20260525011190

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Glasberga Ängar

769632-2069

Undertecknad styrelseledamot i Brf BoKlok Glasberga Ängar i Nykvarn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-0101 / 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-05-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Södertälje 2026-05-19

Ort och datum



Underskrift

Moses Budak

Namnförtydligande



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

20260525011191



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF BOKLOK GLASBERGA ÄNGAR

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

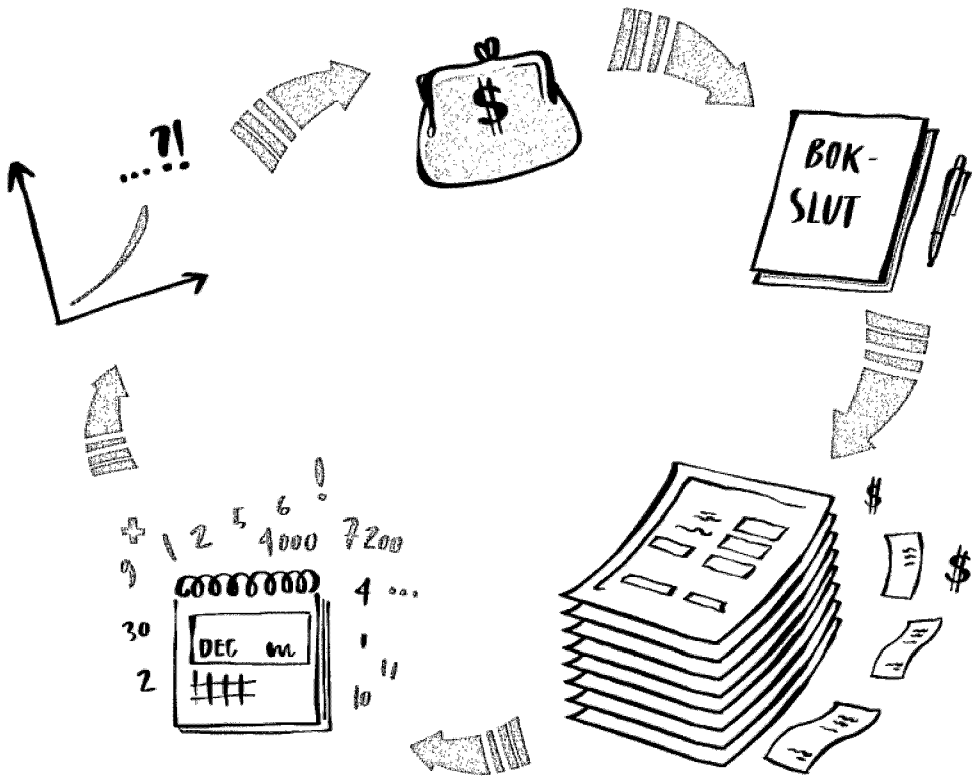
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



20260525O1192

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf BoKlok Glasberga Ängar med säte i Södertälje org.nr. 769632-2069 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Glasberga 1:26	2016-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 353
106	p-platser (varav 13 st laddplatser)	0
Totalt 211 objekt		**7 353**

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 24 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Glasberga GA:28	G:A		105 / 106	Spillvattenledning i sträcka a-b enligt karta, Aktbilaga ka1.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Moses Budak	Ordförande	
Stefan Sharro	Ledamot	
Sarkees Tchato	Ledamot	
Fadi Marouki	Ledamot	2025-05-26
Eddie André Gonzalez	Ledamot	
Christian Halef	Ledamot	2025-05-26
Achor Alexander Solaka	Suppleant	
Christian Christos Barjakob	Suppleant	2025-05-26

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Moses Budak och Eddie André Gonzalez.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Silvia Göz (sammankallande), Silvia Göz samt Belan Rostam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Montering av övervakningskameror, finansierade med föreningens sparade medel.
Installation av laddstolpar, finansierade med föreningens sparade medel.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Endast mindre underhållsåtgärders hiss- och lekplatsbesiktningar är planerade.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

20260525O1193

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	37	-19	84	282	290
Skuldsättning, kr/kvm	12 934	13 002	13 029	13 176	13 322
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 934	13 002	13 029	13 176	13 322
Räntekänslighet, %	15	15	18	19	8
Energikostnad, kr/kvm	204	159	137	108	106
Årsavgifter, kr/kvm	848	849	716	682	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	85	85	86
Totala intäkter, kr/kvm	962	946	842	800	795
Nettoomsättning, tkr	6 788	6 783	6 196	5 886	5 847
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 697	-2 110	-1 187	289	352
Soliditet, %	66	66	66	66	65

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 13 729 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 37 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i nuläget. Styrelsen kommer löpande att utvärdera och anpassa avgifterna efter kostnaderna för drift och räntor för att möta föreningens långsiktiga underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	187 520 000	0	0	187 520 000
Underhållsfond, kr	1 323 540	0	122 803	1 446 343
S:a bundet eget kapital, kr	**188 843 540**	**0**	**122 803**	**188 966 343**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 539 434	-2 110 063	-122 803	-4 772 300
Årets resultat, kr	-2 110 063	2 110 063	-1 697 156	-1 697 156
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 649 497**	**0**	**-1 819 959**	**-6 469 456**
S:a eget kapital, kr	**184 194 043**	**0**	**-1 697 156**	**182 496 887**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 590 kr samt ianspråktagande skett med 163 065 kr

Dokument-ID 09222115557575421027 Signerat MB, ST, SS, EAG, JM

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 714 775
Årets resultat, kr	-1 697 156
Reservation till underhållsfond, kr	-220 590
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 065
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-6 469 456**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-6 469 456**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

20260525011194

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 788 133	6 783 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	286 635	384 252
Summa Rörelseintäkter		**7 074 768**	**7 167 572**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 928 334	-3 038 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 925	-123 640
Personalkostnader	Not 6	-127 775	-137 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 807 996	-1 807 758
Summa Rörelsekostnader		**-4 941 029**	**-5 107 394**
Rörelseresultat		**2 133 738**	**2 060 178**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 675	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 910 569	-4 173 455
Summa Finansiella poster		**-3 830 894**	**-4 170 241**
Resultat efter finansiella poster		**-1 697 156**	**-2 110 063**
Resultat före skatt		**-1 697 156**	**-2 110 063**
Årets resultat		**-1 697 156**	**-2 110 063**

Dokument-ID 09222115557575421027 Signerat MB, ST, SS, EAG, JM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	276 119 370	277 917 759
Summa Materiella anläggningstillgångar		**276 119 370**	**277 917 759**
Summa Anläggningstillgångar		**276 119 370**	**277 917 759**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 508	6 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 030 205	1 089 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	138 573	327 054
Summa Kortfristiga fordringar		**1 181 285**	**1 422 982**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	163 501	105 512
Summa Kassa och bank		**163 501**	**105 512**
Summa Omsättningstillgångar		**2 344 786**	**3 028 493**
Summa Tillgångar		**278 464 156**	**280 946 252**

Dokument-ID 09222115557575421027 Signerat MB, ST, SS, EAG, JM

20260525011195

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 520 000	187 520 000
Fond för yttre underhåll		1 446 343	1 323 540
Summa Bundet eget kapital		**188 966 343**	**188 843 540**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 772 300	-2 539 434
Årets resultat		-1 697 156	-2 110 063
Summa Ansamlad förlust		**-6 469 456**	**-4 649 497**
Summa Eget kapital		**182 496 887**	**184 194 043**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	77 000 000	29 000 000
Summa Långfristiga skulder		**77 000 000**	**29 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 105 000	66 605 000
Leverantörsskulder		47 413	308 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	38 567	29 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	776 289	808 878
Summa Kortfristiga skulder		**18 967 269**	**67 752 209**
Summa Skulder		**95 967 269**	**96 752 209**
Summa Eget kapital och skulder		**278 464 156**	**280 946 252**

Dokument-ID 09222115557575421027 Signerat MB, ST, SS, EAG, JM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 133 738	2 060 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 807 996	1 807 758
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 807 996**	**1 807 758**
Erhållen ränta	70 592	3 214
Erlagd ränta	-3 913 128	-4 185 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**99 198**	**-314 497**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	190 540	-209 932
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-282 381	299 356
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-91 842**	**89 424**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 357**	**-225 073**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 608	-46 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 608**	**-46 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-500 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**-502 251**	**-471 073**
Likvida medel vid årets början	**2 682 007**	**3 153 080**
Likvida medel vid årets slut	**2 179 756**	**2 682 007**

20260525011196

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
nligt stadgarna ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll göras årligen med belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea för föreningens hus.

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.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det

utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 004 296	6 004 296
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	229 320	234 726
	Hyror garage och parkeringsplatser	421 632	421 632
	Hyror förbrukningsbaserad	74 105	59 870
	Hyror övrigt	6 563	0
	Övriga primära intäkter	52 217	62 796
	Summa Bruttoomsättning	**6 788 133**	**6 783 320**
	Summa Nettoomsättning	**6 788 133**	**6 783 320**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	31 268	238 734
	Övriga sekundära intäkter	255 367	145 518
	Summa Övriga rörelseintäkter	**286 635**	**384 252**

20260525011197

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-436 337	-479 501
	Snö och halk-bekämpning	-21 125	-143 243
	Reparationer	-67 698	-59 609
	Planerat underhåll	-163 065	-155 312
	Försäkringsskador	-136 743	-334 989
	El	-288 141	-220 886
	Uppvärmning	-708 604	-691 294
	Vatten	-500 592	-400 117
	Sophämtning	-156 556	-141 973
	Fastighetsförsäkring	-195 094	-164 480
	Kabel-TV och bredband	-243 980	-238 757
	Övriga driftkostnader	-10 400	-8 628
	Summa Driftskostnader	**-2 928 334**	**-3 038 788**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 058	-10 195
	Administrationskostnader	-18 075	-43 449
	Extern revision	-23 500	-26 000
	Medlemsavgifter	-7 210	-8 010
	Föreningsverksamhet	-9 400	-26 364
	Övriga förvaltningskostnader	-16 682	-9 621
	Summa Övriga externa kostnader	**-76 925**	**-123 640**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-97 017	-81 792
	Övriga arvoden	-3 796	-22 612
	Sociala avgifter	-26 962	-32 804
	Summa Personalkostnader	**-127 775**	**-137 208**

Dokument-ID 09222115557575421027 Signerat MB, ST, SS, EAG, JM

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 601 217	216 601 217
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 849 628	72 849 628
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	314 693	268 693
	Årets investeringar	9 608	46 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**289 775 145**	**289 765 538**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 847 779	-10 040 021
	Årets avskrivningar	-1 807 996	-1 807 758
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 655 775**	**-11 847 779**
	Utgående redovisat värde	**276 119 370**	**277 917 759**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	139 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**147 600 000**	**163 800 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	102 230 000	102 230 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**102 230 000**	**102 230 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 016 256	1 076 496
	Övriga fordringar	13 949	12 890
	Summa Övriga fordringar	**1 030 205**	**1 089 386**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	9 083	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 490	327 054
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**138 573**	**327 054**

20260525011198

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**1 500 000**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Danske bank- räntebärande sparkonto	163 501	105 512
	Summa Kassa och bank	**163 501**	**105 512**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Danske Bank	2,55%	2027-12-30	48 000 000	0
Danske Bank	2,75%	2026-02-02	18 105 000	500 000
Danske Bank	4,29%	2027-02-01	29 000 000	0
			95 105 000	**500 000**

Långfristig del	77 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 105 000
Kortfristig del	18 105 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	35 049	24 534
	Övriga kortfristiga skulder	9 891	4 897
	Summa Övriga skulder	**38 567**	**29 431**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	521 347	554 100
Upplupna räntekostnader	8 188	10 746
Övriga upplupna kostnader	246 754	244 032
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**776 289**	**808 878**

Årsredovisningen har upprättats den 2026-04-08.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

20260525011199

Kungsbron
BOREVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasberga Ängar

Org.nr 769632-2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasberga Ängar för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasberga Ängars 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Dokument-ID 092221155575755106S2 Signerat JM

Kungsbron
BOREVISION

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasberga Ängar för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 092221155573755106S2 Signerat JM

20260525012000

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf BoKlok Glasberga Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Moses Budak
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:20:45

Sarkees Tchato
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:21:59

Stefan Sharro
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:54:20

Eddie André Gonzalez
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:49:05

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:43:22

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf BoKlok Glasberga Ängar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:42:52

20260525012O1

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.