



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasförgyllaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-21 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borggård 1:454	1988	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986-1987 och består av 10 flerbostadshus och 2 småhus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 8 051 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 046 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Olov Ek	Styrelseledamot
Birgitta Charlotte Medic	Sekreterare
Pontus Landgren	Styrelseledamot
Robin Hanshammar	Styrelseledamot
Bengt Petersson	Ordförande
Göran Berggren	Styrelsesuppleant

Valberedning

Margareta Donut

Isabelle Aronsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av Per-Olov Ek och Bengt Petersson i förening

Revisorer

Mats Åke Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Målning - Norr och öst fastighet
- 2019-2020 ● Ny utebelysning - Allmän belysning
- 2020 ● Förnyelse grönytor - Utemiljö
Upprustning 4 miljörum - Miljörum
Radonmätning - Radonmätning
Ny utebelysning - Allmän belysning
- 2021 ● OVK - Innemiljö
Spolning av avlopp - VVS
- 2022 ● Passagesystem utökat - Allmänna utrymmen
Entréer uppfräschade - Allmänna utrymmen
Brandsyn garage genomförd - Allmänna utrymmen
Förbättrad utebelysning - Allmänna utrymmen
Förnyelse grönytor - Allmänna utrymmen
- 2023 ● Byte Fönster Fönsterdörrar syd-västerläge
- 2025 ● Utbyggnad av miljörum 4
Målning av garageportar
Påbörjat utbyte av träpaneler på garage, förråd och byggnader

Planerade underhåll

- 2026 ● Underhåll träfasader, garage, förråd och miljörum
- 2027 ● OVK
- 2029 ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Kravhantering av obetalda avgifter	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Passagesystem	Larm och data
Teknisk förvaltning	Styrelsen
TV, Bredband	Sydantenn
Utemiljö	Lillaröds Entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 0%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 031 233	6 386 889	5 946 848	5 438 870
Resultat efter fin. poster	-232 155	342 048	-2 752 505	-83 640
Soliditet (%)	14	14	14	19
Yttre fond	4 266 779	3 793 723	6 620 019	2 882 519
Taxeringsvärde	109 818 000	104 418 000	102 394 000	102 394 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	789	734	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	99,4	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 604	4 665	4 727	4 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 607	4 668	4 730	4 791
Sparande / kvm totalyta, kr	107	118	136	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	19	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	190	141	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	36	36	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	249	196	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,13	2,28	-
Räntekänslighet (%)	6,22	5,91	6,44	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets underskott beror på att februari månad var en avgiftsfri månad.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	297 993	-	-	297 993
Fond, yttre underhåll	3 793 723	-76 034	549 090	4 266 779
Balanserat resultat	2 116 266	418 082	-549 090	1 985 258
Årets resultat	342 048	-342 048	-232 155	-232 155
Eget kapital	6 550 029	0	-272 154	6 317 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 534 347
Årets resultat	-232 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 090
Totalt	1 753 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	474 672
Balanseras i ny räkning	2 227 775

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 031 235	6 386 889
Övriga rörelseintäkter	3	45 656	5 487
Summa rörelseintäkter		6 076 890	6 392 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 244 324	-3 826 947
Övriga externa kostnader	9	-268 984	-326 775
Personalkostnader	10	-220 335	-207 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 399	-529 476
Summa rörelsekostnader		-5 282 042	-4 890 239
RÖRELSERESULTAT		794 848	1 502 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 882	21 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 034 884	-1 181 609
Summa finansiella poster		-1 027 003	-1 160 090
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 155	342 048
ÅRETS RESULTAT		-232 155	342 048

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	41 922 564	42 307 568
Summa materiella anläggningstillgångar		41 922 564	42 307 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 922 564	42 307 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 254	60 557
Övriga fordringar	13	2 360 210	2 907 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 497	146 124
Summa kortfristiga fordringar		2 560 962	3 114 248
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 240	14 608
Summa kassa och bank		15 240	14 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 576 202	3 128 856
SUMMA TILLGÅNGAR		44 498 766	45 436 424

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 993	297 993
Fond för yttre underhåll		4 266 779	3 793 723
Summa bundet eget kapital		4 564 772	4 091 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 985 258	2 116 266
Årets resultat		-232 155	342 048
Summa fritt eget kapital		1 753 103	2 458 313
SUMMA EGET KAPITAL		6 317 875	6 550 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 158 098	11 653 450
Summa långfristiga skulder		11 158 098	11 653 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 908 145	25 908 145
Leverantörsskulder		83 845	320 036
Skatteskulder		36 051	18 461
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	994 755	986 302
Summa kortfristiga skulder		27 022 793	27 232 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 498 766	45 436 424

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	794 848	1 502 137
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	548 399	529 476
	1 343 247	2 031 613
Erhållen ränta	7 882	21 519
Erlagd ränta	-1 073 314	-1 126 108
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 814	927 025
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 970	-119 902
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 721	460 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 063	1 267 939
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-163 396	-239 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-163 396	-239 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-495 352	-495 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-495 352	-495 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	-549 685	533 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 902 052	2 368 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 352 368	2 902 052

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasförgyllaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 959 932	6 353 916
Hysesintäkter lokaler	1 800	2 700
Hysesintäkter förråd	5 850	3 300
Elintäkter laddstolpe moms	3 065	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	250
Påminnelseavgift	1 440	960
Pantsättningsavgift	12 936	8 595
Överlåtelseavgift	21 939	14 330
Administrativ avgift	5 537	2 842
Vidarefakturerade kostnader	18 735	0
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	6 031 235	6 386 889

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	45 000	0
Övriga intäkter	656	5 487
Summa	45 656	5 487

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	326 566	398 192
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 375	9 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 200	30 000
Besiktningar	3 356	0
Brandskydd	10 381	3 978
Gårdkostnader	2 530	908
Gemensamma utrymmen	251	769
Snöröjning/sandning	0	1 100
Serviceavtal	26 718	19 642
Förbrukningsmaterial	8 434	1 001
Summa	412 811	464 590

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	52 438	0
Tvättstuga	28 930	44 420
Trapphus/port/entr	4 727	0
Dörrar och lås/porttele	12 119	6 545
VVS	27 039	30 871
Elinstallationer	44 877	1 088
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 923
Fasader	7 875	0
Fönster	24 825	0
Garage/parkering	0	74 316
Vattenskada	0	6 316
Summa	202 829	167 479

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	528 202	0
Tvättstuga	0	54 459
Gemensamma utrymmen	58 125	0
Garage/parkering	0	21 575
Summa	586 327	76 034

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	181 487	187 804
Uppvärmning	1 465 025	1 524 719
Vatten	343 896	291 778
Sophämtning/renhållning	227 821	281 530
Grovsopor	12 515	13 118
Summa	2 230 744	2 298 949

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	177 748	114 336
Skadedjursförsäkring	11 192	0
Kabel-TV	351 991	245 428
Bredband	-52 017	155 021
Fastighetsskatt	322 700	305 110
Summa	811 614	819 895

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 723	6 197
Tele- och datakommunikation	24 699	7 845
Inkassokostnader	5 182	2 168
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 554	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	62 862
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	1 686	6 063
Föreningskostnader	1 488	3 826
Förvaltningsarvode enl avtal	140 821	135 112
Överlåtelsekostnad	29 063	26 269
Pantsättningskostnad	19 228	12 900
Administration	8 641	21 350
Konsultkostnader	0	42 184
Summa	268 984	326 775

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	184 700	171 901
Arbetsgivaravgifter	35 635	35 140
Summa	220 335	207 041

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 034 447	1 181 609
Dröjsmålsränta	437	0
Summa	1 034 884	1 181 609

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 735 536	55 496 536
Årets inköp	163 396	239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 898 932	55 735 536
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 427 968	-12 898 492
Årets avskrivning	-548 399	-529 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 976 367	-13 427 968
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 922 564	42 307 568
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 036 000</i>	<i>4 036 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 662 000	73 662 000
Taxeringsvärde mark	29 156 000	30 756 000
Summa	109 818 000	104 418 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 432	20 123
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 650	0
Transaktionskonto	1 279 782	1 817 144
Borgo räntekonto	1 057 346	1 070 300
Summa	2 360 210	2 907 567

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 153	687
Förutbet försäkr premier	60 295	57 164
Förutbet kabel-TV	91 049	88 273
Summa	158 497	146 124

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,56 %	9 272 000	9 272 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,70 %	4 140 793	4 140 793
Handelsbanken	2030-12-01	1,26 %	5 653 450	6 148 802
Handelsbanken	2026-01-02	2,70 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,50 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	3,34 %	6 000 000	6 000 000
Summa			37 066 243	37 561 595
Varav kortfristig del			25 908 145	25 908 145

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 589 483 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	641	62
Uppl kostn el	9 309	10 184
Uppl kostnad Värme	210 292	189 004
Uppl kostnad Extern revisor	109 525	79 525
Uppl kostn räntor	87 298	125 728
Uppl kostnad Sophämtning	35 228	39 487
Förutbet hyror/avgifter	542 462	542 312
Summa	994 755	986 302

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 746 000	52 746 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

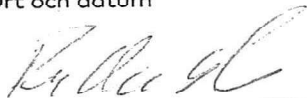
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

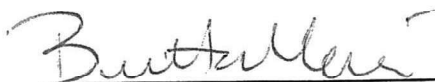
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Staffanatorp 2026-05-05

Ort och datum



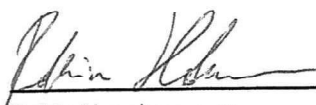
Per-Olov Ek
Styrelseledamot



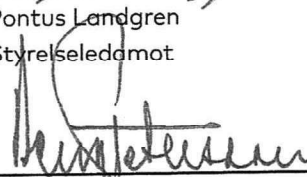
Birgitta Charlotte Medic
Sekreterare



Pontus Landgren
Styrelseledamot

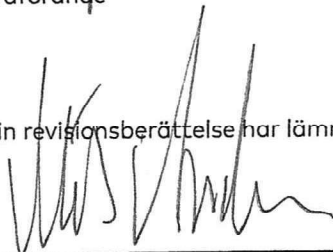


Robin Hanshammar
Styrelseledamot



Bengt Petersson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05



Mats Åke Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasförgyllaren, org.nr 716407-4317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasförgyllaren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid

upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasförgyllaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

5/5-2020

Mats Åke Andersson
Auktoriserad revisor