

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Glasmästaren**

769622-4273

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasmästaren 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*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Glasmästaren 4 med ett mycket centralt läge i Norrtälje stad. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är anslutna till Telia med fiber för bredband och TV. Fastigheten värms upp med bergvärme. I bottenvåningen finns garage med 20 parkeringsplatser, cykelförvaring och ett förråd per lägenhet. I uppgång 9C finns ett övernattningsrum att erbjuda medlemmar och deras gäster till en låg dygnskostnad. Nerfarten till garaget är asfalterad och försedd med uppvärmning.

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen genom avtal med underleverantörer. Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen och granskas av extern revisor.

Föreningens stadgar baseras på Bostadsrätternas standardmall och uppdateras i takt med den.

Styrelsen har avtal tecknade rörande underhåll av hissar, ventilation och garageport samt även avtal rörande trappstädning, snöröjning och halkbekämpning. Fastigheten är energideklarerad. Årets underhåll har varit tömning och besiktning av oljeavskiljaren till en kostnad av 17 000 kr.

Föreningens styrelse har bestått av Stefan Kvist som ordförande och som ledamöter Birger Martinsson, Eva Esperi samt Linda Masar. Suppleant har varit Jonas Larsson. Ordinarie stämma för 2024 hölls den 7 maj 2025. Styrelsen har under 2025 haft sju styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god, med ett fortsatt beräknat positivt kassaflöde. Eventuella framtida överskott kommer bli användas för att sänka skuldsättningsgraden.

Resultatet för 2025 visar på en vinst om 167 212 kronor.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en sk "äkta" bostadsrättsförening, och har en aktuell underhållsplan.
  - Föreningen har 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt där bostadsytan uppgår till 1 863 kvadratmeter samt 20 garageplatser upplåtna med hyresrätt där ytan uppgår till 255 kvadratmeter. Under året har två lägenheter bytt ägare.
  - Fastigheten, som är från 2013, är fullvärdesförsäkrad, med inbyggt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
  - Föreningen har tre lån (se not 6) om totalt 15 531 000 kr (15 976 000 kr) och lånen finns hos Roslagens Sparbank.
- Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 566 867	1 449 887	1 338 909	1 327 513
Resultat efter finansiella poster	167 212	-53 055	-31 151	256 364
Soliditet (%)	76	75	75	73
Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	251	254	165	122
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	737	685	626	618
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 333	7 543	7 604	7 979
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 337	8 575	8 645	9 071
Sparande per kvm (kr/kvm)	227	123	133	267
Räntekänslighet (%)	11	13	14	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	153	135	109
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	87	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 801 500	743 365	-86 933	-53 055	49 404 877
Disposition av föregående års resultat:		60 000	-113 055	53 055	0
Årets resultat				167 212	167 212
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 801 500</b>	<b>803 365</b>	<b>-199 988</b>	<b>167 212</b>	<b>49 572 089</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-199 988
årets vinst	167 212
	<b>-32 776</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	133 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-17 000
i ny räkning överföres	-148 776
	<b>-32 776</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 566 867	1 449 887
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 566 867</b>	<b>1 449 887</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-543 808	-637 633
Övriga externa kostnader		-77 356	-86 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 695	-312 695
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-933 859</b>	<b>-1 036 811</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>633 008</b>	<b>413 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 181	7 029
Räntekostnader		-467 977	-473 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-465 796</b>	<b>-466 131</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 212</b>	<b>-53 055</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>167 212</b>	<b>-53 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>167 212</b>	<b>-53 055</b>

## Balansräkning

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      4                      64 584 097                      64 875 871

Installationer                      5                      120 061                      140 983

**Summa materiella anläggningstillgångar**                      **64 704 158**                      **65 016 854**

**Summa anläggningstillgångar**                      **64 704 158**                      **65 016 854**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar                      8 831                      640

Förutbetalda kostnader                      27 890                      27 349

**Summa kortfristiga fordringar**                      **36 721**                      **27 989**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank                      548 271                      514 009

**Summa kassa och bank**                      **548 271**                      **514 009**

**Summa omsättningstillgångar**                      **584 992**                      **541 998**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **65 289 150**                      **65 558 852**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 801 500	48 801 500
Fond för yttre underhåll		803 365	743 365
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 604 865</b>	<b>49 544 865</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-199 988	-86 933
Årets resultat		167 212	-53 055
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 776</b>	<b>-139 988</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 572 089</b>	<b>49 404 877</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 231 000	15 536 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 231 000</b>	<b>15 536 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	300 000	440 000
Leverantörsskulder		14 849	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 212	177 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>486 061</b>	<b>617 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 289 150</b>	<b>65 558 852</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	167 212	-53 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	312 695	312 695
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>479 907</b>	<b>259 640</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 732	-1 679
Förändring av leverantörsskulder	14 849	-22 802
Förändring av kortfristiga skulder	-6 762	2 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>479 262</b>	<b>237 816</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-445 000	-130 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-445 000</b>	<b>-130 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>34 262</b>	<b>107 816</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	514 009	406 193
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>548 271</b>	<b>514 009</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	10 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

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.

Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntekostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att täcka en räntehöjning på en procentenhet.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 372 836	1 275 850
Hyror garage	180 000	156 000
Uthyrningsrum	3 200	2 100
Överlåtelseavgifter samt övriga intäkter	1 470	0
Återbetalning för laddning av El-bilar	9 361	15 937
	<b>1 566 867</b>	<b>1 449 887</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV och bredband.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Elkostnader	-181 937	-170 142
Vatten och avlopp	-147 448	-154 953
Sophämtning och renhållning	-84 137	-92 633
Underhåll fastighet	-92 204	-184 065
Försäkring	-38 082	-35 840
	<b>-543 808</b>	<b>-637 633</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 512 396	67 512 396
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 512 396</b>	<b>67 512 396</b>
Ingående avskrivningar	-2 636 525	-2 344 751
Årets avskrivningar	-291 774	-291 774
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 928 299</b>	<b>-2 636 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 584 097</b>	<b>64 875 871</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 800 000
	<b>44 400 000</b>	<b>41 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	46 842 307	47 088 846
Bokfört värde mark	17 300 000	17 300 000
	<b>64 142 307</b>	<b>64 388 846</b>

### Not 5 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 217	209 217
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 217</b>	<b>209 217</b>
Ingående avskrivningar	-68 235	-47 313
Årets avskrivningar	-20 921	-20 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89 156</b>	<b>-68 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 061</b>	<b>140 982</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Roslagens Sparbank	2,6	2026-02-15	5 650 000	5 650 000
Roslagens Sparbank	3,17	2027-02-15	5 450 000	5 450 000
Roslagens Sparbank	2,89	2027-11-30	4 131 000	4 436 000
			<b>15 231 000</b>	<b>15 536 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	440 000

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026

Norrtälje



Stefan Kvist  
Ordförande  
2026-03-25



Birger Martinsson  
2026-03-25



Eva Esperi  
2026-03-25



Linda Masar  
2026-03-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2026



Nils-Erik Johnsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasmästaren 769622-4273

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Glasmästaren för 2025

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Jag tillstyrker** därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Glasmästaren 2025.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till disposition beträffande föreningens resultat och för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget beträffande disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 13 april 2026

  
Nils-Erik Johnsson  
Revisor