

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

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 Revision 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 vattenskador 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 långgivare 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 vattenskadorna 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		2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
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
Eget kapital	185 486 576	0	-836 758	184 649 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 874 111
Årets resultat	-836 758
Totalt	-3 710 868

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
	-3 710 868

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 173 612	8 287 836
Övriga rörelseintäkter	3	-0	144 439
Summa rörelseintäkter		10 173 612	8 432 275
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-9 735 842	-8 655 036
RÖRELSERESULTAT		437 769	-222 761
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168 476	12 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 443 003	-584 434
Summa finansiella poster		-1 274 527	-571 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-836 758	-794 576
ÅRETS RESULTAT		-836 758	-794 576

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		238 170 105	197 990 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		238 170 105	197 990 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		2 526 044	3 935 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 728 457	0
Summa kassa och bank		3 728 457	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 254 500	3 935 781
SUMMA TILLGÅNGAR		244 424 605	201 925 864

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

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
Intäktssreduktion	-1 875	-800
Övriga intäkter	110 367	88 241
Summa	10 173 612	8 287 836

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

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
Summa	879 352	669 778

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 utrymnen	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
Summa	867 962	986 582

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 utrymnen	0	273 750
VA	0	2 042
Staket/grind/terrass	0	62 604
Summa	145 167	617 909

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
Summa	2 191 335	2 038 131

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
Summa	3 543 694	2 263 996

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
Summa	486 623	497 767

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 357 363	210 357 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 357 363	210 357 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 765 972	-12 569 507
Årets avskrivning	-1 147 113	-1 196 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 913 085	-13 765 972
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 444 278	196 591 391
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 418 817</i>	<i>104 418 817</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 228 000	96 228 000
Taxeringsvärde mark	210 200 000	210 200 000
Summa	306 428 000	306 428 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 439	230 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 439	230 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-92 160	-69 120
Årets avskrivning	-23 040	-23 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-115 200	-92 160
Utgående restvärde enligt plan	115 239	138 279

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

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

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
Summa	1 238 451	1 976 239

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
Summa	1 141 648	1 860 443

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	
Summa			54 000 000	14 000 000

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
Summa	1 479 374	1 263 556

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



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget på Kungsholmen
Org.nr. 769611-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2025 20:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.05.2025 15:53

DOCUMENT ID:

BJWWI_4vzee

ENVELOPE ID:

HkZIdNwGee-BJWWI_4vzee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA_Föreningar Brf Glasberget på Kungsholmen.pdf

2 pages

SHA-512:

6d5d94ef65a7da3d9128f33fc03c2fab359fb98bcfda2df373d940677fd4f8d19be2bffe304eaaed78475b5004c610c6fe6de39d4a2ffd3f981b2f51a943e0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	01.06.2025 20:46	eID	Swedish BankID
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	01.06.2025 20:46	Low	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

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

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