



Årsredovisning 2025

HSB Brf Måseskär i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Måseskär i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-9667 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstkattelagen (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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 28:15	1991-10-11	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	86
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 382
Totalt 71 objekt		5 468

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 22 st 2 rok, 40 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:4	G:A	716444-8453	7087 / 101313	Gemensamma kommunikationsytor, Planteringar och närparkering, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare, Dagvattenledningar med brunnar inklusive avledning av dagvatten
Göteborg Sannegården GA:26	Samfällighet	717908-6967	70 / 160	Parkeringsgarage, Inklusive garagetillfart, Ljusschakt med tillhörande kupol och gårdshus inkluderande fläktar samt avloppsledning.
Göteborg Sannegården GA:2	G:A	716444-8453	7087 / 404438	Kaj med tillhörande träbryggor och förankringsanordningar för kajen, Gångförbindelse mellan kajen och lokalgatan styrfarten, Park med tillhörande anläggningar, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare utmed kajen och inom parken, Konstnärlig utsmyckning på kajen
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	7045 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Håkan Stridsman	Ordförande
Frede Petersen	Ledamot
Bengt Sjögren	Ledamot
Lisbeth Lysell Madetoja	Ledamot
Kjell Magnusson	Ledamot
Robert Stojilkovski	HSB- ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Håkan Stridsman, Lisbeth Madetoja Lysell och Bengt Sjögren

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Frede Petersen, Håkan Stridsman, Bengt Sjögren och Lisbeth Lysell Madetoja.

Revisorer har varit: Göran Nilsson med Katarina Amundsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats Delin (sammankallande), Lisbeth Andersson samt Anders Berntsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-19.

Under 2025 har vi slutfört uppdateringen av föreningens stadgar till Hsb normalstadgar 2023.

Under året har föreningen anlitat Easy Fastighetsförvaltning gällande gällande fastighetens skötsel.

Samtliga termostatventiler i fastigheten är utbytta under året.

Även under 2025 har vi valt att rabattera föreningens gruppavtal med telia avseende bredband, telefoni samt digital TV med 100%.

Årets resultat visar på ett underskott. Detta är till stor del beroende på de avskrivningsregler som gäller för vår fastighet. Dessa regler påverkar inte kassaflödet då inga pengar betalas ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2020 installerades IMD i fastigheten. (Individuell mätning och debitering av el)

Under 2021 installerades solceller på fastighetens tak.

Årtal	Åtgärd
2021	Energispar.
2020	Energispar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 finns bl.a planering för att se över tvättstugans maskiner samt underhållsmålning. Under närmaste åren kommer även föreningen att se över porttelefon i samband med eventuell uppgradering av skalskyddet. Vi följer gällande underhållsplan för fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	217	218	292	230
Skuldsättning, kr/kvm	8 443	8 605	8 638	8 682	9 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 578	8 743	8 776	8 821	9 237
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	194	177	157	149	156
Årsavgifter, kr/kvm	943	895	818	724	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	87	85	84	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 020	947	905	858
Nettoomsättning, tkr	5 860	5 538	5 088	4 793	4 678
Resultat efter finansiella poster, tkr	-320	-91	-19	349	-43
Soliditet, %	64	63	63	63	62

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. I föreningens årsavgift ingår även IMD-el.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 867 644 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 216 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja medlemmarnas årsavgifter med 4% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 518 000	0	0	81 518 000
Underhållsfond, kr	5 288 741	0	783 725	6 072 466
S:a bundet eget kapital, kr	86 806 741	0	783 725	87 590 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 704 018	-91 447	-783 725	-4 579 190
Årets resultat, kr	-91 447	91 447	-320 206	-320 206
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 795 465	0	-1 103 931	-4 899 396
S:a eget kapital, kr	83 011 276	0	-320 206	82 691 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 316 275 kr

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	-3 795 465
Årets resultat, kr	-320 206
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	316 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 899 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 899 396
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 860 293	5 537 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 291	39 056
Summa Rörelseintäkter		6 022 584	5 576 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 409 590	-2 898 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 918	-143 942
Personalkostnader	Not 6	-189 182	-184 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 182 821	-1 184 704
Summa Rörelsekostnader		-4 915 511	-4 411 010
Rörelseresultat		1 107 073	1 165 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85 504	119 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 512 784	-1 376 993
Summa Finansiella poster		-1 427 280	-1 257 224
Resultat efter finansiella poster		-320 206	-91 447
Resultat före skatt		-320 206	-91 447
Årets resultat		-320 206	-91 447

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	122 497 703	123 672 588
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	7 936
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		122 497 703	123 680 524
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		122 498 203	123 681 024

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74	1 507
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 12	93 625	27 125
Aktuell skattefordran	Not 13	11 360	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 276 204	2 461 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	269 137	263 417
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 650 400	2 753 181
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		874 828	1 686 170
<i>Summa Kassa och bank</i>		874 828	1 686 170
Summa Omsättningstillgångar		7 525 228	7 439 351
Summa Tillgångar		130 023 431	131 120 375

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 518 000	81 518 000
Fond för yttre underhåll	6 072 466	5 288 741
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	87 590 466	86 806 741
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 579 190	-3 704 018
Årets resultat	-320 206	-91 447
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 899 396	-3 795 465
Summa Eget kapital	82 691 070	83 011 276

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1734 333 199	23 666 398
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	34 333 199	23 666 398
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 833 199	23 387 199
Leverantörsskulder	251 002	232 990
Skatteskulder	56 448	13 159
Övriga kortfristiga skulder	Not 183 686	8 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19854 828	800 929
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 999 163	24 442 701
Summa Skulder	47 332 362	48 109 099
Summa Eget kapital och skulder	130 023 431	131 120 375



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 107 073	1 165 777
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 182 821	1 184 704
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 182 821	1 184 704
Erhållen ränta	92 666	100 661
Erlagd ränta	-1 487 025	-1 336 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 535	1 115 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-112 594	49 872
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	84 703	76 469
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-27 891	126 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	867 644	1 241 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-887 199	-180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-887 199	-180 000
Årets kassaflöde	-19 555	1 061 381
Likvida medel vid årets början	7 131 799	6 070 418
Likvida medel vid årets slut	7 112 244	7 131 799



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 investering IMD El:	20 år
Avskrivningstid på solceller yttertak:	15 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.

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	1 339 244 kr
Förändring jämfört med föregående år	20 746 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 823 820	4 594 152
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	253 441	225 242
	Hyror lokaler	165 600	163 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	533 965	519 748
	El garage och p-platser	51 078	20 379
	Hyror övrigt	-1 200	7 200
	Övriga primära intäkter	44 144	29 098
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 870 848	5 559 019
	Hysesbortfall	-10 555	-21 288
	<i>Summa</i>	-10 555	-21 288
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 860 293	5 537 731
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	27 935
	Övriga sekundära intäkter	162 291	11 121
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	162 291	39 056
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 113 861	-1 004 384
	Snö och halk-bekämpning	-21 149	-25 608
	Reparationer	-195 674	-178 936
	Planerat underhåll	-316 275	-93 438
	El	-301 040	-227 976
	Uppvärmning	-529 183	-541 477
	Vatten	-228 473	-198 711
	Sophämtning	-148 842	-91 211
	Fastighetsförsäkring	-72 780	-67 974
	Kabel-TV och bredband	-350 013	-344 034
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 300	-124 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 409 590	-2 898 008

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 115	-19 501
	Administrationskostnader	-40 794	-40 183
	Extern revision	-13 844	-13 458
	Konsultkostnader	0	-5 313
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-37 177	-34 021
	Övriga förvaltningskostnader	-3 988	-1 467
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 918	-143 942
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-152 880	-148 980
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-5 880	-5 730
	Sociala avgifter	-24 542	-23 916
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-189 182	-184 356
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 174 885	-1 174 885
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 936	-9 819
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 182 821	-1 184 704
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter övriga bankkonton	17 005	31 377
	Ränteintäkter HSB bunden placering	67 579	87 245
	Ränteintäkter skattekonto	352	634
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	568	513
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	85 504	119 769

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 509 793	-1 373 538
	Övriga räntekostnader	-2 991	-3 455
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 512 784	-1 376 993
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 245 860	124 245 860
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 100 000	13 100 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	137 345 860	137 345 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 673 272	-12 498 387
	Årets avskrivningar	-1 174 885	-1 174 885
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 848 157	-13 673 272
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 497 703	123 672 588
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	967 000	7 031 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	195 000	185 000
	<i>Summa</i>	156 162 000	189 216 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 964 000	54 964 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 964 000	54 964 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	274 509	274 509
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	274 509	274 509
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-266 573	-256 754
	Årets avskrivningar	-7 936	-9 819
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-274 509	-266 573
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	7 936

Not 12	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring på Sörhallsgaraget	93 625	27 125
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	93 625	27 125
Not 13	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Momsfordran på Skatteverket	11 360	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	11 360	0
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 237 416	2 445 629
	Övriga fordringar	38 788	15 503
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 276 204	2 461 132
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 946	19 108
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 191	244 309
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	269 137	263 417
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,46%	2027-10-30	11 833 199	0
Stadshypotek	3,96%	2026-04-30	11 833 199	0
Stadshypotek	2,69%	2028-10-30	11 250 000	0
Stadshypotek	2,8%	2029-10-30	11 250 000	0
			46 166 398	0
Långfristig del			34 333 199	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 833 199	
Kortfristig del			11 833 199	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,50%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	4 526
Övriga kortfristiga skulder	3 686	3 898
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 686	8 424

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	491 307	450 120
Upplupna räntekostnader	221 578	195 819
Övriga upplupna kostnader	141 943	154 990
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	854 828	800 929

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg, org.nr. 716444-9667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Måseskär i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Stridsman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:33:08



Robert Stojilkovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:43:57



Frede Petersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:17:17



Lisbeth Lysell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:06:42



Bengt Sjögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:46:27



Kjell Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:47:24



Göran Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:08:02



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:28:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Måseskär i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:04:29



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:27:49



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Boende i HSB Brf Måseskär vid Eriksberg på norra älvstranden präglas av närheten till Göta älv, kajpromenaderna och grönområden som Sörhallsberget, Färjenäs och Krokängsparken. Det är ett område som expanderar och har förvandlats från varvsmiljö till bostadsområde.

Föreningen skall främja ett för samtliga medlemmar ett tryggt, bekvämt och attraktivt boende. Föreningen skall stärka gemenskapen bland medlemmarna samt främja studie och fritidsverksamhet.

Det är många i föreningen som med idéer och arbetsinsatser gör att vi fyller våra mål och visioner med ett konkret innehåll.

Fritidskommittén bjuder in till olika aktiviteter vår, höst och advent. Det är medlemsträff med fika varje torsdag. Under varma årstiden är dessa träffar i pergolan.

Trädgårdsgruppen har genom enskilda medlemmar sett till att hålla vår gård fin genom planteringar och skötsel av buskar och blommor.

Ett speciellt tack till alla er som fyller dessa mål och visioner med ett konkret innehåll.

Föreningslokalen används för möten och fester inom föreningen. Enskilda medlemmar kan även hyra lokalen för olika aktiviteter och övernattning för gäster. Lokalen har under 2025 varit uthyrd 68 dygn.

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.