

# Årsredovisning 2024

Brf Glasberget på Kungsholmen

769611-4235



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Stadgar registrerades 2014-10-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Smaragden	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 211 bostadsrätter om totalt 6 321 kvm och 34 lokaler om 351 kvm. Byggnadernas totalyta är 6662 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Weiler	Ordförande
Jonas Vedung	Kassör
Mats Eriksson	Sekreterare
Kersti Vitali Rudolfsson	Styrelseledamot
Pär Jangholt	Styrelseledamot
Carin Wilhelmsson	Suppleant
Charlotta Creighton	Suppleant
Magnus Lorichs	Suppleant

### Valberedning

William Hjort och Lars Rudolfsson

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna: Vedung, Jonas; Weiler, Lars; Vitali Rudolfsson, Kersti; Eriksson, Mats; Jangholt, Pär

## Revisorer

Ole Deurell                      Auktoriserad Revisor                      Parameter Revison AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Stambyte, IMD och renovering av korridorer och trapphus
- 2023** ● Förstudier och projektering av stambytet
- 2021** ● Flera investeringar, t.ex. ventilation i miljörummet
- 2019-2020** ● Garantibesiktning av stammar  
Investeringar i Cykelrummet
- 2019** ● OVK-besiktning (godkänd)  
Renovering av cykelrummet
- 2017** ● Ombyggnad av tvättstuga  
Ombyggnad miljöstation
- 2016** ● OVK-besiktning (godkänd)
- 2015** ● Nya hissar  
Indragning av fibernät
- 2014** ● Nya torktumlare och tvättmaskiner  
Målning av tak och fönster mot gatan
- 2013** ● Nytt elektroniskt låssystem  
Injustering av värmesystemet  
OVK-besiktning (godkänd)
- 2012** ● Nytt styrelserum  
Byte av undercentral för värme 2012
- 2011** ● Målning av fönster mot innergården  
Upprustninggrovsum

**2010** ● Nya tvättmaskiner  
Målning och nya mattor i allmänutrymmen

**2009** ● Ny el i allmänutrymmen  
Relining av stammar  
Nya ventilationsaggregat i lägenheter (FTX)

#### Planerade underhåll

**2025** ● Renovering av del av yttertak

**2025-2034** ● Renovering av fönster och fönsterkarmar

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning m.m.	Nabo
Genomfört verksamhetsanalys 2022, 2023. Rådgivare kring lån.	HSB
Stambyte	Metrolit

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen har i flera år arbetat för en balanserad och planerad utveckling av föreningens ekonomi. Följande större åtgärder/händelser har haft betydande inverkan på ekonomin:

- Stambyte samt upptag av lån i samband med stambyte
- Utvecklingen av tomträttsavgälden till Stockholms stad
- Den allmänna inflationens påverkan på föreningens ingående kostnader

Förväntad framtida utveckling:

Styrelsens mål är att föreningens intäkter över tid ska täcka föreningens alla kostnader, inklusive avskrivningar och en rimlig amorteringstakt på lån.

Stambytet kommer att avslutas under 2025, och därmed har föreningen tagit en mycket stor investering med en teknisk och ekonomisk livslängd på 70-80 år.

Föreningen planerar för vidare investeringar, där framförallt fönsterrenovering är förknippat med betydande kostnader. Styrelsen har som strategi att genomföra fönsterrenoveringarna successivt i takt med att ekonomin tillåter, men visar det sig att läckage och andra brister blir för omfattande genom att ta det successivt, kan föreningen vara tvungen att genomföra renoveringarna snabbare än planerat.

Vad gäller avgifter så har föreningen genomfört höjningar om 20% och 25% årsskiftena 2022/23 respektive 2023/24. Under hösten 2024 beslutade Styrelsen att höja avgifterna med 10% årsskiftet 2024/25. Styrelsens inställning är att framtida avgifter kommer att höjas i takt med inflationen för våra ingående kostnader. Risker för att denna inställning behöver ändras är t ex högre ränteläge, oväntade akuta och omfattande reparationer, eller att t ex fönsterrenoveringarna måste tidigareläggas. Föreningen har också möjligheter med positiv påverkan på avgifterna, t ex räknar styrelsen med att problemet med kostsamma vattensador kommer att minska efter stambytet och att de forna duschrummen kan erbjudas som förvärv för intilliggande lägenheter där försäljningsintäkten kan minska lånebördan på föreningen något.

Föreningen hade innan stambytet 14 miljoner i lån (årsskiftet 2023/2024), och har sedan dess tagit ytterligare 60 miljoner i lån. Förväntan är att lånebördan när stambytet har genomförts ska ligga på 85-90 miljoner totalt. Detta är inom ramen för det beviljade lånet från vår långivare Swedbank.

Inför 2026 kommer styrelsen att anlita HSB för att genomföra en ny så kallad Verksamhetsanalys. Verksamhetsanalysen är en genomgång av föreningens ekonomi och hur kostnaderna väntas utvecklas och därmed också en prognos för hur avgifterna kan behöva ändras de kommande åren. Syftet är bl a att försöka jämföra med de tidigare genomförda Verksamhetsanalyserna (2022 och 2023), samt att få en oberoende synpunkt på att styrelsen inställning till avgiftsutvecklingen är genomförbar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

### Övriga uppgifter

Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter och hus som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva, eller genom styrelsen, påverka ekonomi och förvaltning.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Årsavgifterna kan då ligga på en rimlig nivå så att det finns pengar till underhåll och andra utgifter. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening. Medlemmarna har ett gemensamt åtagande genom medlemskapet. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska årets verksamhet. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som kan bli bättre. På stämman kan man också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Framtida investeringar och reparationer

Styrelsen har sedan 2023 i allt väsentligt, varit upptagen med stambytet. Förväntan är att stambytet avslutas helt under 2025. Framöver, förutom tidigare nämnda fönsterrenoveringar, räknar styrelsen med att en del av vårt yttertak kommer att behöva renoveras eller bytas inom de kommande åren. Kostnaden för denna bedöms som hanterbar. Längre fram i tiden kan t ex fasadrenovering och hissrenoveringar bli aktuella.

Vattenskador

Föreningen har fortsatta betydande bekymmer med kostsamma vattenskador, vilka drabbar boende i olika utsträckning. Styrelsen räknar med att stambytet kommer åtgärda huvuddelen av det problemet.

Styrelsen

Under 2024 utgick två styrelseledamöter ur styrelsen p.g.a. flytt respektive hög arbetsbelastning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 287 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 284 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 173 612	8 287 836	6 979 022	6 955 209
Resultat efter fin. poster	-836 758	-794 576	-258 276	-65 616
Soliditet (%)	76	92	92	92
Yttre fond	2 793 749	2 837 908	2 537 908	2 237 908
Taxeringsvärde	306 428 000	306 428 000	306 428 000	218 396 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 478	1 182	985	978
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	87,2	85,2	87,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 684	2 252	2 252	2 252
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 106	2 101	2 098	2 100
Sparande per kvm totalyta, kr	73	160	147	176
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	73	107	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	141	128	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	46	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	261	281	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	4,17	1,60	0,98
Räntekänslighet (%)	5,88	1,90	2,29	2,30

**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 negativa resultat beror på fortsatta vattenskador och allmän kostnadsökning. Styrelsen räknar med att vattenskadorna kommer att minska när stambytet är helt genomfört under andra halvan av 2025. Styrelsen kommer att anlita HSB under 2025 för att genomföra en så kallad Verksamhetsanalys. Verksamhetsanalysen syftar till att vägleda styrelsen i utvecklingen av avgifterna de kommande åren.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	172 624 896	-	-	172 624 896
Upplåtelseavgifter	12 942 042	-	-	12 942 042
Fond, yttre underhåll	2 837 908	-	-44 159	2 793 749
Balanserat resultat	-2 123 694	-794 576	44 159	-2 874 111
Årets resultat	-794 576	794 576	-836 758	-836 758
<b>Eget kapital</b>	<b>185 486 576</b>	<b>0</b>	<b>-836 758</b>	<b>184 649 819</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 874 111
Årets resultat	-836 758
<b>Totalt</b>	<b>-3 710 868</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 167
Balanseras i ny räkning	-3 865 701
	<b>-3 710 868</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 173 612	8 287 836
Övriga rörelseintäkter	3	-0	144 439
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 173 612</b>	<b>8 432 275</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 627 511	-6 576 396
Övriga externa kostnader	9	-486 623	-497 767
Personalkostnader	10	-446 395	-339 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 175 313	-1 241 321
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 735 842</b>	<b>-8 655 036</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>437 769</b>	<b>-222 761</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168 476	12 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 443 003	-584 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 274 527</b>	<b>-571 815</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-836 758</b>	<b>-794 576</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-836 758</b>	<b>-794 576</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	195 444 278	196 591 391
Markanläggningar	13	115 239	138 279
Maskiner och inventarier	14	30 999	36 159
Pågående projekt		42 579 590	1 224 254
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>238 170 105</b>	<b>197 990 083</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>238 170 105</b>	<b>197 990 083</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		145 944	99 099
Övriga fordringar	15	1 238 451	1 976 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 141 648	1 860 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 526 044</b>	<b>3 935 781</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 728 457	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 728 457</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 254 500</b>	<b>3 935 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 424 605</b>	<b>201 925 864</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		185 566 938	185 566 938
Fond för yttre underhåll		2 793 749	2 837 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>188 360 687</b>	<b>188 404 846</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 874 111	-2 123 694
Årets resultat		-836 758	-794 576
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 710 868</b>	<b>-2 918 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>184 649 819</b>	<b>185 486 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	54 000 000	14 000 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 030 000</b>	<b>14 030 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 265 422	955 538
Övriga kortfristiga skulder		-9	190 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 479 374	1 263 556
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 744 787</b>	<b>2 409 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 424 605</b>	<b>201 925 864</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>437 769</b>	<b>-222 761</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 175 313	1 241 321
	<b>1 613 082</b>	<b>1 018 560</b>
Erhållen ränta	168 476	12 619
Erlagd ränta	-1 322 372	-477 380
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>459 186</b>	<b>553 799</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	587 031	-886 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 214 868	-321 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 261 085</b>	<b>-654 124</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 355 335	-508 991
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41 355 335</b>	<b>-508 991</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	46 000 000	0
Amortering av lån	-6 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>40 000 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 905 750</b>	<b>-1 163 115</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 817 433</b>	<b>2 980 548</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 723 183</b>	<b>1 817 433</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 187 908	7 350 588
Hysesintäkter, bostäder	104 940	122 895
Hysesintäkter, lokaler	766 872	721 512
Kabel-TV/Bredband	5 400	5 400
Intäcksreduktion	-1 875	-800
Övriga intäkter	110 367	88 241
<b>Summa</b>	<b>10 173 612</b>	<b>8 287 836</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	3
Elprisstöd	0	130 336
Övriga rörelseintäkter	0	14 100
<b>Summa</b>	<b>-0</b>	<b>144 439</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	383 938	241 739
Städning	253 225	277 742
Besiktning och service	192 231	95 667
Trädgårdsarbete	22 226	35 555
Övrigt	27 733	19 075
<b>Summa</b>	<b>879 352</b>	<b>669 778</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	29 694	149 014
Bostäder	13 033	0
Tvättstuga	89 051	142 379
Trapphus/port/entr	2 560	59 033
Vind	3 777	0
Soprum/miljöanläggning	12 730	1 500
Dörrar och lås/porttele	27 645	41 635
Övriga gemensamma utrymmen	1 306	0
VA	4 542	52 389
Värme	3 629	0
Ventilation	13 210	19 443
El	41 425	8 251
Hissar	67 227	69 244
Tak	25 830	0
Fönster	0	1 068
Försäkringsärende/vattenskada	532 303	442 626
<b>Summa</b>	<b>867 962</b>	<b>986 582</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	108 529
Bostäder	145 167	132 148
Tvättstuga	0	20 103
Trapphus/port/entré	0	18 733
Övriga gemensamma utrymmen	0	273 750
VA	0	2 042
Staket/grind/terrass	0	62 604
<b>Summa</b>	<b>145 167</b>	<b>617 909</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	513 630	487 283
Uppvärmning	1 016 128	941 390
Vatten	322 098	309 253
Sophämtning	339 479	300 205
<b>Summa</b>	<b>2 191 335</b>	<b>2 038 131</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	455 145	439 752
Självrisker	0	210 000
Tomträttsavgälder	2 503 159	1 051 118
Bredband	113 147	100 620
Arvode teknisk förvaltning	17 513	16 591
Fastighetsskatt	454 730	445 915
<b>Summa</b>	<b>3 543 694</b>	<b>2 263 996</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	184 025	175 414
Förbrukningsmaterial	3 789	9 007
Juridiska kostnader	88 272	112 839
Revisionsarvoden	30 485	31 052
Ekonomisk förvaltning	180 052	169 456
<b>Summa</b>	<b>486 623</b>	<b>497 767</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	344 375	262 493
Sociala avgifter	102 020	77 059
<b>Summa</b>	<b>446 395</b>	<b>339 552</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 443 003	584 209
Övriga räntekostnader	0	225
<b>Summa</b>	<b>1 443 003</b>	<b>584 434</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	210 357 363	210 357 363
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>210 357 363</b>	<b>210 357 363</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 765 972	-12 569 507
Årets avskrivning	-1 147 113	-1 196 465
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 913 085</b>	<b>-13 765 972</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>195 444 278</b>	<b>196 591 391</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 418 817</i>	<i>104 418 817</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 228 000	96 228 000
Taxeringsvärde mark	210 200 000	210 200 000
<b>Summa</b>	<b>306 428 000</b>	<b>306 428 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	230 439	230 439
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>230 439</b>	<b>230 439</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-92 160	-69 120
Årets avskrivning	-23 040	-23 040
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-115 200</b>	<b>-92 160</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>115 239</b>	<b>138 279</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	218 295	218 295
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>218 295</b>	<b>218 295</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-182 136	-160 320
Avskrivningar	-5 160	-21 816
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-187 296</b>	<b>-182 136</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 999</b>	<b>36 159</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 722	47 268
Skattefordringar	91 280	0
Övriga fordringar	65 000	65 000
Nabo Klientmedelskonto	957 161	1 807 326
Borgo	37 565	10 107
Deklarerad skatt	-68 896	-60 081
Betald preliminärskatt	106 619	106 619
<b>Summa</b>	<b>1 238 451</b>	<b>1 976 239</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 743	187 569
Fastighetsskötsel	41 746	41 099
Försäkringspremier	456 409	456 386
Tomträtt	510 300	1 120 759
Bredband	25 496	8 385
Förvaltning	46 954	46 245
<b>Summa</b>	<b>1 141 648</b>	<b>1 860 443</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-06-17	4,31 %	14 000 000	14 000 000
Swedbank	2027-02-25	3,66 %	20 000 000	
Swedbank	2027-08-25	2,89 %	20 000 000	
<b>Summa</b>			<b>54 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 439	34 889
Fastighetsskötsel	11 461	8 184
El	62 120	62 688
Uppvärmning	135 622	141 713
Utgiftsräntor	229 081	108 450
Vatten	30 498	26 130
Förutbetalda avgifter/hyror	928 225	844 574
Beräknat revisionsarvode	36 928	36 928
<b>Summa</b>	<b>1 479 374</b>	<b>1 263 556</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 fattades beslut om att renovera korridorer och trapphus i fastigheten. Behovet att renovera korridorerna efter stambytet har varit känt sedan tidigare, men formellt beslut fattades under 2025. Föreningen höjde avgifterna med 10% från och med 2025-01-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Jonas Vedung  
Kassör

---

Kersti Vitali Rudolfsson  
Styrelseledamot

---

Lars Weiler  
Ordförande

---

Mats Eriksson  
Sekreterare

---

Pär Jangholt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parameter Revision AB  
Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2025 20:45

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.05.2025 15:53

**DOCUMENT ID:**

BJ7b8dVwGgx

**ENVELOPE ID:**

B1eb8uEwMgl-BJ7b8dVwGgx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Glasberget på Kungsholmen, 769611-4235 - Årsredo visning 2024.pdf

21 pages

**SHA-512:**

6de52b168a8bffe08bf262f4255d268535f010444d0c7ab  
a658db2ff861d34670829477b5582d9f6d7b90f5804d09  
5ef612a304df4f8e1df800c18859aa0e73b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Evert Vedung jonas.vedung@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:59 30.05.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.104.230
2. KERSTI VITALI RUDOLFSSON kersti.vitalirudolfsson@telia.com	 Signed Authenticated	31.05.2025 10:33 31.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.119.174
3. MATS ERIKSSON reporter.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2025 18:20 31.05.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.155
4. LARS WEILER lars.weiler@wavebusiness.se	 Signed Authenticated	01.06.2025 14:32 01.06.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.119.115
5. PÄR JANGHOLT par.jangholt@hsb.se	 Signed Authenticated	01.06.2025 19:45 01.06.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.119.214
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	01.06.2025 20:45 01.06.2025 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.5.77

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed