

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Annebergsglantan
769640-7803



Styrelsen för Brf Annebergsglantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor

Föreningen äger följande fastigheter:

Hammarö Hammar 1:1054

Hammarö Hammar 1:1071

Hammarö Hammar 1:1072

Fastigheternas yta uppgår till totalt 10 332 kvm. På fastigheterna är uppförda 33 bostadsrättslägenheter belägna i radhus med en sammanlagd boarea om 4 221 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Föreningens fastighet har värdeår 2023.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen saknar underhållsplan men styrelsen jobbar för att ta fram en underhållsplan under 2026.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-29 haft följande sammansättning:

Erica Karlsson	Ledamot	Ordförande
Sylvester Johansson	Ledamot	
Johanna Wittemyr	Ledamot	
Christian Lind	Ledamot	
Thomas Eriksson	Suppleant	
Sebastian Skoglund	Suppleant	
Jan Grevillius	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 58 800 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Emma Dahlstedt	Ordinarie
Jenny Löfgren	Ordinarie

Valberedning

Daniel Ivares
Anders Svensson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-01-18.

Föreningen har sitt säte i Hammarö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen tecknat nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning. Avtal är tecknat med Vänerförvaltning från och med 2025-09-01.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Hammarö Kommun	Vatten
Hammarö Energi	Renhållning
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Från och med 2025-01-01 höjdes årsavgiften med 2%. Gensomsnittlig årsavgift ca. 474 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 11% från och med 2026-01-01 då föreningen har för avsikt att börja amortera ner sin låneskuld.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2023. För åren 2023-2038 betalar föreningen ingen fastighetsavgift enligt nu gällande lagstiftning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 197	2 297	684	13
Resultat efter finansiella poster	-2 767	-2 980	-227	0
Soliditet (%)	71	71	56	17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	474	399	162	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 000	11 000	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 000	11 000	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	88	18	0	0
Räntekänslighet (%)	23	28	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	55	80	2	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	78	100	0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för 2025 främst till följd av avskrivningar på fastigheten. Kassaflödet för 2025 är positivt och styrelsen bedömer att ekonomin fortsatt är god med en tillfredsställande likviditet. Styrelsen ser löpande över föreningens avgiftsuttag och beslutade under hösten 2025 att avgiften ska höjas med 11% för att föreningen ska kunna få ner sin låneskuld och därmed också räntekostnader. Styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna reglera sina framtida åtaganden.

Observera att direkt jämförelse på kostnadsnivå mellan 2024 och 2025 kan vara svår då föreningen under året bytt ekonomisk förvaltare och därmed också i viss mån kontoplan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 300 000	13 200 000	168 840	-395 963	-2 980 079	117 292 798
Disposition av föregående års resultat:				-2 980 079	2 980 079	0
Avsättning fond för yttre underhåll			168 840	-168 840		0
Årets resultat					-2 766 669	-2 766 669
Belopp vid årets utgång	107 300 000	13 200 000	337 680	-3 544 882	-2 766 669	114 526 129

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 544 882
årets förlust	-2 766 669
	-6 311 551
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	168 840
i ny räkning överföres	-6 480 391
	-6 311 551

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 196 804	2 297 381
Övriga rörelseintäkter	3	350 706	696 420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 547 510	2 993 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-465 150	-476 771
Övriga externa kostnader	5	-79 262	-88 973
Personalkostnader	6	-77 296	-77 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 055 398	-3 055 398
Summa rörelsekostnader		-3 677 106	-3 698 833
Rörelseresultat		-1 129 596	-705 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 637 295	-2 275 248
Summa finansiella poster		-1 637 073	-2 275 047
Resultat efter finansiella poster		-2 766 669	-2 980 079
Resultat före skatt		-2 766 669	-2 980 079
Årets resultat		-2 766 669	-2 980 079

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	160 593 081	163 648 479
Summa materiella anläggningstillgångar		160 593 081	163 648 479
Summa anläggningstillgångar		160 593 081	163 648 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 528	369 626
Övriga fordringar		297	130 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 061	94 716
Summa kortfristiga fordringar		45 886	594 571
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 265 374	889 599
Summa kassa och bank		1 265 374	889 599
Summa omsättningstillgångar		1 311 260	1 484 170
SUMMA TILLGÅNGAR		161 904 341	165 132 649

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 300 000	107 300 000
Förlagsinsatser		13 200 000	13 200 000
Fond för yttre underhåll	10	337 680	168 840
Summa bundet eget kapital		120 837 680	120 668 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 544 882	-395 963
Årets resultat		-2 766 669	-2 980 079
Summa fritt eget kapital		-6 311 551	-3 376 042
Summa eget kapital		114 526 129	117 292 798
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	46 431 000	46 431 000
Övriga skulder		336 318	945 456
Summa långfristiga skulder		46 767 318	47 376 456
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		6 770	0
Leverantörsskulder		318 793	195 299
Skatteskulder		0	92 670
Övriga skulder		0	69 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 331	105 470
Summa kortfristiga skulder		610 894	463 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 904 341	165 132 649

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 766 669

-2 980 079

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 055 398

3 055 398

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

288 729

75 319

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

366 098

-134 069

Förändring av kortfristiga fordringar

182 586

197 925

Förändring av leverantörsskulder

123 494

-3 879 904

Förändring av kortfristiga skulder

-585 133

111 826

Kassaflöde från den löpande verksamheten

375 774

-3 628 903

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-2 070 710

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-2 070 710

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

0

24 900 000

Upptagna lån

0

-22 797 678

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

2 102 322

Årets kassaflöde

375 774

-3 597 291

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

889 599

4 486 890

Likvida medel vid årets slut

1 265 373

889 599

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats.

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innervägar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 008 236	1 968 840
Tillgodoräkning frostvakt	-5 600	0
Vatten	102 296	328 541
Renhållning	91 872	0
	2 196 804	2 297 381

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Årsavgifter Solvinkeln Invest	0	224 348
Tillskott Solvinkeln	336 318	466 646
Övrigt	14 388	5 426
	350 706	696 420

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Försäkring	48 960	46 272
Näthyra, stadsnät	23 810	23 760
El	5 600	8 400
Renhållning	72 041	67 338
Vatten och avlopp	224 548	328 541
Reparation och underhåll	81 502	0
Diverse övr kostnader	8 688	2 460
	465 149	476 771

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader avt	41 658	43 500
Förvaltningskostnader bes	3 826	5 373
Revision	10 000	34 475
Föreningsaktiviteter	3 229	0
Konsultarvoden	5 408	1 875
Övrig administration	15 141	3 750
	79 262	88 973

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 496	20 391
Totalt	77 296	77 691

Föreningen saknar anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 931 000	164 860 290
Omklassificeringar	0	2 070 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 931 000	166 931 000
Ingående avskrivningar	-3 282 521	-227 123
Årets avskrivningar	-3 055 398	-3 055 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 337 919	-3 282 521
Utgående redovisat värde	160 593 081	163 648 479
Taxeringsvärden byggnader	56 061 000	56 061 000
Taxeringsvärden mark	24 490 000	24 490 000
	80 551 000	80 551 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
SoliFast	2,888	2027-05-06	0	26 431 000
SoliFast	3,750	2029-05-06	0	10 000 000
SoliFast	3,980	2027-05-06	0	10 000 000
			0	46 431 000
Kortfristig del av långfristig skuld				0
Långfristig del				46 431 000

Styrelsen har beslutat att föreningen ska börja amortera ner sin låneskuld under 2026. Amorteringstakten är planerad till 0,5% årligen.

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående saldo	168 840	0
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	168 840	168 840
Utgående saldo	337 680	168 840
 Utgående redovisat värde	 337 680	 168 840

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 431 000	46 431 000
	46 431 000	46 431 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erica Karlsson
Ordförande

Sylvester Johansson
Ledamot

Johanna Witemyr
Ledamot

Christian Lind
Ledamot

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

Emma Dahlstedt
Revisor

Jenny Löfgren
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1502106 byte)

SHA-512: fe095a6b7055f984c025c53f49ecb776e822e
8d5be40b711baf22d1d572805b0f0274ffe5eb9d34133d
760053cac55915b49a3a7725210c030ed31ac6fd9ab1d

Underskrifter

2026-05-12 12:42:19 (CET)



Bernt Sylvester Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 07:41:04 (CET)



Christian Fredriksson Lind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-14 09:38:04 (CET)



Erica Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 07:07:45 (CET)



Johanna Wittemyr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 14:26:53 (CET)



Emma Josefin Dahlstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-14 11:15:35 (CET)



Jenny Löfgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

832269d190ef6a28ed082ddb08e290360b5cbb7c8242b46fd1e2927e1b4292ee3846ece9afcbc21b6c241135dd87bb9f9e6940b63af7e1cb1a46e905111c5cdd



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.