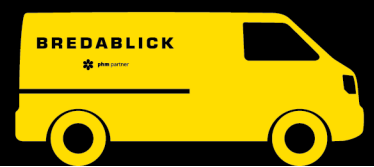


Bostadsrättsföreningen Måseskär 5

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Måseskär 5

Org.nr: 769621-9307

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Måseskär 5, 769621-9307, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 andra funktionärer

Ordförande	Tom Thongying
Ledamot	Habib Neydavari
Ledamot	Ivanka Zizak
Ledamot	Olli Sammalisto
Ledamot	Lina Rutström
Suppleant	Amanda Hjärpe
Suppleant	Linnea Johansson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2026
2026 (Utträtt 2025-06-17)
2026
2026

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 Stockholms kommun 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:	4 022	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

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Leverantör

Tele2 Sverige AB

Ownit Broadband AB

Smart Förvaltning Sverige AB

Fortum Markets AB

Stockholm Exergi AB

Trygga Hiss i Stockholm AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 292 050 kr (68 529 kr 2024) och planerat underhåll för 286 374 kr (74 335 kr 2024). 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 1 035 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 299 kr per kvm.



<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av porttelefoner	2025
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 11 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har styrelsen arbetat med tydligt fokus på två områden: Att stärka föreningens ekonomi och att höja kvaliteten i den löpande förvaltningen. Arbetet har varit strukturerat och långsiktigt, med målet att skapa en stabil grund för både dagens och framtida medlemmar. En central insats har varit en genomlysning av våra avtal. Genom att analysera behov, jämföra alternativ och samordna flera tjänster hos en aktör har vi skapat en mer sammanhållen förvaltningsstruktur. Det ger föreningen bättre styrning, större tydlighet och en starkare position som beställare.

Resultatet är en förvaltning som vi förväntar oss ska vara mer aktiv, mer lyhörd och bättre anpassad till föreningens behov. Vi har även arbetat vidare med återkommande underhållsfrågor och förbättringar av värme-, ventilations- och trygghetssystem.

Vår ambition har varit att säkerställa en stabil och välskött fastighet samtidigt som vi skapar en högre nivå av ordning och trivsel i boendemiljön.

Styrelsen har under året utvecklat sitt arbetssätt genom tydligare kravställning, bättre uppföljning och mer konsekvent dokumentation. Det gör föreningen mer robust och skapar förutsättningar för en enklare och mer effektiv förvaltning framöver.

Vi avslutar året med en starkt ekonomisk överblick, tydligare rutiner och en genomtänkt plan för kommande investeringar. Sammantaget har årets arbete gjort föreningen mer välstrukturerad, mer långsiktig och mer attraktiv — för både nuvarande medlemmar och framtida boende.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 69 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 908	3 732	3 259	3 082
Resultat efter finansiella poster, tkr	-708	20	-546	-365
Förändring av underhållsfond, tkr	749	941	433	760
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-355	200	124	-23
Sparande kr/kvm	196	351	314	266
Soliditet, %	82	81	81	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	930	895	746	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74	75	71	72
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	930	895	746	710
Bostadshyra kr/kvm	2 042	1 903	1 833	1 718
Driftkostnad kr/kvm	626	530	450	448
Energikostnad kr/kvm	252	243	208	188
Ränta kr/kvm	124	86	66	41
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	299	293	279	273
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 459	5 459	5 684	5 780
Räntekänslighet (%)	6	6	8	8
Snittränta, (%)	2.53	1.76	1.31	0.8

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, ökade räntekostnader samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen höjde årsavgifterna med 4 % och hyrorna med 5,3 % 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 499 417	5 591 224	- 11 253 919	38 876
Disposition enligt föreningsstämma			38 876	-38 876
Avsättning till underhållsfond		1 035 000	-1 035 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-286 374	286 374	
Årets resultat				- 708 133
Vid årets slut	85 499 417	6 339 850	- 11 963 669	- 708 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 215 042
Årets resultat före fondändring	- 708 133
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 035 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	286 374
Summa över/underskott	- 12 671 801

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 671 801
Totalt	- 12 671 801

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 883 451

3 724 837

Övriga rörelseintäkter

3

24 147

7 293

Summa rörelseintäkter

3 907 598

3 732 130

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 730 927

-1 976 778

Övriga kostnader

5

-214 553

-189 109

Personalkostnader

6

-149 651

-146 279

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 101 436

-1 101 436

Summa rörelsekostnader

-4 196 567

-3 413 602

RÖRELSERESULTAT

-288 969

318 528

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 342

19 727

Räntekostnader och liknande resultatposter

-430 506

-299 379

Summa finansiella poster

-419 164

-279 652

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-708 133

38 876

RESULTAT FÖRE SKATT

-708 133

38 876

ÅRETS RESULTAT

-708 133

38 876



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	94 793 208	95 886 485
Inventarier, maskiner och installationer	10	90 430	98 589
Summa materiella anläggningstillgångar		94 883 638	95 985 074
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 883 638	95 985 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		160	0
Övriga fordringar	11	1 950 614	1 507 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	277 803	206 695
Summa kortfristiga fordringar		2 228 577	1 714 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 228 577	1 714 412
SUMMA TILLGÅNGAR		97 112 215	97 699 486



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 839 267	91 090 641
Summa bundet eget kapital		91 839 267	91 090 641
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 963 668	-11 253 918
Årets resultat		-708 133	38 876
Summa fritt eget kapital		-12 671 801	-11 215 042
SUMMA EGET KAPITAL		79 167 466	79 875 599
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	0	13 599 083
Summa långfristiga skulder		0	13 599 083
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 599 083
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	16 999 083	3 400 000
Leverantörsskulder		230 849	203 886
Skatteskulder		5 329	13 814
Övriga skulder		0	5 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	709 488	601 729
Summa kortfristiga skulder		17 944 749	4 224 804
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 944 749	4 224 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 112 215	97 699 486



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-288 968	318 528
Avskrivningar		1 101 436	1 101 436
Summa		812 468	1 419 964
Erhållen ränta		11 342	19 727
Erlagd ränta		-430 507	-299 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		393 303	1 140 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-65 105	-62 335
Förändring av rörelseskulder		120 861	-118 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten		449 059	959 172
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-700 000
Årets kassaflöde		449 059	259 172
Likvida medel vid årets början		1 477 535	1 218 361
Likvida medel vid årets slut		1 926 594	1 477 535



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

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 897 425	2 786 280
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	706 680	658 582
Hyror p-platser/garage	194 860	197 257
Övriga objekt	84 486	82 718
	986 026	938 557
Totalt årsavgifter och hyror	3 883 451	3 724 837



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2025	2024
1 699	2 184
11 723	2 866
10 725	2 243
24 147	7 293
24 147	7 293

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

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

2025	2024
101 591	90 654
537 821	540 974
231 972	210 383
87 600	97 331
262 929	146 437
24 161	23 519
39 263	29 950
10 393	8 850
109 915	68 513
0	759
104 622	99 792
17 100	19 740
84 448	81 922
436 400	299 550
11 834	27 254
875	695
91 580	87 590
2 152 503	1 833 914

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Bostäder
Skadedjur
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

2 523	0
157 426	17 741
19 457	7 799
0	1 376
2 494	0
6 913	8 564
29 773	19 398
4 138	0
27 291	0
18 037	10 526
20 753	0
3 245	3 125
292 050	68 529

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer
Markytor

244 124	0
42 250	0
0	51 000
0	23 335
286 374	74 335
2 730 927	1 976 778

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 682
Förvaltningskostnader	124 930	111 507
Revision	54 000	40 550
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 650
Bankkostnader	2 214	2 108
Representation	315	0
IT-tjänster	1 768	1 530
Övriga externa tjänster	21 727	11 079
Övriga externa kostnader	1 600	863
Övriga kostnader	2 226	12 140
Totalt övriga kostnader	214 553	189 109

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	149 651	144 660
Utbildning	0	1 619
	149 651	146 279
Totalt personalkostnader	149 651	146 279

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 093 277	1 093 277
Inventarier, maskiner och installationer	8 159	8 159
	1 101 436	1 101 436
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 101 436	1 101 436

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 565 444	36 565 444
Summa:	36 565 444	36 565 444

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	108 991 281	108 991 281
Utgående anskaffningsvärden	108 991 281	108 991 281
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 104 796	- 12 011 519
Årets avskrivning på byggnader	- 1 093 277	- 1 093 277
Utgående avskrivningar	-14 198 073	-13 104 796
Utgående redovisat värde	94 793 208	95 886 485
<i>Varav</i>		
Byggnader	94 793 208	95 886 485



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	224 325	224 325
Utgående anskaffningsvärden	224 325	224 325
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 125 736	- 117 577
Årets avskrivningar	- 8 159	- 8 159
Utgående avskrivningar	- 133 895	- 125 736
Utgående redovisat värde	90 430	98 589

Not 11. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	24 020	30 182
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 926 594	1 477 535
Summa	1 950 614	1 507 717

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	277 803	206 695
Summa	277 803	206 695

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 999 083	3 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	13 599 083
Summa	16 999 083	16 999 083

Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,30 %	13 599 083	13 599 083
SEB	2026-09-28	2,48 %	3 400 000	3 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 999 083	16 999 083

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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	15 195	16 079
Förutbetalda intäkter	326 791	274 968
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 500
Upplupna kostnader	172 952	121 575
Summa	709 488	601 729



Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2026-01-01.

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket kommer att genomföras under 2026.

Tomträttsavgälden kommer att öka med 60 800 kr till och med 2028-09-30, därefter är den årliga kostnaden 663 500 kr.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Tom Thongying
Ordförande

Habib Neydavari
Ledamot

Ivanka Zizak
Ledamot

Olli Sammalisto
Ledamot

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

Forvis Mazars AB
Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:54

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 24.04.2026 15:29

DOCUMENT ID:

ryFileKa-g

ENVELOPE ID:

BkuUxIKabg-ryFileKa-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Måseskär
5.pdf

18 pages

SHA-512:

2e72ea2e69794a836f0c93bf0b433753a634f0c5e792f7c
8b5cf082d79a8fee6646fdeda63030086c343cf8d0a4204
bade12ee9f5e8195b967e9775fa8e63695

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
OLLI SAMMALISTO	 Signed	24.04.2026 15:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/01)
	Authenticated	24.04.2026 15:31	Low	
IVANKA ZIZAK	 Signed	24.04.2026 15:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/06/19)
	Authenticated	24.04.2026 15:33	Low	
TOM THONGYING	 Signed	25.04.2026 13:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/24)
	Authenticated	24.04.2026 16:23	Low	
HABIB NEYDAVARI	 Signed	26.04.2026 10:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/12/13)
	Authenticated	26.04.2026 10:12	Low	
ANNA STENBERG	 Signed	27.04.2026 11:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/01/07)
	Authenticated	27.04.2026 11:42	Low	

* 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 Brf Måseskär 5

Org. nr 769621-9307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måseskär 5 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 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 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 27 april 2026



Revisionsberättelse Brf Måseskär 2025.pdf

(238921 byte)

SHA-512: b8d31e460b1fa6f00fd423644a300ec77a252
8d1a07a6127e4ee42af0eac43d997492c37f8b5055e305
d680641b6462ca1966d5f3b590b05dc3275f97984500d

Underskrifter

2026-04-27 11:51:03 (CET)



Anna Stenberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

304cda1763b31d53e1275ffe780583740d1b39539af52ac1e4878729c1f3edcd1811adc5586843fc2da0f6388a810f8f2dac858179c9acb4b173f42975cfae70



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

