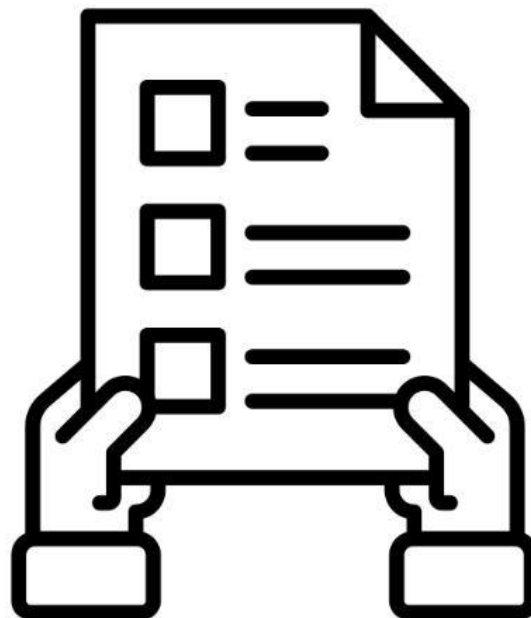


ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening
Glaset i Stockholm
713200-1160



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Glaset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades 2025-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholms kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fatbursbrunnen 1	1971-06-26	1929

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m2
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 808
3	lokaler (hyresrätt)	182
3	förråd	26
Totalt 32 objekt		2 017

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 10 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Karl Kristian Mirsch	Ordförande
Jennifer Rebecca Arnesson	Ledamot
Filip Per Bertland	Ledamot
Jenny Maria Korsén	Ledamot
Natalia Elisabeth Ringblom	Ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fokuserat på att bibehålla fastighetens goda skick genom både planerat underhåll och akuta åtgärder.

Underhåll av utemiljö: Innergården har genomgått en uppfräschning under året. Arbetet har omfattat nysådd av gräsytor samt justering och reparation av stenplattor för att öka trivselen och säkerheten för medlemmarna.

Investeringar i gemensamma utrymmen: Som ett led i att hålla en hög standard i våra gemensamma utrymmen har en ny tvättmaskin köpts in och installerats i tvättstugan.

Medlemmarna haft en lägre årsavgift under hela 2025 jämfört med delar av 2024, då den sänkning som genomfördes föregående år nu gett full effekt över hela räkenskapsåret.

Ökade förvaltningskostnader under perioden då vi delvis låg back på visst underhåll vilket är åtgärdat. Styrelsen arbetar löpande med att se över avtal och kostnader för att säkerställa att medlemmarnas avgifter används så effektivt som möjligt.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanen uppdateras löpande av styrelsen vid behov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande per kvm (kr/kvm)	-52	193	193	211	191
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 870	4 870	5 606	2 016	2 068
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 360	5 360	6 205	0	0
Räntekänslighet (%)	7,5	6,0	8,0	4,0	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	264	237	230	225
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	936	823	609	609
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,0	77,0	76,0	0,0	0,0
Totala intäkter/ kvm	900	1 105	983	771	769
Nettoomsättning	1 789	2 199	1 916	1 525	1 480
Resultat efter finansiella poster	-579	44	70	230	130
Soliditet (%)	34,8	37,0	24,0	46,0	45,0

Uppllysning vid förlust

Att föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025 är en direkt följd av medvetna satsningar på fastighetens standard, ett antal oförutsedda underhållsbehov samt ökade driftskostnader:

Planerade investeringar och fastighetsförbättringar: Under året har betydande resurser lagts på att förbättra föreningens gemensamma miljöer. Detta inkluderar en omfattande uppfräschning av innergården med nysådd av gräs och plattläggning, samt inköp av en ny tvättmaskin till tvättstugan.

Underhåll och tekniska undersökningar: Resultatet har belastats av kostnader för en noggrann undersökning av vatteninträngning i källaren samt åtgärder i samband med en mindre vattenläcka i en lägenhet. Dessa insatser har varit nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga skick.

Ökade förvaltningskostnader: Föreningen har under året noterat högre kostnader för den löpande förvaltningen. Styrelsen har påbörjat en översyn av dessa kostnadsposter och tillhörande avtal i syfte att optimera driften och säkerställa kostnadseffektivitet framöver.

Juridiska kostnader och administration: Föreningen har under året uppdaterat sina stadgar för att möta aktuella lagkrav, vilket tillsammans med annan legal konsultation medfört tillfälligt högre administrativa kostnader.

Avgiftsnivåer: I kombination med ovanstående kostnader har föreningen under året haft en lägre avgiftsnivå jämfört med delar av föregående år, vilket resulterat i lägre rörelseintäkter.

Styrelsens bedömning

Styrelsen vill understryka att det negativa resultatet till stor del består av engångskostnader och bokföringsmässiga avskrivningar. Föreningen har fortsatt låg belåning samt stor kassa för oförutsägbara händelser.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 838 744	2 349 956	655 320	16 741	44 325	5 905 086
Disposition av föregående års resultat:				44 325	-44 325	0
Årets resultat					-578 703	-578 703
Belopp vid årets utgång	2 838 744	2 349 956	655 320	61 066	-578 703	5 326 383

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	61 066
Årets resultat	-578 703
	-517 637

behandlas så att

Reservation till underhållsfond	226 000
lanspråktagande av underhållsfond	-103 511
i ny räkning överföres	-640 126
	-517 637

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 791 915	2 199 402
Summa rörelseintäkter		1 791 915	2 199 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 581 901	-1 261 018
Övriga externa kostnader	4	-103 698	-105 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-371 725	-340 373
Summa rörelsekostnader		-2 057 324	-1 706 787
Rörelseresultat		-265 409	492 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		504	23 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 798	-472 202
Summa finansiella poster		-313 294	-448 290
Resultat efter finansiella poster		-578 703	44 325
Resultat före skatt		-578 703	44 325
Årets resultat		-578 703	44 325

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 255 147	14 626 872
Summa materiella anläggningstillgångar		14 255 147	14 626 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 255 647	14 627 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 546	1 764
Övriga fordringar		24 983	1 425 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	67 050	89 554
Summa kortfristiga fordringar		116 579	1 516 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 219 013	14 786
Summa kassa och bank		1 219 013	14 786
Summa omsättningstillgångar		1 335 592	1 531 223
SUMMA TILLGÅNGAR		15 591 239	16 158 595

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 188 700	5 188 700
Fond för yttre underhåll		655 320	655 320
Summa bundet eget kapital		5 844 020	5 844 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 066	16 741
Årets resultat		-578 703	44 325
Summa fritt eget kapital		-517 637	61 066
Summa eget kapital		5 326 383	5 905 086
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 695 786	9 695 786
Leverantörsskulder		192 225	202 670
Skatteskulder		14 630	4 038
Övriga skulder		69 799	86 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	292 416	264 929
Summa kortfristiga skulder		10 264 856	10 253 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 591 239	16 158 595

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-265 410	492 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		371 725	340 373
Erhållen ränta		504	23 912
Erlagd ränta		-332 789	-504 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-225 970	351 921
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-22 780	44
Förändring av kortfristiga fordringar		31 457	-27 773
Förändring av leverantörsskulder		-10 445	73 153
Förändring av kortfristiga skulder		40 782	-147 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-186 956	249 419
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 587 172
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 587 172
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-1 292 683
Förändring av medlemsinsatser		0	2 080 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	787 817
Årets kassaflöde		-186 956	-549 936
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 405 969	1 955 905
Likvida medel vid årets slut		1 219 013	1 405 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges. Intäktsredovisning Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar som skattemässigt betraktas som privatbostadsföretag betalar inte inkomstskatt på resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till

fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt samt skatt på utbetalda tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 290 150	1 692 783
Hyror lokaler	466 695	468 048
Hyror övrigt	9 351	19 081
Övriga intäkter	25 719	19 490
	1 791 915	2 199 402

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	187 111	95 953
Snö och halk-bekämpning	6 750	38 438
Reparationer	249 276	299 379
Planerat underhåll	103 511	0
El	55 968	53 637
Uppvärmning	375 214	376 377
Vatten	106 401	95 842
Sophämtning	39 322	38 194
Fastighetsförsäkring	55 645	53 505
Kabel-TV och bredband	46 289	46 285
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	94 710	80 410
Förvaltningskostnader	232 408	82 999
Besiktningsskostnader	29 296	0
	1 581 901	1 261 019

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	3 630
Administrationskostnader	60 301	43 739
Extern revision	15 250	15 000
Konsultkostnader	3 500	11 775
Medlemsavgifter	19 083	15 210
Föreningsverksamhet	5 563	6 548
Övriga förvaltningskostnader	0	9 494
	103 697	105 396

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 101 204	17 514 032
Inköp	0	1 587 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 101 204	19 101 204
Ingående avskrivningar	-4 474 332	-4 133 959
Årets avskrivningar	-371 725	-340 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 846 057	-4 474 332
Utgående redovisat värde	14 255 147	14 626 872
Taxeringsvärden byggnader	31 458 000	26 935 000
Taxeringsvärden mark	54 703 000	57 194 000
	86 161 000	84 129 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	56 758	0
Övriga förutbetalda kostnader	10 292	89 554
	67 050	89 554

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,51	2026-02-16	2 695 786	2 695 786
Nordea	2,41	2026-01-15	7 000 000	7 000 000
			9 695 786	9 695 786

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 282 000	11 282 000
	11 282 000	11 282 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	159 738	95 111
Upplupna räntekostnader	45 198	64 189
Övriga upplupna kostnader	87 480	105 630
	292 416	264 930

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Mirsch
Ordförande

Jennifer Arnesson
Ledamot

Filip Bertland
Ledamot

Jenny Korsén
Ledamot

Natalia Ringblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Revisor
Kungsbron Revision AB

Karin Haara

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Filip Per Bertland

Styrelseledamot

Serienummer: 1d8b036118e417[...]37f031d4a7c14

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-05-07 10:44:38 UTC



KRISTIAN MIRSCH

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stock...

Serienummer: 6ff5d24dbd5e87[...]0b3228c954c11

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-05-07 10:48:22 UTC



JENNIFER ARNESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 79c0aae57eeff8[...]22d73b9bc969b

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-05-07 12:31:52 UTC



NATALIA RINGBLOM

Styrelseledamot

Serienummer: 038fc995a407a0[...]3be6f541997cf

IP: 130.239.xxx.xxx

2026-05-07 12:48:59 UTC



JENNY KORSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 887332244079c6[...]75bb61c5653fb

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-05-07 15:10:41 UTC



Karin Haara

Intern Revisor

Serienummer: e9cb0ba57622be[...]25e387e9db9b4

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-05-08 08:05:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AUGUST ANDERSSON

Extern Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-08 08:24:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.