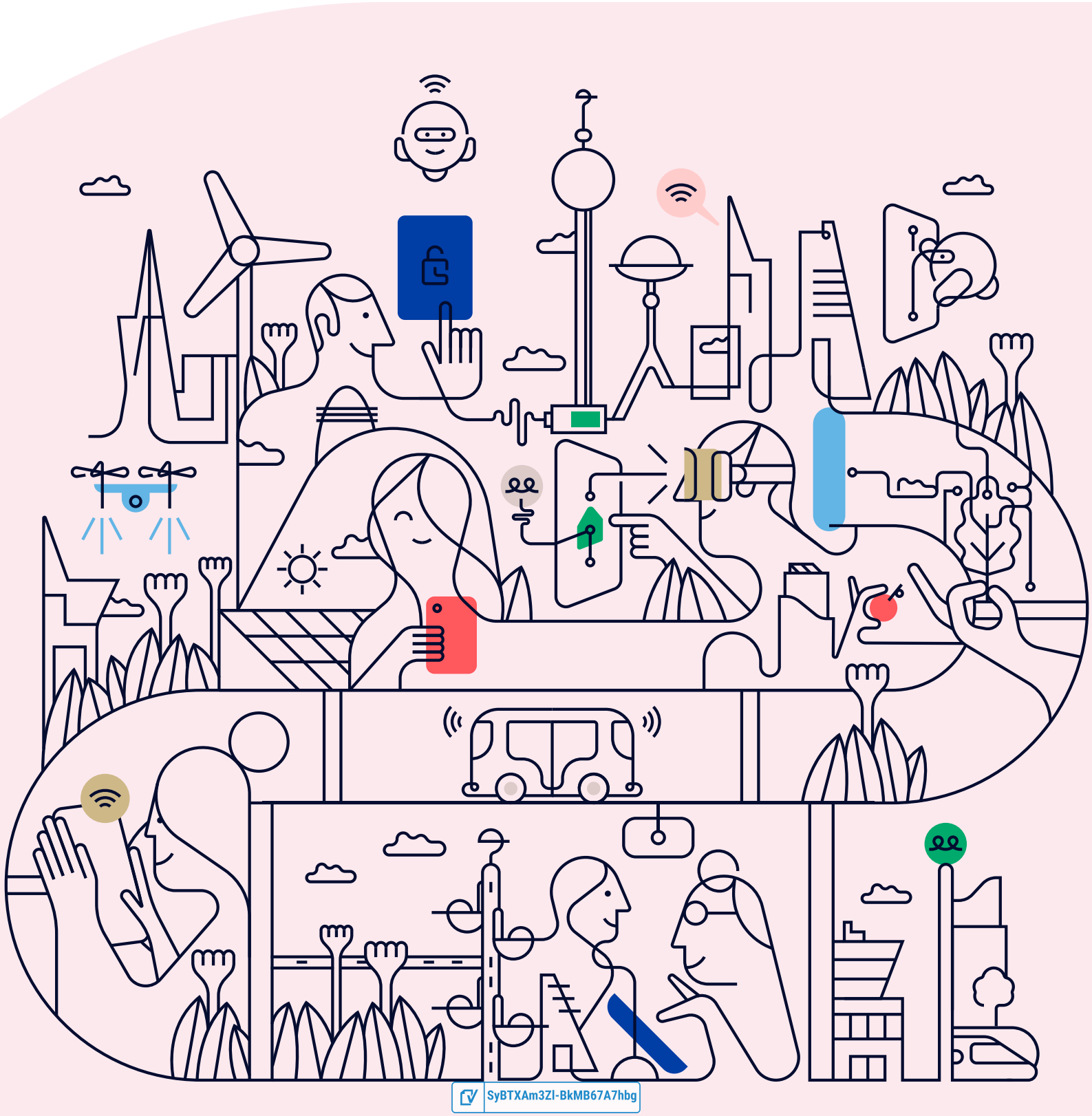
2025
Årsredovisning

Brf Glasbruket i Majorna



SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasbruket i Majorna

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

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.

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 28:4	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 136 bostadsrätter om totalt 9 861 kvm, 1 lokal om 50 kvm och garage om 1 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 141 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Bowall	Ordförande
Farid Nikoukari	Styrelseledamot
Katarina Karlsson	Styrelseledamot
Lars Jarlros	Styrelseledamot
Victor Lidberg	Styrelseledamot
Magdalena Grefve	Suppleant
Milla Meyer	Suppleant
Per Olsson	Suppleant

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor Amanda Stommendal

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar i avgifter har gjorts under året.

Byte av revisor från KPMG AB till Azets Revision & Rådgivning AB skedde då KPMG valt att avyttra delar av sin verksamhet bland annat kopplat till revision av bostadsrättsföreningar till Azets Revision & Rådgivning AB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -15%.

Övriga uppgifter

Under 2025 har två-årsbesiktning av fastigheten genomförts. Till följd av detta sker avhjälpande av punkter från besiktningen fortlöpande och beräknas pågå även under 2026.

PedalLink som tillhandahöll föreningens cykelpool lämnade in ansökan om konkurs under oktober 2025. Föreningen har valt att i dagsläget inte starta upp cykelpool med någon ny aktör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 238 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 233 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 263 875	31 217 197	6 030 294	48 288
Resultat efter fin. poster	-4 963 723	-5 788 023	-3 312 315	-
Soliditet (%)	79	77	65	-
Yttre fond	942 244	587 167	239 052	-
Taxeringsvärde	417 920 000	431 314 000	431 314 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	922	1 055	547	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	25,4	38	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 319	14 410	14 464	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 674	12 754	12 802	-
Sparande / kvm totalyta, kr	149	75	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	82	51	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	52	6	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	34	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	150	59	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	4,42	-	-
Räntekänslighet (%)	15,60	13,70	26,53	-

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 el och vatten (totalt 683 460 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket till stor del förklaras av planmässiga avskrivningar på föreningens byggnader. Föreningens räntekostnader har sänkts under året och styrelsen fortsätter att aktivt bevaka övriga kostnader. Resultatet bedöms inte påverka föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden.

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	423 888 649	-	-	423 888 649
Upplåtelseavgifter	134 081 351	-	-	134 081 351
Fond, yttre underhåll	587 167	-	355 077	942 244
Balanserat resultat	-3 660 430	-5 788 023	-355 077	-9 803 530
Årets resultat	-5 788 023	5 788 023	-4 963 723	-4 963 723
Eget kapital	**549 108 714**	**0**	**-4 963 723**	**544 144 992**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 448 453
Årets resultat	-4 963 723
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 077
Totalt	**-14 767 252**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-14 767 252**

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	10 263 874	31 217 197
Övriga rörelseintäkter	3	830 725	9 555 027
Summa rörelseintäkter		**11 094 599**	**40 772 225**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 566 649	-31 148 637
Övriga externa kostnader	9	-660 697	-2 411 101
Personalkostnader	10	-154 214	-57 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 624 624	-6 624 624
Summa rörelsekostnader		**-11 006 183**	**-40 241 662**
RÖRELSERESULTAT		**88 415**	**530 563**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 838	18 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 060 976	-6 337 023
Summa finansiella poster		**-5 052 138**	**-6 318 585**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 963 723**	**-5 788 023**
ÅRETS RESULTAT		**-4 963 723**	**-5 788 023**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	683 918 937	690 543 561
Summa materiella anläggningstillgångar		**683 918 937**	**690 543 561**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**683 918 937**	**690 543 561**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		101 543	23 341 285
Övriga fordringar	13	2 617 139	3 637 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	219 047	241 677
Summa kortfristiga fordringar		**2 937 729**	**27 220 804**
Kassa och bank			
Kassa och bank		46 174	4 429
Summa kassa och bank		**46 174**	**4 429**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 983 903**	**27 225 234**
SUMMA TILLGÅNGAR		**686 902 840**	**717 768 795**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		557 970 000	557 970 000
Fond för yttre underhåll		942 244	587 167
Summa bundet eget kapital		**558 912 244**	**558 557 167**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 803 530	-3 660 430
Årets resultat		-4 963 723	-5 788 023
Summa ansamlad förlust		**-14 767 252**	**-9 448 453**
SUMMA EGET KAPITAL		**544 144 992**	**549 108 714**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	105 679 771	141 382 396
Summa långfristiga skulder		**105 679 771**	**141 382 396**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 524 112	714 052
Leverantörsskulder		228 765	25 385 094
Skatteskulder		112 340	53 140
Övriga kortfristiga skulder		65 157	19 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 147 703	1 106 013
Summa kortfristiga skulder		**37 078 077**	**27 277 684**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**686 902 840**	**717 768 795**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**88 415**	**530 563**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 624 624	6 624 624
	6 713 039	**7 155 187**
Erhållen ränta	8 838	18 438
Erlagd ränta	-5 061 164	-6 428 223
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 660 713**	**745 402**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 199 864	132 126 206
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 009 479	-131 491 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-148 901**	**1 380 475**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-892 565	-981 735
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-892 565**	**-981 735**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 041 466**	**398 740**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 632 573**	**3 233 832**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 591 106**	**3 632 573**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasbruket i Majorna 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Balkonger	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 031 048	9 448 140
Hyresintäkter lokaler, moms	83 316	69 186
Hyresintäkter garage	791 955	781 509
Hyresintäkter p-plats	8 400	17 400
Deb. fastighetsskatt, moms	59 196	5 520
Bredband	336 192	336 192
Hyres-/avgiftsbortfall lokaler, moms	0	-15 064
Varmvatten, moms	190 150	176 735
El, moms	536 167	429 950
Elintäkter laddstolpe	129 686	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	11 890
Övriga intäkter	4 200	6 182
Nycklar/lås vidarefakturering	3 100	700
Övernattnings-/gästlägenhet	42 525	4 550
Påminnelseavgift	660	1 080
Dröjsmålsränta	0	827
Pantsättningsavgift	14 082	11 316
Överlåtelseavgift	17 603	12 897
Administrativ avgift, moms	0	294
Administrativ avgift	2 254	980
Andrahandsuthyrning	13 342	10 516
Vidarefakturerade kostnader	0	212 991
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	19 693 403
Öres- och kronutjämning	-2	4
Summa	**10 263 874**	**31 217 197**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	6 376 903
Extra statligt stöd	72 000	0
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	614 978	724 512
Övriga intäkter	142 711	2 367 610
Försäkringsersättning	1 035	85 363
Återbäring försäkringsbolag	0	639
Summa	**830 725**	**9 555 027**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 686	46 497
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	19 900
Städning utöver avtal	0	938
Besiktningar	2 104	3 359
Hissbesiktning	29 840	0
Gårdkostnader	15 704	0
Gemensamma utrymmen	19 560	0
Garage/parkering	7 056	21 504
Snöröjning/sandning	6 076	24 916
Serviceavtal	106 993	38 273
Förbrukningsmaterial	14 157	429
Summa	**210 175**	**155 816**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	494 133	8 947 909
Försäkringsärende	0	2 613
Källarutrymmen	0	2 238
Vind	0	4 656
Dörrar och lås/porttele	124 852	73 103
VVS	190 755	10 248
Värmeanläggning/undercentral	0	3 540
Ventilation	100 935	0
Hissar	5 662	67 055
Fönster	674	0
Garage/parkering	0	3 238
Vattenskada	0	125 219
Skador/klotter/skadegörelse	0	129 238
Summa	**917 010**	**9 369 057**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	18 686 000
Entr/trapphus	0	238 636
Mark/gård/utemiljö	0	168 000
Garage/parkering	0	125 500
Summa	**0**	**19 218 136**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	728 987	816 429
Uppvärmning	577 255	516 710
Vatten	290 333	338 087
Sophämtning/renhållning	349 517	260 138
Grovsopor	3 372	0
Summa	**1 949 464**	**1 931 364**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	115 773	107 654
Självrisk	0	26 200
Bredband	315 026	287 271
Fastighetsskatt	59 200	53 140
Summa	**489 999**	**474 265**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	8 851	2 878
Tele- och datakommunikation	14 181	543
Juridiska åtgärder	0	1 683 952
Inkassokostnader	0	4 453
Revisionsarvoden extern revisor	37 468	83 250
Styrelseomkostnader	1 437	0
Fritids och trivselkostnader	7 087	0
Föreningskostnader	18 277	73 500
Förvaltningsarvode enl avtal	459 936	441 321
Överlåtelsekostnad	23 514	15 398
Pantsättningskostnad	12 932	10 887
Övriga förvaltningsarvoden	29 475	0
Administration	38 749	11 417
Konsultkostnader	0	83 502
Bostadsrätterna Sverige	8 790	0
Summa	**660 697**	**2 411 101**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	43 600
Arbetsgivaravgifter	36 614	13 700
Summa	**154 214**	**57 300**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	5 060 829	6 299 179
Dröjsmålsränta	147	3 439
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	34 405
Summa	**5 060 976**	**6 337 023**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	700 480 500	700 480 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**700 480 500**	**700 480 500**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 936 939	-3 312 315
Årets avskrivning	-6 624 624	-6 624 624
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 561 563**	**-9 936 939**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**683 918 937**	**690 543 561**
I utgående restvärde ingår mark med	*250 335 825*	*250 335 825*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	307 800 000	279 200 000
Taxeringsvärde mark	110 120 000	152 114 000
Summa	**417 920 000**	**431 314 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 521	9 699
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 686	0
Transaktionskonto	1 486 777	3 612 637
Borgo räntekonto	1 058 156	15 507
Summa	**2 617 139**	**3 637 842**

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 903	6 895
Förutbet försäkr premier	118 358	105 013
Förutbet bredband	22 240	0
Upplupna intäkter	63 546	129 769
Summa	**219 047**	**241 677**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-10-28	2,77 %	34 988 573	34 988 573
SEB	2027-10-28	2,64 %	35 702 625	35 702 625
SEB	2026-10-28	4,73 %	34 810 060	35 702 625
SEB	2027-10-28	4,65 %	35 702 625	35 702 625
Summa			**141 203 883**	**142 096 448**
Varav kortfristig del			35 524 112	714 052

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 633 623 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-1 466	-14 192
Uppl kostn el	78 214	85 558
Uppl kostnad Värme	75 679	83 889
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	30 000
Uppl kostn räntor	28 990	29 178
Uppl kostn vatten	1 147	41 525
Uppl kostnad Sophämtning	58 271	20 237
Uppl kostnad arvoden	71 716	43 600
Uppl lagstadgade soc avg	22 200	13 700
Förutbet hyror/avgifter	777 952	772 518
Summa	**1 147 703**	**1 106 013**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	142 810 500	142 810 500

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Göteborg

Farid Nikoukari
Styrelseledamot

Katarina Karlsson
Styrelseledamot

Lars Jarlros
Styrelseledamot

Sandra Bowall
Ordförande

Victor Lidberg
Styrelseledamot

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

Amanda Stommendal
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

SyBTXAm3ZI-BkMB67A7hbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 21:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.04.2026 15:10

DOCUMENT ID:
BkMB67A7hbg

ENVELOPE ID:
SyBTXAm3Zl-BkMB67A7hbg

DOCUMENT NAME:
Brf Glasbruket i Majorna, 769634-4360 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
668007d377a1ad8f952526401e0c99f49271f47db65761c3397016647c7b20f2f1db17ca626e36406a09c7dcb6ca98fa0794516d3e203db1dadd677bc94c4a5f

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. LARS JOHAN JARLROS	Signed	08.04.2026 15:53	eID	Swedish BankID
lars.jarlros@hotmail.com	Authenticated	08.04.2026 15:42	Low	IP: 212.247.247.162
2. KATARINA KARLSSON	Signed	09.04.2026 08:58	eID	Swedish BankID
katarina.vapenkroken@outlook.com	Authenticated	09.04.2026 08:57	Low	IP: 176.121.59.42
3. Sandra Carolina Bowall	Signed	09.04.2026 20:59	eID	Swedish BankID
sandra@brfglasbruket.se	Authenticated	09.04.2026 20:22	Low	IP: 78.69.119.152
4. VICTOR LIDBERG	Signed	09.04.2026 21:04	eID	Swedish BankID
viclid@hotmail.se	Authenticated	09.04.2026 21:04	Low	IP: 178.31.42.242
5. Farid Nikoukari	Signed	13.04.2026 22:52	eID	Swedish BankID
farid@brfglasbruket.se	Authenticated	13.04.2026 22:47	Low	IP: 57.133.85.129
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	14.04.2026 21:42	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	14.04.2026 21:42	Low	IP: 208.56.29.4

* 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 Glasbruket i Majorna, org.nr 769634-4360.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbruket i Majorna för år 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Glasbruket i Majorna för år 2025 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 21:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.04.2026 15:10

DOCUMENT ID:
BJeBa70Qhbe

ENVELOPE ID:
ByBam0m2Wg-BJeBa70Qhbe

DOCUMENT NAME:
1. RB, Brf Glasbruket i Majorna.pdf
2 pages

SHA-512:
43fd51d2c5ecc477c01e377b7ff7a32f70c266360e0f183e71c95758361814bb4be2ba5ce20202d546e78265a12ce51bc03be914a4ea8c878956e1b277a90581

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	**Signed**	**14.04.2026 21:42**	**eID**	**Swedish BankID**
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	14.04.2026 21:41	Low	IP: 208.56.29.4

* 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