

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Lund.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Glöden 1 i Lund. Fastigheterna byggdes 1943 och förvärvades 2007. Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 40 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 14 maj 2025:

Anne Gyllenberg	ordförande	Vald till stämman 2026
Björn Petersson	sekreterare	Vald till stämman 2027
Christian Dahlgreen	ledamot	Vald till stämman 2027
Hans Nordgren	ledamot	Vald till stämman 2027
Gustav Svensk	ledamot	Vald till stämman 2026
Mats Samuelsson	ledamot	Vald till stämman 2027

Suppleanter har varit:

Christina Persson	Vald till stämman 2026
Alva Svensson	Vald till stämman 2026

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anne Gyllenberg och Gustav Svensk, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Christina Persson och Alva Svensson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Arne Loyd.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Christin Nilsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2025.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Climat 80.

Lägenhetsfördelning

10 st 1 r o k 12 st 2 r o k 16 st 3 r o k 2 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 2.515 kvm. Taxerad lokalyta 163 kvm

Medlemsinformation

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 61 st och vid årets slut 61 st.

Reparationer och underhåll

Slukhål vid Järngatan 2B åtgärdat.

Brandskyddskontroll av sotare utförd.

Ny ventilation installerades för att möjliggöra keramikstudio i hyreslokal (källaren) på Lokföraregatan 15B.

Vissa förbättringar gällande elen i pannrummet har genomförts.

Ett avloppsrör i pannrummet, där relining inte gjordes 2023, har gjorts.

Nya brandsläckare har satts upp i källaren.

Kompletterande besiktning i samband med upprättande av underhållsplan har utförts.

Dräneringsrör ut på innergårdens gräsmatta (Järngatan 2B och Lokföraregatan 15B).

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Byte av värmeväxlare i pannrummet.

Underhållsplan

Föreningen har under året arbetat fram en ny underhållsplan som ligger till grund för planering av framtida underhåll och avsättning fr o m 2026. Avsättning i år har skett enligt gamla stadgarna, 0,3 % av taxeringsvärdet.

Övriga större händelser under året

Nyttjanderättsavtal för utomhusytor för lgh 40 har tagits fram.

Uppdaterade instruktioner för skötsel och bokning av tvättstugor.

Föreningen har haft två "fixardagar", en under våren och en under hösten. Vid dessa tillfällen har förbättringar i trädgården gjorts. Även underhåll och förbättringar av entré- och källardörrar har utförts.

Träd vid innergårdens berså har tagits ner för att göra området ljusare.

Fastighetsförsäkring

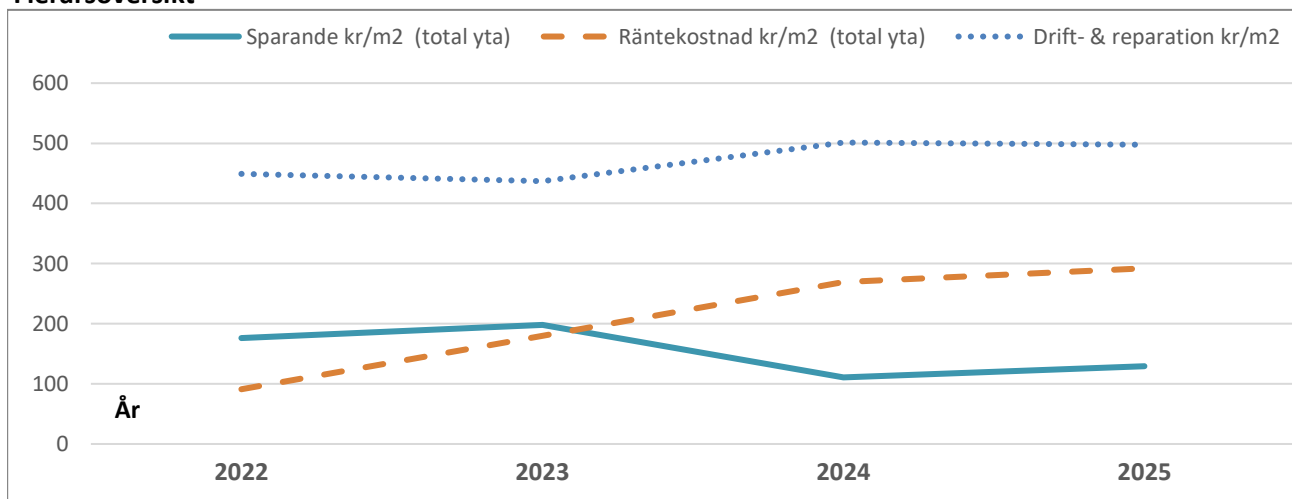
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

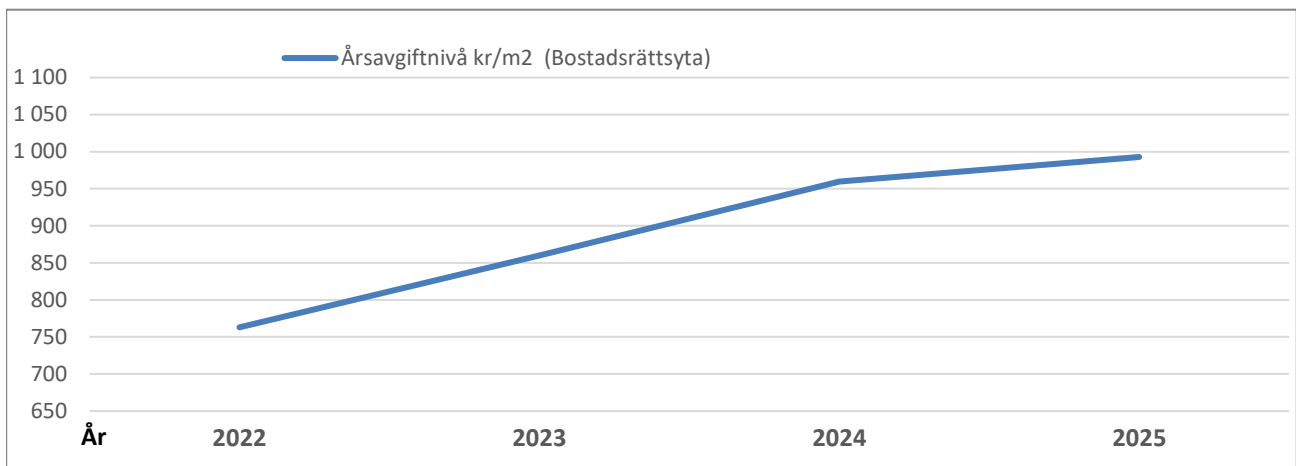
Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2%.

Flerårsöversikt





Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		2 592	2 487	2 279	2 019	1 954
Resultat		-614	-466	-377	-197	-229
Balansomslutning		46 939	47 726	48 495	48 314	47 273
Soliditet		54%	54%	51%	52%	52%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		993	960	860	763	758
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		96%	97%	95%	95%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		-45	-75	-141	-199	-188
Sparande kr/m2 (total yta) ²⁾		129	111	198	176	164
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		65	58	58	58	41
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		432	462	426	444	386
Drift- & reparationskostnader kr/m2 (total yta)		498	501	437	449	410
Energikostnad kr/m2 (total yta) ³⁾		245	222	218	211	184
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		292	269	180	91	101
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		7 863	7 944	8 697	8 509	8 672
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		8 373	8 459	9 261	9 061	
Lån / taxeringsvärde		36%	41%	45%	44%	64%
Räntekänslighet ⁴⁾		8,4%	8,8%	10,8%	11,9%	12,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning ändes i föreningens ekonomiska plan.

Anges i tkr	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter		2 497	2 413	2 164	1 920
Övriga intäkter		95	74	116	99
Drift & personalkostnader		-1 465	-1 471	-1 288	-1 311
Räntor		-781	-719	-461	-236
Amortering	*	-217	-217	-516	-516
Avsättning framtida underhåll		-174	-155	-155	-155
SUMMA		-45	-75	-141	-199

* Senaste årets amortering motsvarar: 1,0% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, även efter fondavsättning. Avgiftstäckningen har dock förbättrats jämfört med tidigare år.

Eget kapital	Insats	Upplåtelse avgifter	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	24 319 741	5 783 492	25 702 225	1 237 760	-30 599 007	-466 100	25 978 112
Disposition					-466 100	466 100	0
Överföring							0
Förändring							0
Avsättning yttre fond				173 721	-173 721		0
Uttag yttre fond				-254 528	254 528		0
Årets resultat						-613 945	-613 945
Årets slut	24 319 741	5 783 492	25 702 225	1 156 953	-30 984 299	-613 945	25 364 167

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-31 065 106,19
Årets resultat	-613 944,88
Avsättning till yttre underhållsfond	-173 721,00
Uttag ur yttre underhållsfond	254 528,00
Summa	-31 598 244,07

Styrelsen föreslår att -31 598 244,07 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	2 591 967 2 591 967	2 487 151 2 487 151
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 271 376	-1 321 366
Reparationer	3	-61 259	-21 011
Periodiskt underhåll	4	-254 528	-57 341
Personalkostnader	5	-132 287	-128 933
Avskrivningar	6	-705 177 -2 424 627	-705 177 -2 233 828
Rörelseresultat		167 340	253 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		820	1 555
Räntekostnader och liknande poster		-782 105 -781 285	-720 978 -719 423
Årets resultat		-613 945	-466 100
Årets resultat enligt ovan		-613 945	-466 100
Avsättning till fond för yttre underhåll		-173 721	-154 782
Inspråktagande av fond för yttre underhåll		254 528	57 341
Resultat efter disposition av underhåll		-533 138	-563 541

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	46 236 420	46 925 476
Maskiner, inventarier & installationer	8	39 598	55 719
		46 276 018	46 981 195

Summa anläggningstillgångar

46 276 018

46 981 195

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga kortfristiga fordringar		2 463	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 623	28 821
Summa kortfristiga fordringar		33 086	28 889

Kassa och bank

629 920

716 242

Summa kassa och bank

629 920

716 242

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

663 007

745 131

SUMMA TILLGÅNGAR

46 939 025

47 726 326

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		24 319 741	24 319 741
Uppskrivningsfond		25 702 225	25 702 225
Upplåtelseavgifter		5 783 492	5 783 492
Yttre underhållsfond		1 156 953	1 237 760
		56 962 411	57 043 218

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-30 984 299	-30 599 007
Årets resultat		-613 945	-466 100
		-31 598 244	-31 065 106

Summa eget kapital

25 364 167

25 978 112

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	20 840 355	21 057 387
		20 840 355	21 057 387

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	217 032	217 032
Leverantörsskulder		134 199	92 897
Skatteskulder		67 434	65 919
Övriga skulder		4 681	4 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	311 157	310 298
		734 503	690 827

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 939 025

47 726 326

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 340	253 323
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	705 177	705 177
Erhållen ränta	820	1 555
Erlagd ränta	-782 105	-720 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	91 232	239 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-4 197	-16 181
Kortfristiga skulder - förändring	43 676	13 829
	39 479	-2 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 711	236 726
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	0	0
Eget kapital som påverkar kassaflödet		
Förändring insats	0	441 703
Förändring kapitaltillskott	0	1 258 297
	0	1 700 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-217 032	-2 016 332
	-217 032	-2 016 332
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-217 032	-2 016 332
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-86 321	-79 606
Likvida medel vid årets början	716 242	795 848
Likvida medel vid årets slut	629 920	716 242

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadsdelar	30 - 100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadsdelar	1,54%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		60 059	43 202
Hysesintäkter garage, p-plats mm		6 000	5 000
Årsavgifter		2 497 028	2 413 224
El		185	0
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		24 180	25 634
Övriga intäkter		4 515	91
		2 591 967	2 487 151

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-125 112	-155 171
Städning		-59 514	-58 968
Snöröjning		-31 029	-33 997
Brandskydd		-1 606	0
Elavgifter		-83 752	-74 719
Värme		-484 198	-435 736
Vatten		-88 192	-83 310
Renhållning		-60 117	-61 344
Fastighetsförsäkring		-42 432	-39 748
TV och bredband		-95 816	-95 741
Fastighetsskatt		-74 030	-71 051
Förbrukningsinventar-/material		-9 037	-1 704
Administrativt förvaltningsavtal		-53 160	-51 416
Extern revisor		-7 625	-7 375
Överlåtelse- och pantkostnad		-9 490	-6 229
Övriga förvaltningskostnader		-7 238	-8 064
Övriga externa tjänster		-33 798	-125 173
Medlems- och föreningsavgifter		-5 230	-11 620
		-1 271 376	-1 321 366

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-15 155	-4 883
Reparation installationer		-27 325	-5 827
Reparation byggnader		-11 164	-1 051
Reparation utvändigt		-7 616	-9 250
		-61 259	-21 011

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-254 528	-57 341
		-254 528	-57 341

Personalkostnader		Not 5	
Arvode styrelsen		-102 899	-100 274
Sociala och andra avgifter		-29 388	-28 659
		-132 287	-128 933

Avskrivningar		Not 6	
Avskrivningar på byggnader		-16 656	-16 656
Avskrivning på förbättringar		-672 400	-672 400
Avskrivning på maskiner & inventarier		-16 121	-16 121
		-705 177	-705 177

Byggnader och mark		Not 7				
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		816 650	0	0	816 650	
Mark uppskrivning		9 401 475	0	0	9 401 475	
Byggnad	Rak	1 665 570	-294 253	-16 656	1 354 661	2 106
Byggnad uppskr	Rak	19 174 435	-3 448 921	-191 744	15 533 770	2 106
Förbättringar	Rak	152 375	-86 259	-5 074	61 042	2008 - 2037
Tvättstuga	Rak	49 986	-21 245	-1 250	27 491	2008 - 2047
Elanläggning	Rak	84 469	-30 407	-1 689	52 373	2017 - 2066
Stambyte	Rak	9 608 969	-2 738 555	-192 179	6 678 235	2010 - 2059
Relining	Rak	1 787 500	-71 500	-35 750	1 680 250	2020 - 2069
Summa		54 977 123	-8 051 647	-689 056	46 236 420	

Ackumulerade anskaffningsvärde		År 2025	År 2024
Vid årets början		44 758 998	44 758 998
Ingående anskaffningsvärde mark		10 218 125	10 218 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		54 977 123	54 977 123
Ingående avskrivningar		-8 051 647	-7 362 591
Årets avskrivningar enligt plan		-689 056	-689 056
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-8 740 703	-8 051 647
Utgående redovisat värde		46 236 420	46 925 476
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	22 400 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnader:	35 507 000	26 594 000
	Totalt taxeringsvärde:	57 907 000	51 594 000

Maskiner och inventarier		Not 8	
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
	Inventarier och verktyg	183 757	183 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		183 757	183 757
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
	Inventarier och verktyg	-128 039	-111 918
Årets avskrivningar			
	Inventarier och verktyg	-16 121	-16 121
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-144 160	-128 039
Restvärde enligt plan vid årets slut		39 598	55 719

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 9

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Stadshypotek	2028-03-01	4,32%	7 666 212 kr	7 745 044 kr
Stadshypotek	2027-03-01	3,72%	7 381 875 kr	7 459 375 kr
SBAB	2029-11-09	2,82%	6 009 300 kr	6 070 000 kr
		Snittränta 3,68%	21 057 387 kr	21 274 419 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 217 032 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 19 972 227 kr

Långfristiga skulder 20 840 355 kr

Kortfristiga skulder 217 032 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 10****År 2025****År 2024**

Upplupna räntekostnader	0	13 789
Upplupna kostnader	104 009	97 282
Förutbetalda hyresintäkter	207 148	199 227
	311 157	310 298

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 11**

Pantbrev i fastighet	23 913 000	23 913 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 10/4 2026

Lund

Digitalt signerad

Anne Gyllenberg

Björn Petersson

Hans Nordgren

Christian Dahlgreen

Gustav Svensk

Mats Samuelsson

Min revisionsberättelse har avgivits

Digitalt signerad

Arne Loyd

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Glöden
Org nr: 769613-6576**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Glöden**, Lund för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup den 13 April 2026

Revision Utbildning AB

Arne Loyd

Civilekonom Revisor

Signaturinformation



Björn Pettersson, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-15, 07:42:34 CEST, Signatur-id:
57b7f92f-063a-41e6-b203-297df8e04386



Mats Samuelsson, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-15, 04:32:14 CEST, Signatur-id:
2f146de7-ad4a-4f9b-8919-6f248d734617



Arne Loyd, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-14, 15:42:04 CEST, Signatur-id: dcbe319a-ccb9-4f51-a36f-985d8b541a9f



Gustav Svensk, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-21, 07:31:19 CEST, Signatur-id:
1893d202-11a1-40c9-9bf2-b07884b6176e



Christian Dahlgreen, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-17, 17:15:00 CEST, Signatur-id:
7f93e1ba-1235-42bb-b1df-c35d35892185



Anne Gyllenberg, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-14, 12:51:42 CEST, Signatur-id: fc07177f-c0b4-41a2-bda0-dacfd44dcc1b



Hans Nordgren, Brf Glöden, 769613-6576
Signerat: 2026-04-14, 14:23:04 CEST, Signatur-id:
862f3eb9-3e14-4f4f-89a4-e73eb59e9459



Ärende-id: 972af32b-f4c4-408f-93f2-fbd68e280803, antal signatärer: 7
Dokumentet innehåller 11 sidor före denna sida.
Sigill: 2F335AE5EA77FA327891284829384133C2F1DD63