

Årsredovisning 2025

Brf Glasbjörken

716408-9042



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasbjörken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-18 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vasastaden 7:15	1985	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 086 kvm och 2 lokaler om 251 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Goldner Yhlen	Ordförande
Jonas Lundin Selander	Styrelseledamot
Max Stenberg	Styrelseledamot
Mikael Schöenberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arthur Dalhov Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1981-2006** ● Rör- och elstamsbyte skedde 1981. Grundförstärkning 1997 och 2005. Lagning av tak, omputsning fasad, renovering av samtliga badrum mm 2006. Ommålning trapphus, markberedning innergård och relining av spillvattenledning 2007.
- 2008-2011** ● Upprättande av miljörum, ny belysning gård/ trapphus, trädäck på innergården, snörasskydd mm.
- 2012** ● Utbyte elcentral
Uppförande av nya balkonger innergården
- 2013** ● Renovering putsskada
- 2014** ● Fönsterbyte samtliga lägenheter
Ommålning samtliga tak
Ny ventilationsfläkt B-huset
Renovering fönster trapphus
Totalrenovering fasad mot Viktoriagatan
- 2015** ● Ny ventilationsfläkt källare B-hus
- 2016** ● Spolning och filmning spillvatten och dagvatten
Delvis relining dagvatten innergård
Nya radiatorer restauranglokal
- 2017** ● Ommålning trapphus
Byte ventilationsfläkt
- 2018** ● Spolning/ filmning brunnar innergård
Ommålning tak innergård
- 2019** ● Byte termostatventiler
Byte av expansionskärl och fläkt pannrum
Utbyten av samtliga lås
- 2020** ● Ventilationsförbättringar restaurang
Installation vattenmätarkonsol
Komplett service av tvättmaskiner

- 2021** ● Spolning och filmning av rör lägenheter och hyreslokaler
- 2022** ● Relining B-huset
Totalrenovering tvättstuga
- 2023** ● Rörbyten pannrum
Byte cirkulationsfläkt tvättstuga
Byte portkodenhet
- 2024** ● Besiktning av tak och vindar
Trappan till B-källaren förstärkt
Ingång till A-källaren reparerad/ tröskel samt vent.galler
Avrinning balkong A-hus
Relining A-huset och restauranglokal
Byte av takfläkt, inklusive byte av tillhörande komponenter elcentral
Bullerminskande åtgärder pannrum/ fjärrvärmecentral
- 2025** ● Totalrenovering av kallvindar (A och B-hus) på tak innefattande ny takisolering, lagning av hål, ny dragning av el, sanering av mögel och tätning.

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av våtutrymme i kontorslokal
OVK-åtgärder
- 2027-2074** ● Enligt underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fokus för styrelsen har under 2025 varit att planera och genomföra renoveringen av kallvinden efter att skador upptäckts under 2024. Styrelsen beslutade inför 2025 om en höjning av föreningens avgifter med +8% från och med 2025-01-01 för att finansiera renoveringskostnaderna. Styrelsen budgeterade för kostnader om 2 500 000 SEK, vilket huvudsakligen skulle finansieras med lån.

Renoveringen genomfördes av Kålltorps Bygg och färdigställdes i slutet av året till en kostnad om strax över 1 100 000 SEK. Den lägre kostnaden var en följd av att taket var mindre skadat än vad som initialt befarades. Föreningen har därmed ett överskott idag och planerar inte på att höja föreningens avgift i närtid.

Finansieringen av taket skedde med befintlig kassa, samt 500 000 SEK i nya lån. Styrelsen har också under året sett över föreningens lån och spridit ut bindningstiderna på olika löptider för att minska föreningens ränterisk.

Styrelsen har inför bokslutet 2025 konverterat föreningens redovisning till K3-regelverket från K2 som tidigare tillämpats. Som en följd av övergången är avskrivningstakten på fastigheten högre än tidigare år, detta påverkar inte föreningens kassaflöde utan enbart värdet i balansräkningen och det bokförda resultatet som blir lägre.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Vi har under 2025 omförhandlat vårt avtal med Tele2 avseende bredband. Alla lägenheter har nu tillgång till högre hastighet (500/500) mot ett lägre pris.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 3,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 2058 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=882 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 407 083	1 333 553	1 258 636	1 137 647
Resultat efter fin. poster	212 839	-297 080	122 123	-555 883
Soliditet (%)	58	58	59	58
Yttre fond	576 034	981 534	732 541	1 313 528
Taxeringsvärde	42 872 000	43 483 000	43 483 000	43 483 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	695	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,7	55,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 807	8 895	9 038	9 190
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 153	7 226	7 351	7 461
Sparande / kvm totalyta, kr	351	221	231	-417
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19	20	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	160	126	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	56	50	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	235	196	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	3,56	3,12	1,64
Räntekänslighet (%)	11,78	12,80	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 705 324	-	-	12 705 324
Upplåtelseavgifter	1 731 804	-	-	1 731 804
Fond, yttre underhåll	981 534	-	-405 500	576 034
Balanserat resultat	-1 278 317	-297 080	405 500	-1 169 897
Årets resultat	-297 080	297 080	212 839	212 839
Eget kapital	13 843 264	0	212 839	14 056 103

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 169 897
Årets resultat	212 839
Totalt	-957 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	248 993
Att från yttre fond i anspråk ta	-405 500
Balanseras i ny räkning	-800 552
	-957 059

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	1 407 083	1 332 343
Övriga rörelseintäkter	3	-2	17 319
Summa rörelseintäkter		1 407 081	1 349 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-513 646	-1 021 498
Övriga externa kostnader	9	-52 333	-63 756
Personalkostnader	10	-39 732	-38 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 980	-186 696
Summa rörelsekostnader		-862 691	-1 310 893
RÖRELSERESULTAT		544 390	38 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		311	12 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-331 862	-347 954
Summa finansiella poster		-331 551	-335 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		212 839	-297 080
ÅRETS RESULTAT		212 839	-297 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	22 816 746	23 073 726
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		1 038 224	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 854 970	23 073 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 854 970	23 073 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116 448	66 633
Övriga fordringar	14	6 366	4 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 491	27 586
Summa kortfristiga fordringar		146 305	98 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		436 301	670 290
Summa kassa och bank		436 301	670 290
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		582 606	768 875
SUMMA TILLGÅNGAR		24 437 576	23 842 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 437 128	14 437 128
Fond för yttre underhåll		576 034	981 534
Summa bundet eget kapital		15 013 161	15 418 661
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 169 897	-1 278 317
Årets resultat		212 839	-297 080
Summa ansamlad förlust		-957 059	-1 575 397
SUMMA EGET KAPITAL		14 056 103	13 843 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 261 292	3 117 500
Övriga långfristiga skulder		31 251	31 251
Summa långfristiga skulder		6 292 543	3 148 751
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 302 604	6 543 000
Leverantörsskulder		549 038	34 569
Skatteskulder		0	1 132
Övriga kortfristiga skulder		-5 633	30 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	242 921	241 341
Summa kortfristiga skulder		4 088 930	6 850 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 437 576	23 842 601

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	544 390	38 769
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	256 980	186 696
	801 369	225 465
Erhållen ränta	311	12 104
Erlagd ränta	-333 277	-347 240
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	468 403	-109 670
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 720	-37 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	480 155	73 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	900 839	-73 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 038 224	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 038 224	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-96 604	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 604	-146 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-233 989	-219 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	670 290	889 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	436 301	670 290

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasbjörken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 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:

Stomme och grund	0,65 %
Yttertak	8,62 %
Fasader	2,97 %
Fönster	2,97 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	2,15 %
Ventilation	8,62 %
El	8,62 %

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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	763 560	706 956
Hysesintäkter, lokaler	565 470	554 880
Övriga intäkter	64 817	57 271
Vatten	3 780	3 780
Värme	9 456	9 456
Summa	1 407 083	1 332 343

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	2
Övriga intäkter	0	1 208
Försäkringsersättning	0	16 109
Summa	-2	17 319

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	39 894	40 456
Övrigt	2 765	0
Besiktning och service	6 278	8 484
Trädgårdsarbete	724	902
Summa	49 661	49 842

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 225	83 905
Rep försäkringskada	6 035	0
Summa	9 260	83 905

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	405 500
Summa	0	405 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	25 665	25 119
Uppvärmning	175 730	214 285
Vatten	78 411	74 403
Sophämtning	35 862	41 860
Summa	315 668	355 668

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 950	20 210
Kabel-TV	50 068	37 104
Fastighetsskatt	64 039	69 268
Summa	139 057	126 582

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 272	1 749
Övriga förvaltningskostnader	15 422	23 103
Revisionsarvoden	3 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	32 639	36 903
Summa	52 333	63 756

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	29 000
Sociala avgifter	9 732	9 943
Summa	39 732	38 943

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	332 114	346 818
Övriga räntekostnader	-252	1 136
Summa	331 862	347 954

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 422 153	25 422 153
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 422 153	25 422 153
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 348 427	-2 161 731
Årets avskrivning	-256 980	-186 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 605 407	-2 348 427
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 816 746	23 073 726
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 444 974</i>	<i>8 444 974</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 084 000	18 357 000
Taxeringsvärde mark	25 788 000	25 126 000
Summa	42 872 000	43 483 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 741	11 741
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 741	11 741
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 741	-11 741
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 741	-11 741
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 434	4 366
Skattefordringar	2 932	0
Summa	6 366	4 366

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	0	2 948
Försäkringspremier	4 187	4 040
Kabel-TV	10 507	12 517
Förvaltning	8 797	8 081
Summa	23 491	27 586

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-01-20	3,73 %	3 117 500	3 167 500
Nordea	2026-01-15	2,38 %	3 242 000	3 278 000
Nordea	2028-05-17	3,01 %	3 204 396	3 215 000
Summa			9 563 896	9 660 500
Varav kortfristig del			3 302 604	6 543 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 080 876 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	2 482	2 429
Uppvärmning	24 000	21 915
Utgiftsräntor	48 809	50 224
Vatten	6 720	5 865
Löner	31 000	31 000
Uppl kostn renhållningsavg	3 215	2 589
Sociala avgifter	10 369	10 369
Förutbetalda avgifter/hyror	116 326	116 950
Summa	242 921	241 341

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 298 000	12 298 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2026 beviljade Skatteverket återbäring på ingående moms till föreningen för räkneskapsåren 2020-2025. Det positiva beslutet innebar att föreningen fick 258 430 SEK tillbaka i återbäring. Fr.o.m 2026 tillämpar föreningen omsättningsbaserad moms vilket innebär att vi får dra mer ingående moms än tidigare tack vare att vi har en stor andel lokalintäkter. Restaurang Barsac bytte ägare i början på 2026, nytt 3-års avtal har signerats med den nya hyresgästen "Bistro Brevé". Den nya hyresgästen har även renoverat och fräschat upp lokalen inför öppning. I slutet på 2025 upptäcktes en vattenläcka i fastigheten hänförligt ett badrum i föreningens hyreslokal, renoveringen av badrummet och lagning av tillkommande skador påbörjades i februari 2026, kostnaden för arbetet täcks huvudsakligen av föreningens försäkring. I samband med årsstämman skall föreningens stadgar ändras vilket kommer förbjuda åverkan mot fastighetens kallvind, t.ex infällda spottar som innebär att håll borras ut mot vinden, detta som en följd av föreningens renovering av kallvinden. Detta kommer enbart att påverka vindslägenheterna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-04.

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

Göteborgs kommun

David Goldner Yhlen
Ordförande

Jonas Lundin Selander
Styrelseledamot

Max Stenberg
Styrelseledamot

Mikael Schöenberg
Styrelseledamot

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

Arthur Dalhov
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2026 19:15

DOCUMENT ID:

r1pGUxh2Zg

ENVELOPE ID:

BJpzLeh2Ze-r1pGUxh2Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Glasbjörken, 716408-9042 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

42da3fc45adaf3cd6cb848338834ad6a090628be1051a72ca23e8b82cd69709c612c0c9851f538fb58233fe2eba30403c4c04bd04bf8a11350a8e04e14a8c37f

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. DAVID GOLDNER YHLEN david.yhlen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:17 14.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.161.47
2. JONAS SVANTE LUNDIN SELANDER jonaslselander@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:45 14.04.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.27.82
3. MIKAEL SCHÖNENBERG schonenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:54 15.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.138
4. Max Philip Stenberg m.stenberg89@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:13 15.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.66.111
5. ARTHUR DALHOV arthurdalhov@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:35 15.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.170

* 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



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbjörken med organisationsnummer 716408-9042 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Glasbjörken finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Brf Glasbjörken. Jag tillstyrker även att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

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 de 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 förvaltningen. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta förvaltningen och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mitt 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasbjörken för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Arthur Dalhov



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2026 19:15

DOCUMENT ID:

ByTzlxhnWI

ENVELOPE ID:

rJ6M8g32Zx-ByTzlxhnWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf Glasbjo?rken.pdf

1 page

SHA-512:

e0ab2643ac61b7a5776e411452954f405e0dda1be79a3
b17afe0e59196c37f6d222cbd87d01e9924711e1e51eca
f619e4e1e447526e0912aca7d804605ff3838

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARTHUR DALHOV	Signed	15.04.2026 16:35	eID	Swedish BankID
arthurdalhov@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 16:35	Low	IP: 94.191.137.170

* 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