

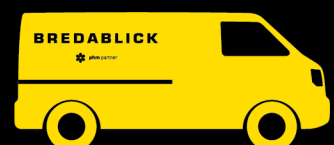
Bostadsrättsföreningen Måseskär 5

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Måseskär 5

Org.nr: 769621-9307

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Måseskär 5, 769621-9307, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter samt lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Tom Thongying
Ledamot	Habib Neydavari
Ledamot	Ivanka Zizak
Ledamot	Olli Sammalisto
Ledamot	Seani Vestin
Ledamot	Stefan Eklund

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Anna Stenberg
	Forvis Mazars AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Johansson och Jonathan Grönwall Jakobsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Måseskär 4 och Måseskär 5 i Stockholmskommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2034-09-30. Byggnaderna har 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheterna är belägna på Åstorpsringen 11-19.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 35 parkeringsplatser samt 30 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
10	30	10

Total tomtarea:	4 470	kvm
Total bostadsarea:	3 460	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 114	kvm
- varav hyresrättsarea:	346	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Serviceavtal hissar	Aseka Hiss & Fastighet AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 68 529 kr (50 562 kr 2023) och planerat underhåll för 74 335 kr (541 288 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 015 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 293 kr per kvm.

2025

Föreningen beställt en tjänst från oberoende konsult för konsultation avseende årets renoveringar enligt underhållsplan . Konsulten ska utföra en besiktning på fasad och tak samt på balkongdelarna enligt underhållsplan.

Konsulten ska sedan sammanställa utlåtanden om vilka åtgärder som behöver göras och ge en bedömning om när, samt i vilken ordning, som vi behöver utföra åtgärderna. Beroende på utfallet från besiktningen kan ytterligare lån vara nödvändiga för att finansiera dessa underhåll.



<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2024
Beskurit träd	2024
Renovering av hissar	2023
Målning tvättstuga	2023
Vattenbehandlingssystem inkl styrenhet för värmesystem	2022
Byte av köksfläktar	2020
Byte av spis i hyresrätt	2020
Byte av kyl och frys i hyresrätter	2020
Installation av två tvättmaskiner och en torkrumsavfuktare	2019
Trapphusrenovering	2019
Byte till rörelsestyrd belysning i trapphus	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Ommålning av hyresrätt	2018
Målning av parkeringsplatslinjer	2018
Golvslipning entréplan samt hissar	2018
Målning av skaldörrar (entré, förråd och tvättstuga)	2018
Upprustning av cykel- och barnvagnsförråd	2018
Nya cykelställ	2018
Stamspolning	2017
Bytt ut planket vid parkeringen på framsidan	2017
Beskurit träd	2017
Målning av stålbalkar balkonger	2017
Målat miljöboden	2017
Fasadtvätt med algskydd	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ett nytt avtal med Stockholms stad har tecknats för avgäldsperiod 2024-10-01 till 2034-09-30. Den årliga tomträtsavgälden är bestämd till 663 500 kr. Det innebär en förändring från nuvarande 55,60 kr/kvm till 143 kr/kvm. En särskild nedsättning av avgälden kommer ske de första fyra åren.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 68 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband .



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 732	3 259	3 082	2 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	-546	-365	-158
Förändring av underhållsfond, tkr	941	433	760	919
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	200	124	-23	32
Sparande kr/kvm	351	314	266	279
Soliditet, %	81	81	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	895	746	710	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	71	72	71
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	895	746	710	683
Bostadshyra kr/kvm	1 903	1 833	1 718	1 718
Driftkostnad kr/kvm	530	450	448	407
Energikostnad kr/kvm	243	208	188	159
Ränta kr/kvm	86	66	41	37
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	293	279	273	270
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 459	5 684	5 780	6 198
Räntekänslighet (%)	6	8	8	9
Snittränta, (%)	1.76	1.31	0.8	0.67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 499 417	4 650 559	- 9 767 207	- 546 047
Disposition enligt föreningsstämma			-546 047	546 047
Avsättning till underhållsfond		1 015 000	-1 015 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-74 335	74 335	
Årets resultat				38 876
Vid årets slut	85 499 417	5 591 224	- 11 253 919	38 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 313 253
Årets resultat före fondändring	38 876
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 015 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	74 335
Summa över/underskott	- 11 215 042

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 215 042
Totalt	- 11 215 042

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 724 837

3 236 761

Övriga rörelseintäkter

3

7 293

22 611

Summa rörelseintäkter

3 732 130

3 259 372

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 976 778

-2 170 181

Övriga kostnader

5

-189 109

-177 131

Personalkostnader

6

-146 279

-133 936

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 101 436

-1 102 262

Summa rörelsekostnader

-3 413 602

-3 583 510

RÖRELSERESULTAT

318 528

-324 138

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 727

10 225

Räntekostnader och liknande resultatposter

-299 379

-232 134

Summa finansiella poster

-279 652

-221 909

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

38 876

-546 047

RESULTAT FÖRE SKATT

38 876

-546 047

ÅRETS RESULTAT

38 876

-546 047



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	95 886 485	96 979 762
Inventarier, maskiner och installationer	10	98 589	106 748
Summa materiella anläggningstillgångar		95 985 074	97 086 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 985 074	97 086 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	1 507 717	1 255 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	206 695	137 174
Summa kortfristiga fordringar		1 714 412	1 392 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 714 412	1 392 905
SUMMA TILLGÅNGAR		97 699 486	98 479 415



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 090 641	90 149 976
Summa bundet eget kapital		91 090 641	90 149 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 253 918	-9 767 207
Årets resultat		38 876	-546 047
Summa fritt eget kapital		-11 215 042	-10 313 254
SUMMA EGET KAPITAL		79 875 599	79 836 722
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	13 599 083	0
Summa långfristiga skulder		13 599 083	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 599 083	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	3 400 000	17 699 083
Leverantörsskulder		203 886	352 849
Skatteskulder		13 814	22 355
Övriga skulder		5 375	5 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	601 729	563 031
Summa kortfristiga skulder		4 224 804	18 642 693
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 224 804	18 642 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 699 486	98 479 415



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		318 528	-324 138
Avskrivningar		1 101 436	1 102 262
Summa		1 419 964	778 124
Erhållen ränta		19 727	10 225
Erlagd ränta		-299 379	-232 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 140 312	556 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-62 335	-36 676
Förändring av rörelseskulder		-118 805	276 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten		959 172	796 279
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-700 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-300 000
Årets kassaflöde		259 172	496 279
Likvida medel vid årets början		1 218 361	722 082
Likvida medel vid årets slut		1 477 535	1 218 361



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100
Inventarier, maskiner och installationer	10-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 786 280	2 321 676
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	658 582	634 063
Hyror p-platser/garage	197 257	199 585
Övriga objekt	82 718	81 437
	938 557	915 085
Totalt årsavgifter och hyror	3 724 837	3 236 761



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024

2023

2 184

0

2 866

5 147

2 243

17 465

7 293

22 611

Totalt övriga rörelseintäkter

7 293

22 611

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

2024

2023

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Gångbanerrenhållning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Tomträttsavgälder
Förbrukningsmaterial
Hyressättningsavgift
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

90 654

91 350

540 974

471 933

210 383

164 970

97 331

78 351

146 437

131 746

23 519

23 795

29 950

4 630

8 850

12 038

68 513

44 809

0

13 926

759

0

99 792

88 892

19 740

15 816

81 922

76 354

299 550

259 000

27 254

14 486

695

695

87 590

85 540

1 833 914

1 578 332

Reparationer

Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Bostäder
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
El, installationer

17 741

15 747

7 799

0

1 376

7 877

8 564

6 418

19 398

7 945

10 526

12 575

3 125

0

68 529

50 562

Planerat underhåll

Hiss
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Markytor

0

507 163

0

34 125

51 000

0

23 335

0

74 335

541 288

Totalt fastighetskostnader

1 976 778

2 170 181



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 682	7 448
Förvaltningskostnader	111 507	106 998
Revision	40 550	41 450
Tele och post	0	150
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 650	0
Bankkostnader	2 108	1 906
IT-tjänster	1 530	2 431
Övriga externa tjänster	11 079	5 514
Övriga externa kostnader	863	800
Övriga kostnader	12 140	10 434
Totalt övriga kostnader	189 109	177 131

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	144 660	133 936
Utbildning	1 619	0
	146 279	133 936
Totalt personalkostnader	146 279	133 936

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 093 277	1 094 233
Inventarier, maskiner och installationer	8 159	8 029
	1 101 436	1 102 262
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 101 436	1 102 262

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	36 565 444	36 565 444
Summa:	36 565 444	36 565 444

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	108 991 281	108 991 281
Utgående anskaffningsvärden	108 991 281	108 991 281
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 011 519	- 10 917 286
Årets avskrivning på byggnader	- 1 093 277	- 1 094 233
Utgående avskrivningar	-13 104 796	-12 011 519
Utgående redovisat värde	95 886 485	96 979 762
<i>Varav</i>		
Byggnader	95 886 485	96 979 762



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	224 325	224 325
Utgående anskaffningsvärden	224 325	224 325
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 117 577	- 109 548
Årets avskrivningar	- 8 159	- 8 029
Utgående avskrivningar	- 125 736	- 117 577
Utgående redovisat värde	98 589	106 748

Not 11. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	30 182	37 370
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 477 535	1 218 361
Summa	1 507 717	1 255 731

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	4 932
Förutbetalda kostnader	206 695	132 242
Summa	206 695	137 174

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 400 000	17 699 083
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 599 083	0
Summa	16 999 083	17 699 083

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2026-09-28	2,48 %	13 599 083	14 299 083
Fastighetslån SEB	2025-03-28	2,95 %	3 400 000	3 400 000
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 999 083	17 699 083

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 607	137 991
Upplupna räntekostnader	16 079	9 361
Förutbetalda intäkter	274 968	266 049
Upplupna revisionsarvoden	38 500	36 200
Upplupna kostnader	121 575	113 430
Summa	601 729	563 031

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2025-01-01.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tom Thongying
Ordförande

Habib Neydavari
Ledamot

Ivanka Zizak
Ledamot

Olli Sammalisto
Ledamot

Seani Vestin
Ledamot

Stefan Eklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB
Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 12:55

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 08.05.2025 07:40

DOCUMENT ID:

BylegVTYxee

ENVELOPE ID:

SJLlETKlee-BylegVTYxee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Måseskär 5.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
IVANKA ZIZAK	Signed	08.05.2025 07:45	eID	
	Authenticated	08.05.2025 07:45	Low	
OLLI SAMMALISTO	Signed	08.05.2025 08:20	eID	
	Authenticated	08.05.2025 08:20	Low	
TOM THONGYING	Signed	08.05.2025 09:00	eID	
	Authenticated	08.05.2025 09:00	Low	
SEANI VESTIN	Signed	08.05.2025 10:04	eID	
	Authenticated	08.05.2025 10:03	Low	
STEFAN EKLUND	Signed	08.05.2025 11:28	eID	
	Authenticated	08.05.2025 11:28	Low	
HABIB NEYDAVARI	Signed	08.05.2025 12:18	eID	
	Authenticated	08.05.2025 12:17	Low	
ANNA STENBERG	Signed	08.05.2025 12:55	eID	
	Authenticated	08.05.2025 12:53	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Måseskär 5
Org. nr 769621-9307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måseskär 5 för år 2024.

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 2024-12-31 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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Brf Måseskär 5 för år 2024 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 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 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.

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

Forvis Mazars AB

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Måseskär 2024.pdf

(65353 byte)
SHA-512: 35eb18dab157bec74155417e4abdf8c73decb
71c29ffb98f6e619fdd136ba9d1320edb3365979af2d07
521cf7b24116a98710d6b7f26e16cf948b774a1cf5aa1

Underskrifter

2025-05-08 12:52:33 (CET)



Anna Stenberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 250508

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e66ca273748ad58451850d774bb378814c2bdeed220e049605b5134788b8be64bfe5e6c19d21b674e93e99e6aadb27a5ff211ef32c8ce435b8a548a028c7f2c3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

