

# Årsredovisning 2025

Brf Glöda

769639-7814



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Glöda

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12 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>
Malmö Kolsyran 2	2022	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 027 kvm. Byggnadernas totalyta inkl. garage är 6 543 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna Nordin	Ordförande
Arzu Fidan	Styrelseledamot
Björn Klefbohm	Styrelseledamot
Jakob Wind	Styrelseledamot
Shadi Romi	Styrelseledamot

### Valberedning

Karl-Alfred Wagenius

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alltid två i förening

## Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB    Auktoriserad revisor    Andréa Åkesson

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Bredband samt tv	Tele 2
Dörrar samt passage system	Lås och Larmaktuellt
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	EON
Entré mattor	Ellis textil service AB
Fastighetsförvaltning	Hagtorn Fastighetservice
Garageport	Skåneportar
Hiss	Kone
Sophantering	Sysav
Vatten och avlopp	VA Syd

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 utökade vi med 21 nya laddplatser i garaget. I början av 2025 betalade Naturvårdverket in utlovat statsbidrag på 192 737,50 kr motsvarande halva investeringskostnaden.

Offerter på OVK, vilket är planerat att genomföras i början av 2026, där vi efter utvärdering beslöt av ge SIMAB uppdraget.

Våra förvaltare av ekonomi och fastighet konkurrerats ut. Efter utvärdering av inkomna offerter beslöts att fortsätta med Nabo som ekonomisk förvaltare och Hagtorn som fastighetsförvaltare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I början av året undersöktes olika kreditgivare inför konvertering 20250301 av tre av våra lån. Vi beslutade att behålla Stadshypotek. Räntekostnaderna minskade jämfört med 2024 med 584 255kr (från 3 202 630 till 2 618 375). Vi står inför en ny upphandling av våra lån den 260301. Här är 3 kreditgivare kontaktade, men det är marginella skillnader varför vi kommer att även denna gång fortsätta med Stadshypotek.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 4%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 806 294	5 646 302	4 065 151	-
Resultat efter fin. poster	-1 867 129	-2 218 511	-2 005 744	-
Soliditet (%)	72	72	72	-
Yttre fond	333 022	182 212	31 402	-
Taxeringsvärde	206 912 000	203 273 000	203 273 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 015	986	721	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	87,6	89,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 856	14 908	14 961	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 414	11 454	11 494	-
Sparande / kvm totalyta, kr	165	103	62	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	25	13	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	58	31	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	46	23	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	130	67	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	4,27	-	-
Räntekänslighet (%)	14,64	15,12	20,74	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Den överskuggande anledningen till förlust i resultaträkningen kan hänföras till höga siffror för avskrivning. Till detta hör också eftersläpande höga räntor sedan föreningen bildades novemember 2022. Kostnader för fjärrvärme, el m. m. har också ökat väsentligt sedan nov 2022.

För att hantera dessa ökade kostnader har föreningen höjt årsavgiften i omgångar med 14%, 5% och senast 20250401 med 4 %.

Efterhand som det blivit aktuellt med konvertering av våra fyra lån har räntekostnaderna sjunkit betydande sedan placeringen

skedde i mars 2023. 2026-03-01 genomförs ytterligare en räntesänkning på 3 av våra lån.

Kassaflödet har emellertid från starten av föreningen och alltså varit väldigt positiv varför föreningen har aldrig haft några problem med att betala sina fakturor.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	200 300 000	-	-	200 300 000
Fond, yttre underhåll	182 212	-	150 810	333 022
Balanserat resultat	-2 156 554	-2 218 511	-150 810	-4 525 875
Årets resultat	-2 218 511	2 218 511	-1 867 129	-1 867 129
<b>Eget kapital</b>	<b>196 107 147</b>	<b>0</b>	<b>-1 867 129</b>	<b>194 240 017</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 525 875
Årets resultat	-1 867 129
<b>Totalt</b>	<b>-6 393 005</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	520 080
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 750
Balanseras i ny räkning	-6 869 335
	<b>-6 393 005</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 806 295	5 646 302
Övriga rörelseintäkter	3	-1	10 147
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 806 294</b>	<b>5 656 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 884 542	-1 532 996
Övriga externa kostnader	9	-177 401	-163 684
Personalkostnader	10	-100 385	-89 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 901 556	-2 892 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 063 884</b>	<b>-4 679 187</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>742 410</b>	<b>977 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 975	6 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 612 514	-3 202 673
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 609 539</b>	<b>-3 195 774</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 867 129</b>	<b>-2 218 511</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 867 129</b>	<b>-2 218 511</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	267 434 028	270 326 724
Maskiner och inventarier	13	203 747	0
Pågående projekt	14	0	405 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 637 775</b>	<b>270 732 069</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>267 637 775</b>	<b>270 732 069</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		46 513	7 806
Övriga fordringar	15	2 159 183	1 089 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	146 459	176 582
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 352 155</b>	<b>1 273 635</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 352 155</b>	<b>1 273 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>269 989 931</b>	<b>272 005 704</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		200 300 000	200 300 000
Fond för yttre underhåll		333 022	182 212
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 633 022</b>	<b>200 482 212</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 525 875	-2 156 554
Årets resultat		-1 867 129	-2 218 511
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 393 005</b>	<b>-4 375 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>194 240 017</b>	<b>196 107 147</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 603 825	37 339 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 603 825</b>	<b>37 339 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	56 075 395	37 603 530
Leverantörsskulder		146 510	102 952
Skatteskulder		81 850	85 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	842 333	767 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 146 088</b>	<b>38 558 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>269 989 931</b>	<b>272 005 704</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>742 410</b>	<b>977 263</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 901 556	2 892 696
	<b>3 643 966</b>	<b>3 869 959</b>
Erhållen ränta	2 975	6 899
Erlagd ränta	-2 612 694	-3 214 980
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 034 247</b>	<b>661 878</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	179 825	-195 244
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	115 456	-47 655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 329 528</b>	<b>418 979</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	192 738	-405 345
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>192 738</b>	<b>-405 345</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-263 920	-263 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-263 920</b>	<b>-263 920</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 258 346</b>	<b>-250 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>892 485</b>	<b>1 142 771</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 150 830</b>	<b>892 485</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glöda 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 bredband, 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	0,83 %
Stamledning Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	6,67 %
Restpost	0,83 %
Installationer	10,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 992 279	4 846 776
Hysesintäkter, p-platser	596 500	582 550
Kabel-TV/Bredband	109 800	109 800
El	0	18 131
Övriga intäkter	107 716	89 045
<b>Summa</b>	<b>5 806 295</b>	<b>5 646 302</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Övriga rörelseintäkter	0	10 150
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>10 147</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 082	84 005
Städning	98 891	88 106
Besiktning och service	95 545	98 427
Trädgårdsarbete	108 394	0
Snöskottning	15 735	8 786
Övrigt	7 265	0
<b>Summa</b>	<b>415 913</b>	<b>279 324</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	3 869	2 492
Soprum/miljöanläggning	0	3 605
Dörrar och lås/porttele	30 462	17 614
Hissar	66 460	57 720
Fönster	24 718	16 628
Garage och p-platser	2 056	33 460
<b>Summa</b>	<b>127 565</b>	<b>131 519</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	43 750	0
<b>Summa</b>	<b>43 750</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	289 055	164 090
Uppvärmning	391 884	381 368
Vatten	303 045	303 145
Sophämtning	51 908	19 111
<b>Summa</b>	<b>1 035 892</b>	<b>867 714</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 930	98 118
Bredband	192	1 539
Bredband/Kabeltv	114 180	112 052
Fastighetsskatt	39 120	42 730
<b>Summa</b>	<b>261 422</b>	<b>254 439</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	68	4 702
Övriga förvaltningskostnader	56 171	42 952
Revisionsarvoden	24 625	23 938
Ekonomisk förvaltning	96 536	92 092
<b>Summa</b>	<b>177 401</b>	<b>163 684</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	77 999	70 999
Sociala avgifter	22 386	18 065
Övriga personalkostnader	0	746
<b>Summa</b>	<b>100 385</b>	<b>89 810</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 611 294	3 202 630
Övriga räntekostnader	1 220	43
<b>Summa</b>	<b>2 612 514</b>	<b>3 202 673</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	275 630 000	275 630 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>275 630 000</b>	<b>275 630 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 303 276	-2 410 580
Årets avskrivning	-2 892 696	-2 892 696
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 195 972</b>	<b>-5 303 276</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>267 434 028</b>	<b>270 326 724</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 134 883</i>	<i>73 134 883</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	154 912 000	149 273 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	54 000 000
<b>Summa</b>	<b>206 912 000</b>	<b>203 273 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Omfört från pågående projekt	212 607	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>212 607</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-8 860	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 860</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>203 747</b>	<b>0</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	405 345	0
Årets investeringar	0	405 345
Erhållna bidrag	-192 738	
Omfört till Maskiner & Inventarier	-212 607	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>405 345</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	814	43 278
Vidarefakturerering Stöpa	0	52 148
Nabo Klientmedelskonto	1 097 595	885 857
Borgo	1 053 235	6 628
Redovisningskonto moms	7 539	101 336
<b>Summa</b>	<b>2 159 183</b>	<b>1 089 247</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 851	44 454
Försäkringspremier	73 521	107 930
Bredband	0	64
Förvaltning	25 087	24 134
<b>Summa</b>	<b>146 459</b>	<b>176 582</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	3,78 %	18 669 805	18 735 785
Stadshypotek	2027-03-01	2,61 %	18 669 805	18 735 785
Stadshypotek	2026-03-01	2,58 %	18 669 805	18 735 785
Stadshypotek	2026-03-01	4,39 %	18 669 805	18 735 785
<b>Summa</b>			<b>74 679 220</b>	<b>74 943 140</b>
Varav kortfristig del			56 075 395	37 603 530

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 359 620 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 734	1 544
El	46 553	17 433
Uppvärmning	49 994	48 774
Utgiftsräntor	50 969	51 149
Vatten	74 778	68 079
Löner	77 000	70 000
Sociala avgifter	24 200	22 000
Förutbetalda avgifter/hyror	479 105	463 026
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>842 333</b>	<b>767 005</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 405 000	75 405 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftsökningar är planerade 2026 Konvertera 56 miljoner på Stadshypotek 260301 Moms 25% kommer att införas på parkeringar fr o m 270401. OVK genomförs jan-feb 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Malmö

---

Anna Nordin  
Ordförande

---

Arzu Fidan  
Styrelseledamot

---

Björn Klefbohm  
Styrelseledamot

---

Jakob Wind  
Styrelseledamot

---

Shadi Romi  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 13:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 14:25

**DOCUMENT ID:**

rJ-V2P\_MnZx

**ENVELOPE ID:**

B1QhPuGn-l-rJ-V2P\_MnZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Glöda, 769639-7814 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

5256fe8a50f4e22721d6aea4f4e98906874891aa06b7b7  
decbbba856724af3babe7e8815a7ec3c7df880194fca3ec  
a3df1edcb3f2bedb281b9867b8450629e9d

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. Björn Walter Klefbohm bjorn.klefbohm@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:50 07.04.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.253.117
2. SHADI ROMI shadi.romi95@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:41 07.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.250.240
3. JAKOB WIND Jakob.Wind@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:57 07.04.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.186
4. ANNA NORDIN-EINARSSON annanordin71@icloud.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:30 08.04.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.158.41.78
5. ARZU FIDAN fidana2012@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:31 08.04.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.174.242
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:58 08.04.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.31

\* 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 Bostadsrättsföreningen Glöda, org.nr 769639-7814.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glöda 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Glöda 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 13:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 14:25

**DOCUMENT ID:**

H1VnPUMhbg

**ENVELOPE ID:**

ByXhv\_M2bl-H1VnPUMhbg

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Glöda 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b5776ed069ef03749b1c0959875f5134679c2a111fb432  
5ef88635a6d92e0b707b6461b63db29f1c9ff902c18041a  
cc1c059002ad490ab25bf12ee91076a2b32

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	Signed Authenticated	08.04.2026 13:58 08.04.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.31

\* 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