
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Måsen
Org nr: 719000-1326



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Måsen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-21. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av högre driftskostnader.

2024 års budget ger full kostnadstäckning.

Budget för kommande verksamhetsår är fastställd så föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 719 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönne 17 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Östanvägen 2-4 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	31
Antal p-platser	8

Total tomtarea 5 923 m²

Total bostadsarea 2 529 m²

Lokaler hyresrätt 332 m²

Förråd hyresrätt 70 m²

Årets taxeringsvärde 25 691 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 691 000 kr



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 232 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 170 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1997
Nya garageportar	1997
Fjärrvärmesystem	1999
Säkerhetsdörrar	2003
Ny papp på garagetaken	2005
Bredbandsinstallation Bredbandsbolaget	2005
Renovering av tvättstuga	2006
Fönsterbyte	2006
Takrenovering	2008
Byte av balkonger med utökad yta samt inglasning	2009
Uppkoppling Gästabudstaden, kabel-TV	2009
Värmeväxlare	2012
Dränering	2013
Vattenspar och nytt burspråkstak	2014
Ommålning husgrund	2015
Installation av luftavfuktare samt ommålning torkrum	2016
Ventilationsarbete	2016
Energideklaration	2019
Installation av kodlås	2020
Relining av avloppsrör	2021
Återställning efter relining	2022
Stamspolning Östenvägen 2-4	2022
Kortlagning stam - lokal nr 2	2022
OVK-åtgärder Tvättstuga	2022

Planerat underhåll	År	Belopp (tkr)
Byte av källardörr och montering av rullnockband	2024	38
Nya LED-armaturer	2024	134

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Lundström	Ordförande	2024
Johanna Sterner	Sekreterare	2025
Monica Wårdemark	Vice ordförande	2024
Kjell Forsberg	Ledamot	2024
Carina Olausson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bergvall	Suppleant	2024
Regina Minhas Dahlqvist	Suppleant	2024
Stefan Svensson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rådek KB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

Vakant

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Bostadsrätt	Säljare	Köpare
Lgh 14 2B	Matilda Wibergs db	Jacob Ederström, Lars och Kristina Ederström
Lgh 13 2B	Johanna Ekinge, David Ekinge och Emma Ekinge	Emma Ekinge
Lgh 11 2B	Boel House, Erik House och David House	Erik House
Lgh 25 4A	Ronnie Dahlqvist, Regina Minhas Dahlqvist och Anton Minhas Dahlqvist	Anton Minhas Dahlqvist, Ronnie Dahlqvist, Regina Minhas Dahlqvist, Viktor Dahlqvist och Nellie Minhas Dahlqvist

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

Två lägenheter hyrs ut i andra hand. För att hyra ut i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Avgift tas ut för detta i och med stadgeändring 2018.



5-årsöversikt

Resultat och ställning – 5-årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 116	2 117	2 114	2 111	2 110
Resultat efter finansiella poster	303	462	-423	584	465
Soliditet %	31	29	23	24	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	92	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	795	794	786	778	778
Energikostnad kr/kvm	214	194	198	182	186
Sparande kr/kvm	245	333	334	348	309
Skuldsättning kr/kvm	2 295	2 332	2 734	2 986	3 052
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 659	2 703	3 169	3 461	3 537
Räntekänslighet %	3,3	3,4	4,0	4,4	4,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 243	722 088	1 684 299	461 813
Disposition enl. årsstämmobeslut			461 813	-461 813
Reservering underhållsfond		170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				303 033
Vid årets slut	47 243	892 088	1 976 112	303 033

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 146 112
Årets resultat	303 033
Årets fondreservering enligt stadgarna	-170 000
Summa	2 279 145

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 279 145**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 116 062	2 116 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 266	55 927
Summa rörelseintäkter		2 199 328	2 172 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 270 474	-1 029 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 982	-103 450
Personalkostnader	Not 6	-55 651	-55 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 824	-414 728
Summa rörelsekostnader		-1 837 931	-1 602 815
Rörelseresultat		361 397	569 852
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 948	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 180	5 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 492	-113 251
Summa finansiella poster		-58 364	-108 039
Resultat efter finansiella poster		303 033	461 813
Årets resultat		303 033	461 813



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 274 696	7 678 792
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	217 651	31 879
Summa materiella anläggningstillgångar		7 492 347	7 710 671
Summa anläggningstillgångar		7 492 347	7 710 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 338	17 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	104 252	97 414
Summa kortfristiga fordringar		121 590	114 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 801 821	2 363 504
Summa kassa och bank		2 801 821	2 363 504
Summa omsättningstillgångar		2 923 411	2 477 940
Summa tillgångar		10 415 758	10 188 611



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	47 243	47 243	
Fond för yttre underhåll	892 088	722 088	
Summa bundet eget kapital	939 330	769 330	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 976 112	1 684 299	
Årets resultat	303 033	461 813	
Summa fritt eget kapital	2 279 145	2 146 112	
Summa eget kapital	3 218 475	2 915 442	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 075 948	6 725 783
Summa långfristiga skulder		5 075 948	6 725 783
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 649 835	109 180
Leverantörsskulder		55 084	57 502
Skatteskulder		12 173	7 577
Övriga skulder	Not 13	61 589	72 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	342 653	300 197
Summa kortfristiga skulder		2 121 334	547 386
Summa eget kapital och skulder		10 415 758	10 188 611



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	303 033	461 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	415 824	414 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	718 857	876 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 155	-14 606
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	33 294	27 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 996	889 344
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-197 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-109 180	-1 179 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 180	-1 179 180
Årets kassaflöde	438 316	-289 836
Likvida medel vid årets början	2 363 504	2 653 340
Likvida medel vid årets slut	2 801 820	2 363 504



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Stambyte	Linjär	30
Fönster och takförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	40
Sparventiler	Linjär	10
Burspråksförbättringar	Linjär	10
Balkonginglasning	Linjär	50
Installation av luftavfuktare	Linjär	3
Papptak garage	Linjär	30
Kortläsare	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	5
Gemensam el, IMD	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 968 792	1 968 788
Hyror, lokaler	60 870	60 152
Hyror, garage	76 800	78 200
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Summa nettoomsättning	2 116 062	2 116 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bredbandsavgifter	42 357	39 906
Pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	9 896	8 199
Fakturerade kostnader	28 290	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Övriga rörelseintäkter	2 725	7 826
Summa övriga rörelseintäkter	83 266	55 927

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-99 615
Reparationer	-232 208	-21 455
Självrisk	-24 100	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 648	-72 708
Försäkringspremier	-49 678	-46 775
Kabel-, digital-TV och bredband	-121 700	-108 791
Systematiskt brandskyddsarbete	-135	0
Serviceavtal	0	-2 650
Obligatoriska besiktningar	-1 516	-14 400
Snö- och halkbekämpning	-74 782	-29 981
Statuskontroll	0	-1 256
Förbrukningsinventarier	-8 387	-10 077
Vatten	-141 708	-109 475
Fastighetsel	-42 137	-43 475
Uppvärmning	-441 950	-417 051
Sophantering	-24 286	-22 080
Förvaltningsarvode drift	-32 239	-29 645
Summa driftskostnader	-1 270 474	-1 029 434

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 760	-69 246
IT-kostnader	0	-4 430
Arvode, yrkesrevisorer	-16 812	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-235	-800
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 825	-8 211
Representation	0	-469
Kontorsmateriel	0	-239
Bankkostnader	-1 350	-3 292
Summa övriga externa kostnader	-95 982	-103 450

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-30 607	-29 614
Styrelsearvoden	-8 800	-8 000
Sammanträdesarvoden	-4 290	-5 550
Pensionskostnader	-1 292	-1 568
Sociala kostnader	-10 662	-10 472
Summa personalkostnader	-55 651	-55 203

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-29 048	-29 048
Avskrivning Markanläggningar	-52 183	-52 183
Avskrivningar tillkommande utgifter	-322 865	-322 866
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 631	-10 631
Avskrivning Installationer	-1 097	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-415 824	-414 728



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 097 000	1 097 000
Mark	139 994	139 994
Tillkommande utgifter	10 466 857	10 466 857
Markanläggning	2 087 301	2 087 301
	13 791 152	13 791 152
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 791 152	13 791 152
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-903 201	-874 153
Tillkommande utgifter	-4 687 333	-4 364 468
Markanläggningar	-521 825	-469 643
	-6 112 359	-5 708 264
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 048	-29 048
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-322 866	-322 866
Årets avskrivning markanläggningar	-52 183	-52 183
	-404 097	-404 097
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 516 456	-6 112 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 274 696	7 678 793
Varav		
Byggnader	164 751	193 799
Mark	139 994	139 994
Tillkommande utgifter	5 456 658	5 779 524
Markanläggningar	1 513 293	1 565 476
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	891 000	891 000
Totalt taxeringsvärde	25 691 000	25 691 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 401 000</i>	<i>18 401 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 290 000</i>	<i>7 290 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	53 156	53 156
Installationer	236 017	236 017
	289 173	289 173
Årets anskaffningar		
Installationer	197 500	0
	197 500	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	486 673	289 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-21 277	-10 646
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-236 017	-236 017
	-257 294	-246 663
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 631	-10 631
Installationer	-1 097	0
	-11 728	-10 631
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-31 908	-21 277
Installationer	-237 114	-236 017
	-269 022	-257 294
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-269 022	-257 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 651	31 879
Varav		
Maskiner och inventarier	21 248	31 879
Installationer	196 403	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 159	49 678
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 690	17 312
Förutbetald kabel-tv- och bredbandsavgift	32 403	30 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 252	97 414

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken Sparkonto	0	2 043 913
Handelsbanken Transaktionskonto	310 045	319 591
Handelsbanken e-Kapitalkonto	460 733	0
Handelsbanken Placeringskonto	2 031 043	0
Summa kassa och bank	2 801 821	2 363 504

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 725 783	6 834 963
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 620	-109 180
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 581 215	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 075 948	6 725 783

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2024-12-01	1 621 775,00	0,00	40 560,00	1 581 215,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-04-30	1 564 170,00	0,00	38 620,00	1 525 550,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-03-01	1 999 868,00	0,00	0,00	1 999 868,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,56%	2027-12-31	1 649 150,00	0,00	30 000,00	1 619 150,00
Summa			6 834 963,00	0,00	109 180,00	6 725 783,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån på 1 581 215 kr samt amortera 68 620 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 120	72 645
Skuld för moms	1 525	25
Skuld sociala avgifter och skatter	944	260
Summa övriga skulder	61 589	72 930



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	22 588	19 684
Upplupna sociala avgifter	3 000	3 507
Upplupna driftskostnader	34 875	11 550
Upplupna elkostnader	6 500	8 176
Upplupna värmekostnader	66 156	64 396
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 500
Upplupna styrelsearvoden	13 090	13 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 025	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 419	164 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 653	300 197

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Katarina Lundström

Johanna Sterner

Monica Wårdemark

Kjell Forsberg

Carina Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Rådek KB

Anna Simula
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Måsen

Org.nr 719000-1326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Måsen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Måsen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping den 29 maj 2024

Anna Simula
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 13:12

SENT BY OWNER:
Anna Simula • 29.05.2024 13:11

DOCUMENT ID:
SyCv6tENA

ENVELOPE ID:
Hk2DpKNN0-SyCv6tENA

DOCUMENT NAME:
RB BRF Måsen 230101-231231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA VIKTORIA SIMULA	Signed	29.05.2024 13:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/03/02)
anna.simula@radek.se	Authenticated	29.05.2024 13:12	Low	IP: 4.223.115.47

* 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



PDF
sealed

Verification

Transaction 09222115557518012930

Document

Brf Måsen Årsredovisning 2023
Main document
21 pages
Initiated on 2024-05-21 16:02:45 CEST (+0200) by
Christian Johansson (CJ)
Finalised on 2024-05-29 13:02:38 CEST (+0200)

Initiator

Christian Johansson (CJ)
Riksbyggen
christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Katarina Lundström (KL)
kattis.lundstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KATARINA LUNDSTRÖM"
Signed 2024-05-24 18:57:40 CEST (+0200)

Johanna Sterner (JS)
sternerjohanna@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA STERNER"
Signed 2024-05-28 16:59:01 CEST (+0200)

Monica Wårdemark (MW)
monica.wardemark@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MONICA WÅRDEMARK"
Signed 2024-05-27 19:53:14 CEST (+0200)

Kjell Forsberg (KF)
kjell.forsberg56@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Forsberg"
Signed 2024-05-27 19:39:53 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557518012930

Carina Olausson (CO)
carina.olaus@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carina Marie Olausson"
Signed 2024-05-22 10:40:02 CEST (+0200)

Anna Simula (AS)
anna.simula@radek.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA VIKTORIA SIMULA"
Signed 2024-05-29 13:02:38 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget, som ingår i föreningens fastighetsförsäkring, omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Bostadsrättsföreningen Måsen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Måsen i samarbete med Riksbyggen*

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.