

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Glimmervyn Norra
Org nr: 7696375125





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens verksamhetsberättelse för 2025

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glimmervyn Norra får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-03.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader samt driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 743 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 260 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Alunskiffern 4 i Varbergs Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 72 lägenheter. Föreningen samäger 1 garage med grannfastigheten. Byggnaderna är uppförda 2019-2021. Fastighetens adress är Brearedsvägen 98 i Varberg.

Föreningen är delaktig i Glimmervyn Samfällighetsförening som förvaltar alla gemensamhetsanläggningar på området förutom Glimmervyn Garage. Samfällighetsföreningen förvaltar exempelvis markytor och grönytor på kvarteret Glimmervyn.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	25
3 rum och kök	25
4 rum och kök	22

Dessutom tillkommer	Antal	Kommentar
Garage	68	I garaget finns totalt 125 platser varav 67 är försedda med laddning. 68 parkeringsplatser varav 36 med laddning tillhör föreningen.
P-platser	11	Varav 6 platser är gästparkeringar och 1 plats är handikapp-parkering.
Cykelförråd	82	Cykelförråden installerades under räkenskapsåret och tas i bruk från 1 januari 2026.

Bostäder bostadsrätt 5 243 m²

Garagelokaler 1 970 m²

Årets taxeringsvärde 158 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 140 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Varberg Energi	Fiberanslutning, el och fjärrvärme
Vivab	Vatten, renhållning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har tillsammans med Riksbyggen tagit fram en underhållsplan under 2025. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 291 000 kr (55 kr/kvm) enligt underhållsplanen för planerat underhåll de kommande 30 åren.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Zackrisson	Ordförande	2026
Anders Olthammar	Kassör	2026
Bledar Thaqi	Vice ordförande	2026
Sofie Mared	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Lindahl	Suppleant	2026
Hans Johansson	Suppleant	2026
Jörgen Larsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisionstjänst i Falkenberg AB, Johanna Svensson	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anette Beckman - sammankallande	2026	
Lisbeth Johansson	2026	
Annika Olofsdotter	2026	
Martin Rynvik	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fått bidrag för laddstolpar om 208.302 kronor. Individuell mätning av elförbrukning har installerats för samtliga lägenheter och i garaget. Föreningen har låtit bygga om cykelförrådet med bättre upphängningsanordning och märkning. Boende som önskar cykelförvaring i källaren kan hyra en plats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 658	4 482	3 899	3 780	449
Resultat efter finansiella poster*	-3 483	-2 980	-3 063	-2 084	-280
Soliditet %*	75	76	76	76	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	84	94	98	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	745	716	773	750	86
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	268	236	283	252	57
Energikostnad kr/kvm*	141	116	121	115	27
Sparande kr/kvm*	36	104	119	306	70
Skuldsättning kr/kvm*	8 190	8 273	8 996	9 030	9 075
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 267	11 382	11 454	11 498	11 555
Räntekänslighet %*	15,1	15,6	15	15	135

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften såsom IMD-avgift för vatten och el) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften såsom IMD-avgift för vatten och el) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

OBS! Jämförelsetalen 2021-2023 innehåller även intäkter för garagehyra och p-platser.

Driftkostnader kr/kvm:

I nyckeltalen för 2024 och 2025 är reparationer medräknade till skillnad från åren 2021-2023 då reparationer är exkluderade.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt =< 120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt =>301kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög =>15 000 kr/kvm

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 –15%, mycket hög =>15%.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat på – 3 461 997 kr härrör till största del på föreningens avskrivningar. För nybyggda föreningar är höga avskrivningar inget avvikande. Styrelsen följer noggrant föreningens ekonomiska ställning och tar beslut som gynnar föreningens ekonomiska utveckling på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	194 725 001	0	0	789 925	-6 216 888	-2 979 824
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 979 824	2 979 824
Reservering underhållsfond				291 000	-291 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 482 665
Vid årets slut	194 725 001	0	0	1 080 925	-9 487 712	-3 482 665

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 196 712
Årets resultat	-3 482 665
Årets fondreservering	-291 000
Summa	-12 970 377

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 970 377**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 657 661	4 481 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 211	42 290
Summa		4 694 872	4 523 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 934 073	-1 701 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 459	-451 778
Personalkostnader	Not 6	-258 168	-239 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 742 675	-3 729 756
Summa rörelsekostnader		-6 539 376	-6 122 935
Rörelseresultat		-1 844 504	-1 599 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 889	58 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 667 049	-1 439 574
Summa finansiella poster		-1 638 161	-1 380 728
Resultat efter finansiella poster		-3 482 665	-2 979 824
Årets resultat		-3 482 665	-2 979 824



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	240 677 163	244 218 370
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	337 887	381 888
Summa materiella anläggningstillgångar		241 015 050	244 600 258
Summa anläggningstillgångar		241 015 050	244 600 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	69 795	73 146
Övriga fordringar	Not 13	54 253	44 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	263 729	101 508
Summa kortfristiga fordringar		387 776	219 232
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 897 621	1 711 363
Summa kassa och bank		1 897 621	1 711 363
Summa omsättningstillgångar		2 285 397	1 930 595
Summa tillgångar		243 300 447	246 530 853



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	194 725 001	194 725 001	
Fond för yttre underhåll	1 080 925	789 925	
Summa bundet eget kapital	195 805 926	195 514 926	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−9 487 712	−6 216 888	
Årets resultat	−3 482 665	−2 979 824	
Summa fritt eget kapital	−12 970 377	−9 196 712	
Summa eget kapital	182 835 549	186 318 214	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 900 000	44 227 038
Summa långfristiga skulder		9 900 000	44 227 038
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 249 020	15 449 178
Leverantörsskulder	Not 17	367 474	11 356
Skatteskulder	Not 18	50 000	0
Övriga skulder	Not 19	36 798	85 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	861 606	439 285
Summa kortfristiga skulder		50 564 898	15 985 601
Summa eget kapital och skulder		243 300 447	246 530 853

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 844 504	-1 599 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 742 675	3 729 756
	1 898 171	2 130 660
Erhållen ränta	24 253	55 741
Erlagd ränta	-1 364 894	-1 426 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 530	760 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-163 908	317 514
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	477 300	-1 082 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	870 922	-5 247
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-165 483	-599 161
Investeringar i inventarier	8 016	-416 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 467	-1 015 766
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-527 196	-378 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-527 196	-378 660
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	186 258	-1 399 673
Likvida medel vid årets början	1 711 363	3 111 036
Likvida medel vid årets slut	1 897 621	1 711 363

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkompletteringar/innerväggar	Linjär	100
Värme, sanitet	Linjär	60
El	Linjär	80
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	50
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Hissar	Linjär	30
Styr-och övervakning	Linjär	10
Restpost	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	30
Installationer	Linjär	5, 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 642 552	3 642 564
Hyror, garage	488 178	488 178
Hyror, p-platser	24 000	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-89	0
Debiterad uppvärmning	13 401	10 235
Vattenavgifter	107 969	111 936
Debiterade elavgifter	143 314	49 375
Debiterad el laddstolpar	72 025	39 291
Sophämningsavgifter	0	3 128
Gemensamhets-och övernattningslokal	58 488	64 120
Övriga ersättningar – pant, överlåtelse	23 048	18 914
Fakturerade kostnader	84 775	29 767
Summa nettoomsättning	4 657 661	4 481 549

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag -källsortering Naturvårdsverket	25 344	27 921
Erhållna kommunala bidrag – hållbarhetspris från Varbergs kommun	7 500	0
Övriga rörelseintäkter	4 367	4 020
Försäkringsersättningar	0	10 350
Summa övriga rörelseintäkter	37 211	42 290

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-118 016	-142 159
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 000	0
Samfällighetsavgifter	-293 947	-263 104
Försäkringspremier	-71 473	-67 951
Fiberanslutning	-45 892	-41 933
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 905	-15 378
Serviceavtal	-70 733	-14 874
Obligatoriska besiktningar	-26 192	-50 095
Snö- och halkbekämpning	0	-35 994
Övriga fastighetskostnader	-5 254	0
Förbrukningsinventarier	-30 319	-46 846
Vatten	-348 823	-289 289
Fastighetsel	-316 453	-198 778
Hushållsel	-75 880	-62 738
Uppvärmning	-278 467	-286 221
Sophantering och återvinning	-119 165	-112 232
Förvaltningsarvode drift	-58 554	-74 107
Summa driftskostnader	-1 934 073	-1 701 701

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-382 699	-337 540
IT-kostnader	-7 187	-17 430
Arvode, yrkesrevisorer	-22 918	-22 042
Övriga förvaltningskostnader	-146 557	-42 290
Kreditupplysningar	-4 983	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 119	-19 482
Föreningsavgifter	-6 860	0
Bankkostnader	-8 136	-9 144
Övriga externa kostnader	0	-3 769
Summa övriga externa kostnader	-604 459	-451 778

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-199 550	-120 875
Sammanträdesarvoden	0	-63 975
Sociala kostnader	-58 618	-54 851
Summa personalkostnader	-258 168	-239 701

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 686 718	-3 686 718
Avskrivning Markanläggningar	-19 972	-8 322
Avskrivning Installationer	-35 986	-34 717
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 742 675	-3 729 756

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	378	2 281
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 415	56 343
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	78
Övriga ränteintäkter	52	144
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 889	58 846

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 666 429	-1 439 512
Övriga räntekostnader	-620	-62
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 667 049	-1 439 574

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	202 916 938	202 916 938
Mark	52 111 586	52 111 586
Markanläggning – Orangeri	599 161	
	255 627 685	255 028 524
Årets anskaffningar		
Cykelförråd	165 483	599 161
	165 483	599 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 793 168	255 627 685
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 409 316	-7 714 276
	-11 409 316	-7 714 276
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 686 718	-3 686 891
Årets avskrivning markanläggningar	-19 972	-8 322
	-3 706 690	-3 695 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 116 006	-11 409 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	240 677 164	244 218 370
Varav		
Byggnader	187 994 711	191 515 944
Mark	52 111 586	52 111 586
Markanläggningar	570 867	590 839
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	158 000 000	
<i>varav byggnader</i>	<i>134 000 000</i>	
<i>varav mark</i>	<i>24 000 000</i>	

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	416 605	416 605
	416 605	416 605
Årets anskaffningar		
Bidrag för laddstolpar	-208 302	0
Installationer – IMD el	200 286	
	-8 016	416 605
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	408 589	416 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-34 717	0
	-34 717	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-24 302	-34 711
Installationer	-11 683	
	-35 986	-34 711
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-70 703	0
	-70 703	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-70 703	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	337 887	381 888
Varav		
Laddstolpar	149 284	381 888
Installationer – IMD el	188 603	

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	516
Kundfordringar	69 795	72 630
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	69 795	73 146

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	550	227
Momsfordringar	53 703	44 351
Summa övriga fordringar	54 253	44 578

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 741	3 105
Förutbetalda försäkringspremier	49 533	46 706
Förutbetalda driftkostnader	4 500	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 972	0
Förutbetald elavgift	36 037	0
Förutbetald fiberanslutning	813	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 132	51 697
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 729	101 509

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 050 086	1 334 967
Företagskonto	43 690	12 452
Transaktionskonto	803 845	363 944
Summa kassa och bank	1 897 621	1 711 363

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	59 149 020	59 676 216
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-302 928
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-49 149 020	-15 146 250
Långfristig skuld vid årets slut	9 900 000	44 227 038

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,44%	2026-12-11	0,00	4 846 250,00	0,00	4 846 250,00
SBAB			15 146 250,00	-14 846 250,00	300 000,00	0,00
SBAB	3,47%	2026-11-17	29 383 716,00	0,00	227 196,00	29 156 520,00
SBAB	1,49%	2026-12-11	15 146 250,00	0,00	0,00	15 146 250,00
SBAB	2,72%	2027-11-22	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			59 676 216,00	0,00	527 196,00	59 149 020,00

*Räntesatser per 251231

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB's lån om 4 846 250kr; 29 156 520 kr och 15 146 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	729 592	10 106
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-362 118	1 250
Summa leverantörsskulder	367 474	11 356

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	50 000	0
Summa skatteskulder	50 000	0

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	7 978	45 734
Skuld sociala avgifter och skatter	28 820	40 048
Summa övriga skulder	36 798	85 782

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	315 366	13 211
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 573	0
Upplupna elkostnader	68 667	24 732
Upplupna värmekostnader	34 508	33 740
Upplupna kostnader för renhållning	7 398	6 355
Upplupna revisionsarvoden	45 668	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 976	68 902
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 451	247 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	861 606	439 285

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	60 585 000	60 585 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen är elektroniskt signerad.

Varberg

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Filip Zackrisson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Olthammar,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bledar Thaqi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofie Mared,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisionstjänst i Falkenberg AB

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor







G L I M M E R V Y N

Verksamhetsberättelse 2025 för BRF Glimmervyn

Medlemmar

Föreningen har 113 medlemmar fördelade på 72 lägenheter.

Styrelseledamöter 2025

Ordförande	Filip Zackrisson
Vice ordförande	Bledar Thaqi
Ekonomiansvarig	Anders Olthammar
Sekreterare	Sofie Mared

Styrelsesuppleanter

Jörgen Larsson
Christin Lindahl
Hans Johansson

Sammanträden

Styrelsen för BRF Glimmervyn Norra har under 2025 regelbundet hållit styrelsemöten sedan det konstituerande mötet. Totalt har föreningen genomfört nio möten under styrelseåret. Utöver dessa sammanträden har styrelsen upprätthållit ett nära samarbete med fastighetsförvaltaren Riksbyggen. Genom regelbundna möten har styrelsen både hanterat löpande frågor och upprätthållit en nära relation med förvaltaren, vilket har möjliggjort en bättre förståelse för föreningens och medlemmarnas behov samt bidragit till en mer effektiv förvaltning av fastigheten.

Styrelsens arbete under perioden

Ännu ett verksamhetsår har nått sitt slut på BRF Glimmervyn Norra. Under året har både större och mindre förändringar genomförts på Glimmervyn. BRF Glimmervyn Norra har löpande arbetat i Glimmervyns Samfällighetsförening med att förbättra de gemensamma utrymmena på Glimmervyn.

Den största förändringen och projektet som genomfördes under 2025 var implementeringen av IMD (individuell mätning och debitering) för el. Det innebar en övergång från lägenheternas individuella elavtal med Varberg Energi till ett stort gemensamt för hela BRF Glimmervyn inklusive garaget. Detta förlöpte smidigt och har fallit ut väl. Förändringen har inneburit att BRF Glimmervyn klassas som en storkund hos Varberg Energi vilket innebär bättre avtalsvillkor för elnätsavgiften. Under sista delen av 2025 införde Varberg Energi effektagifter för alla vanliga kunder, medan Glimmervyn har ett mer fördelaktigt effekttavtal och prismodell.

Under slutet av 2025 färdigställdes äntligen de nya cykelförråden i garaget. Cykelförråden har nu 82 fasta platser som kan hyras. Projektet genomfördes tack vare några eldsjälar i föreningen som förverkligade bygget, stort tack till er! Projektet avslutades med en trevlig invigning för alla medlemmar.

BRF Glimmervyn vann 2025 Varbergs kommuns hållbarhetspris vilket styrelsen självklart är väldigt glada över. Det är ett kvitto på de investeringar och arbete som föreningen gjort under åren mot att vara en grön bostadsförening där det möjliggörs klimat- och miljösmarta val. Priset har bidragit till att sprida ryktet om Glimmervyn i Varberg som en attraktiv bostadsrättsförening. Prispengarna från hållbarhetspriset användes till att investera i ferroamps energihubb som mäter energiförbrukning och energianvändningen i fastigheten. Detta är ett första steg om föreningen vill investera i solceller och batterilager för att bli mer självförsörjande på energi och minska kostnaderna för inköp av el.

Det har också införts MC-parkeringar i garaget under året och styrelsen har bytt besiktningsföretag av hissarna från Kiwa till Dekra.

Året i föreningen avrundades gemensamt enligt tradition med ett trevligt glöggmingel i Gårdshuset.

Glimmervyns Samfällighetsförening (GSF) har under året anlagt en ny bokhäck för att skärma av Glimmervyn från vägarna utanför. Häcken har även bidragit till förbättrad trafiksäkerhet på kvarterets infartsväg. Styrelsen införskaffade även en fast grill i betong och ett bord med bänkar på innergården.

Styrelsen ser fortsatt positivt på det engagemang som medlemmarna visar i föreningen. Insatserna från blomstergruppen ska särskilt lyftas, som bidrar till att bevara och försköna våra blommor och växter.

Ekonomi

Styrelsens arbete med en sund ekonomisk hushållning har fortsatt även 2025. Det innebär i stort att styrelsen har ett kritiskt förhållningssätt till kostnader och fakturor från entreprenörer och företag samt att ett aktivt arbete bedrivs för att ha bra räntor både på lån och tillgångar. Ett av föreningens lån delades upp under december månad för att ha ett mindre lån med rörlig ränta för att möjliggöra extra amorteringar på lånen. Föreningen amorterade också en extra summa på 300 000 SEK och kvartalsamorteringarna har höjts från 75 000 till 100 000 SEK från och med 2026. Föreningens kassaflöde och ekonomiska ställning har förblivit stabila vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har förtroende för Riksbyggen och värdesätter deras omfattande erfarenhet inom fastighetsförvaltning. Utöver förvaltningen av BRF Glimmervyns fastighet ansvarar Riksbyggen även för gemensamhetsanläggningen för garage (GAP) samt Glimmervyns Samfällighetsförening (GSF). Vilket för BRF Glimmervyn bidrar till en förbättrad översikt och en mer effektiv samordning av helheten på kvarteret Glimmervyn.

Styrelsen gör löpande översyn av avtalen med Riksbyggen, för att få bästa möjliga förvaltning. En större omförhandling av samtliga tre avtal med Riksbyggen gjordes under 2025 med Riksbyggen för att justera förvaltningen så att den motsvarar föreningens önskemål. Dessa förändringar gäller med start 2026.

Sammanfattning av 2025

År 2025 har varit ett utvecklande och framgångsrikt år för BRF Glimmervyn Norra. Den största satsningen var införandet av IMD för el, vilket har gett föreningen bättre avtalsvillkor och en mer kostnadseffektiv energilösning. Föreningen har även färdigställt nya cykelförråd, fortsatt utveckla gemensamma ytor och investerat i en energihubb som ett steg mot ökad självförsörjning. Utmärkelsen som mottagare av Varbergs kommuns hållbarhetspris är ett tydligt kvitto på föreningens långsiktiga hållbarhetsarbete. Ekonomin är fortsatt stabil med förstärkta amorteringar och aktiv kostnadskontroll.

Styrelsen vill tacka medlemmarna för engagemang och gott samarbete under året och ser med tillförsikt fram emot fortsatt utveckling av föreningen. Styrelsen fortsätter sitt arbete mot målet att BRF Glimmervyn inte bara ska vara Varbergs högsta, utan även bästa bostadsrättsförening. Detta är ett arbete där medlemmarnas, styrelsens och Riksbyggens gemensamma engagemang och delaktighet är avgörande för föreningens framgång och utveckling.

Filip Zackrisson, Ordförande

Bledar Thaqi, Vice ordförande

Anders Olthammar, Ekonomiansvarig

Sofie Mared, Sekreterare

Jörgen Larsson, Suppleant

Christin Lindahl, Suppleant

Hans Johansson, Suppleant

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Glimmervyn Norra

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Glimmervyn Norra i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569940781

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Glimmevyn Norra inkl.bilagor
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2026-02-13 14:57:47 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2026-02-17 22:40:14 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Filip Zackrisson (FZ)
filip.zackrisson@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FILIP ZACKRISSON"
Signerade 2026-02-13 17:57:04 CET (+0100)

Anders Olthammar (AO)
anders.olthammar@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Gunnar Olthammar"
Signerade 2026-02-15 20:01:38 CET (+0100)

Sofie Mared (SM)
sofie.mared@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE MARED"
Signerade 2026-02-17 17:44:42 CET (+0100)

Bledar (B)
bledar.thaqi@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BLEDAR THAQI"
Signerade 2026-02-17 19:23:24 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569940781

Johanna Svensson (JS)
johanna.svensson@rtj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika
Johanna Svensson"
Signerade 2026-02-17 22:40:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

