



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASEN 2	1994	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 404 kvm och 1 bostadsrättslokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 429 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Hildbrand	Ordförande
Eric Jonas Asplund	Styrelseledamot
Johan Stenvall	Styrelseledamot
Moa Agnes Elsa Rosén	Suppleant
Rebecca Schäder	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av minst två (2) ledamöter tillsammans

Revisorer

Johan Franzén Revisor Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1973	● Rörstambyte 4B
1993	● Rörstambyte 4A Renovering av balkonger
2000	● Omläggning av tak
2003	● Markarbete för nya sopkärl
2004	● Fastighetsnät (FiberLAN) installeras
2006	● OVK-besiktning Renovering av trapphus 4B
2007	● Nytt torkskåp samt torktumlare
2009	● Renovering fönster
2010	● Energideklaration genomförd Renovering av tvättstuga - Utfört av medlemmar
2011	● Utbyte av undercentral Ny port 4B
2012	● OVK-besiktning - Ej godkänd Installation av automatiskt lyse i källaren 4A Målning av väggar och golv i cykelförrådet i 4B, samt målning av källargolven - Utfört av medlemmar Upprättande av underhållsplan Nedsågning av död alm - Drabbad av almsjuka Målning av väggar och tak utanför tvättstugan samt i källarpassagen, 4B - Utfört av medlemmar Målning av källardörrar, 4A och 4B - Utfört av medlemmar
2013	● Renovering tak och fasad Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare
2014-2017	● Genomgång och åtgärder av ventilation

- 2015** ● Återställande av träpanel på burspråk 4A
- 2016** ● Cykelställ monterade i cykelrummet 4B
- 2018** ● OVK-besiktning - Ej godkänd
Borttag av uteplats pga att den var farlig att vistas på
Nedsågning av två träd på kortsidan pga att de dött
- 2020** ● Renovering av golv och källardörr i entré - Utfört av medlemmar
Energideklaration - Godkänd
- 2021** ● Byte av avlopp och vatten i källaren (4B) serviceledning - Utförd
Radonmätning - Godkänd
- 2022** ● Rörstambyte 4b - Utförd
Genomgång och åtgärder av ventilation - Godkänd
Radiatörstamventiler byttes ut i 4A - Utfört
Gått från självdrag till mekanisk ventilation i 4b - Utfört
- 2023** ● Nedsågning av död alm
Montering av utrymningsskyltar och brandvarnare
- 2024** ● Byte bromsbelägg hiss

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Telge Energi AB / Fortum
El (elöverföring)	Vattenfall
Hiss	KONE
Internetleverantör	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC
Lås och larm	Punktum
Revisor	KPMG
Sophämtning	Sundbyberg avfall och vatten AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Trappstäd	MBO
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbyberg avfall och vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 759 547	1 640 874	1 380 299	1 240 976
Resultat efter fin. poster	186 975	-411 038	-215 499	-6 356 361
Soliditet (%)	2	0	3	5
Yttre fond	1 083 650	660 300	483 275	3 124 186
Taxeringsvärde	38 294 000	34 315 000	34 315 000	34 315 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 220	1 137	964	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	99,3	97,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 704	8 729	8 760	8 780
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 704	8 729	8 760	8 780
Sparande / kvm totalyta, kr	295	127	228	-250
Elkostnad / kvm totalyta, kr	117	131	131	144
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	180	147	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	65	52	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	345	377	330	321
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	4,30	4,12	-
Räntekänslighet (%)	7,14	7,65	9,08	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 207 816 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 036 833	-	-	9 036 833
Fond, yttre underhåll	660 300	-59 925	483 275	1 083 650
Balkongfond	50 820	-	5 040	55 860
Balanserat resultat	-9 325 747	-351 113	-483 275	-10 160 135
Årets resultat	-411 038	411 038	186 975	186 975
Eget kapital	11 168	0	192 015	203 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 676 860
Årets resultat	186 975
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 275
Totalt	-9 973 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 973 160

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 759 547	1 640 874
Summa rörelseintäkter		1 759 547	1 640 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-764 930	-809 169
Övriga externa kostnader	8	-219 732	-486 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 480	-234 480
Summa rörelsekostnader		-1 219 142	-1 530 384
RÖRELSERESULTAT		540 405	110 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 777	16 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-361 207	-537 613
Summa finansiella poster		-353 430	-521 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		186 975	-411 038
ÅRETS RESULTAT		186 975	-411 038

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	11 726 920	11 961 400
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 726 920	11 961 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 729 720	11 964 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 822	10 508
Övriga fordringar	13	1 388 591	1 045 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 886	37 499
Summa kortfristiga fordringar		1 424 299	1 093 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 724	7 707
Summa kassa och bank		7 724	7 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 432 024	1 101 671
SUMMA TILLGÅNGAR		13 161 744	13 065 872

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 036 833	9 036 833
Fond för yttre underhåll		1 083 650	660 300
Balkongfond		55 860	50 820
Summa bundet eget kapital		10 176 343	9 747 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 160 135	-9 325 747
Årets resultat		186 975	-411 038
Summa fritt eget kapital		-9 973 160	-9 736 785
SUMMA EGET KAPITAL		203 183	11 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 728 532	8 764 532
Summa långfristiga skulder		8 728 532	8 764 532
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 709 871	3 709 871
Leverantörsskulder		322 712	395 390
Skatteskulder		1 322	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	196 124	184 911
Summa kortfristiga skulder		4 230 029	4 290 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 161 744	13 065 872

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	540 405	110 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 480	234 480
	774 885	344 970
Erhållen ränta	7 777	16 085
Erlagd ränta	-359 396	-543 947
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 266	-182 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 154	-43 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-61 954	69 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374 466	-157 235
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 040	5 040
Amortering av lån	-36 000	-43 877
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 960	-38 837
ÅRETS KASSAFLÖDE	343 506	-196 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 051 941	1 248 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 395 448	1 051 941

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	1,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 511 308	1 395 048
Årsavgifter lokaler	24 026	22 176
El	207 816	207 816
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	450
Pantsättningsavgift	7 026	5 157
Överlåtelseavgift	8 783	10 031
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 759 547	1 640 874

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	17 920	17 760
Besiktningar	0	13 656
Hissbesiktning	5 589	2 229
Serviceavtal	1 240	6 344
Serviceavtal, hissar	3 893	0
Förbrukningsmaterial	0	90
Summa	28 642	40 079

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 062	2 767
Hissar	24 500	0
Summa	28 562	2 767

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	59 925
Summa	0	59 925

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	167 287	187 816
Uppvärmning	230 606	257 752
Vatten	95 590	93 569
Sophämtning/renhållning	59 227	54 078
Summa	552 710	593 215

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 512	22 068
Bredband	61 740	45 585
Fastighetsskatt	47 764	45 530
Summa	155 016	113 183

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 476
Juridiska åtgärder	68 250	298 813
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 875	31 250
Styrelseomkostnader	6 842	1 776
Fritids och trivselkostnader	3 444	0
Föreningskostnader	1 388	4 733
Förvaltningsarvode enl avtal	62 667	60 130
Överlåtelsekostnad	10 290	16 048
Pantsättningskostnad	9 702	9 460
Administration	3 909	5 287
Konsultkostnader	20 853	57 762
Summa	219 732	486 735

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	361 205	537 585
Dröjsmålsränta	0	28
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	361 207	537 613

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 820 099	18 820 099
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 820 099	18 820 099
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 858 699	-6 624 219
Årets avskrivning	-234 480	-234 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 093 179	-6 858 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 726 920	11 961 400
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 587 000</i>	<i>2 587 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 204 000	18 213 000
Taxeringsvärde mark	17 090 000	16 102 000
Summa	38 294 000	34 315 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 575	29 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 575	29 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 575	-29 575
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 575	-29 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	868	811
Skattefordringar	0	912
Transaktionskonto	346 023	209 388
Borgo räntekonto	1 041 700	834 847
Summa	1 388 591	1 045 958

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	245	0
Förutbet försäkr premier	23 448	22 064
Förutbet bredband	5 193	15 435
Summa	28 886	37 499

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,62 %	3 673 871	3 673 871
SEB	2027-12-28	2,91 %	6 800 000	6 800 000
SEB	2027-12-28	3,09 %	1 964 532	2 000 532
Summa			12 438 403	12 474 403
Varav kortfristig del			3 709 871	3 709 871

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 258 403 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	440	437
Uppl kostn el	17 308	19 626
Uppl kostnad Värme	29 174	29 268
Uppl kostn räntor	1 971	160
Förutbet hyror/avgifter	147 231	135 420
Summa	196 124	184 911

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

12 561 403

2024-12-31

12 561 403

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Entreprenaden för stambytet 2022 är fortsatt inte godkänd. Föreningen har tagit hjälp av jurister.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Sundbyberg

Martin Hildbrand
Ordförande

Eric Jonas Asplund
Styrelseledamot

Johan Stenvall
Styrelseledamot

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

Azets
Johan Franzén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.06.2026 13:26

DOCUMENT ID:

B1olvmVZzg

ENVELOPE ID:

ryqIPXNWMI-B1olvmVZzg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Masen 2, 716421-3857 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1eb0eeec1cd667bf60611ed30b29f292dcf0a9c4f5f2f442
cfb1356b1cb8c7a5b92fd35c81911df33a9985efd480567
4198089221732f09a3bd97c2f91bee500

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN STENVALL johan.stenvall@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 13:30 08.06.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.92.208
2. BJÖRN MARTIN LOVE HILDBRAND martin.hildbrand@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 08:56 08.06.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.208.151
3. Eric Jonas Asplund yonassis@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 09:19 08.06.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.100
4. JOHAN FRANZÉN johan.franzen@azets.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 18:41 11.06.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masen 2, org.nr 716421-3857.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-08 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masen 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Johan Franzén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 18:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.06.2026 13:26

DOCUMENT ID:

S1sePQNbfe

ENVELOPE ID:

SJg9IDX4Wzg-S1sePQNbfe

DOCUMENT NAME:

1. RB BRF MASEN Utkast.pdf

2 pages

SHA-512:

022bcaca6fc798d587895a5eeff07142c3212a278ac598

1a9e409b6e7f922d1b5116634d0621807d19a8deeab0d

49b267df6836dc140f0f3b4c7cd3847ac480f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN FRANZÉN	 Signed	11.06.2026 18:40	eID	Swedish BankID
johan.franzen@azets.com	Authenticated	11.06.2026 18:39	Low	IP: 208.56.29.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed