

Årsredovisning 2024

Brf Måseskär 3

769616-4040



Välkommen till årsredovisningen för Brf Måseskär 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Måseskär 3	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 3 069 kvm och 4 lokaler om 549 kvm. Byggnadernas totalyta är 3706 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adib Hans Khaleel El-Sherif	Ordförande / ekonomiskt ansvarig
Anna Sofia Marie Fahlén	Styrelseledamot / ekonomiskt ansvarig
David Lundberg	Styrelseledamot / tekniskt ansvarig
Jill Hunt Högkrint	Styrelseledamot / sekreterare
Evdokia Karamitzia	Styrelseledamot
David Book	Suppleant
Jannina Tesell	Suppleant

Valberedning

Michael Lindh
Vasilis Roussos
John Håkansson

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen, Friman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Margaretha Moren Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024

●

Fasad- och fönsterrenovering, inkl. ny puts, portar och balkonger Etapp 1
- 2009

●

Ny fjärrvärmecentral
- 2006

●

Stambyte

Planerade underhåll

- 2024-2025

●

Fasad- och fönsterrenovering, inkl. ny puts, portar och balkonger Etapp 2

Avtal med leverantörer

Typ av tjänst:	Leverantör:
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ekonomisk, Teknisk och fastighetsskötsel	Nabo
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Telge Energi	EI
Ellevio	Elnät
SVOA	Va en & avfall
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Entreprenör yttre restaurering Måseskär 3	Gunnar Blomgren AB
Arkitekt yttre restaurering Måseskär 3	Laserna Restaurering
Projektledning yttre restaurering Måseskär 3	Hidemark & Stintzing Arkitekter AB

Övrig verksamhetsinformation

Renoveringen av fasad, fönster och balkonger påbörjades i juli 2024 och beräknas pågå till juli 2025. Detta utgör en viktig del av det eftersatta underhållet i fastigheten. När arbetet är slutfört kommer vi att se över prioriteringsordningen för kommande underhållsåtgärder, såsom undercentral, markarbeten och stammar. På längre sikt ser vi även över hur våra gemensamma utrymmen kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har höjt avgiften från och med januari 2024 med 10% utifrån beräkningar från Nabos analys på vad en rättvis avgiftsnivå är för bostadsrättsföreningen och för att täcka de underhållsbehov som fastigheten har framgent. Hyresförhandling pågår för våra hyresrätter.

Styrelsen har under året genomfört en omförhandling av hyran för en av föreningens lokaler. Då parterna inte kunde enas om den nya hyresnivån togs ärendet vidare till Hyresnämnden. Trots detta har föreningen fått igenom den föreslagna hyreshöjningen, vilket stärker föreningens ekonomiska förutsättningar framåt.

I början av året genomförde föreningen en amortering på det befintliga lånet.

För att finansiera fasadrenoveringens första etapp har styrelsen under hösten tagit upp nya lån efter en noggrann jämförelse av räntor mellan olika banker. För att minska riskexponeringen har lånen delats upp på flera bindningstider. Denna strategi har resulterat i en lägre genomsnittsränta än tidigare beräknat, vilket gynnar föreningens ekonomi på lång sikt.

Förändringar i avtal

Vi har valt att säga upp en extern hyresgäst för ett extraförråd för att ge företräde åt föreningens medlemmar.

Övriga uppgifter

Som en del av föreningens säkerhetsarbete har styrelsen vidtagit åtgärder för att förstärka räcken i samtliga trappuppgångar. Efter att den gamla tvättmaskinen gått sönder har en ny, mer miljövänlig modell införskaffats för att förbättra tvättstugan. En ny hyresmodell för extraförråd har implementerats.

Vi har genomfört en radonmätning och, baserat på resultaten, utfört åtgärder samt genomfört kompletterande mätningar för att säkerställa en god inomhusmiljö. Dessutom har vi påbörjat det systematiska brandskyddsarbetet för att stärka brandsäkerheten i fastigheten.

För att spara pengar har vi även valt att genomföra fastighetsdeklarationen själva, vilket har bidragit till en mer kostnadseffektiv förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 229 869	2 980 873	2 786 402	2 751 338
Resultat efter fin. poster	-6 442 769	-67 766	-197 443	-91 061
Soliditet (%)	82	94	90	90
Yttre fond	2 677 203	2 480 578	-	-
Taxeringsvärde	96 208 000	96 208 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	699	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	66,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 363	806	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 591	621	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	148	206	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	189	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	251	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,39	-	-
Räntekänslighet (%)	4,37	1,15	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust påverkar inte dess förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten förklaras till stor del av kostnader relaterade till fasadrenoveringen, såsom avskrivningar och räntekostnader kopplade till nyligen upptagna lån. Därutöver har föreningen haft ökade driftskostnader, bland annat för uppvärmning och tomträttsavgäld.

För att möta dessa ökade utgifter genomfördes en planerad avgiftsjustering, där avgiften höjdes med 10 %. Under 2025 har avgiften justerats ytterligare med 5 %, och den fastställda budgeten för året visar att föreningen har goda möjligheter att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	53 924 979	-	-	53 924 979
Upplåtelseavgifter	6 235 130	-	-	6 235 130
Fond, yttre underhåll	2 480 578	-	196 625	2 677 203
Balanserat resultat	-7 254 263	-67 766	-196 625	-7 518 654
Årets resultat	-67 766	67 766	-6 442 769	-6 442 769
Eget kapital	55 318 658	0	-6 442 769	48 875 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 518 654
Årets resultat	-6 442 769
Totalt	-13 961 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 018 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 677 203
Balanseras i ny räkning	-12 302 540
	-13 961 423

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 229 869	2 980 873
Övriga rörelseintäkter	3	32 459	16 553
Summa rörelseintäkter		3 262 328	2 997 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 443 826	-1 971 829
Övriga externa kostnader	9	-302 402	-183 766
Personalkostnader	10	-85 435	-82 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-707 406	-706 488
Summa rörelsekostnader		-9 539 069	-2 944 495
RÖRELSERESULTAT		-6 276 741	52 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 540	3 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-180 569	-123 696
Summa finansiella poster		-166 028	-120 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 442 769	-67 766
ÅRETS RESULTAT		-6 442 769	-67 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	56 256 258	56 962 746
Maskiner och inventarier	13	54 166	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 310 424	56 962 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 310 424	56 962 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 886	58 204
Övriga fordringar	14	3 006 544	1 419 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	250 379	233 612
Summa kortfristiga fordringar		3 307 809	1 710 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 307 809	1 710 973
SUMMA TILLGÅNGAR		59 618 233	58 673 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 160 109	60 160 109
Fond för yttre underhåll		2 677 203	2 480 578
Summa bundet eget kapital		62 837 312	62 640 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 518 654	-7 254 263
Årets resultat		-6 442 769	-67 766
Summa fritt eget kapital		-13 961 423	-7 322 029
SUMMA EGET KAPITAL		48 875 889	55 318 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 600 800	2 300 800
Leverantörsskulder		406 487	370 185
Skatteskulder		229 015	224 020
Övriga kortfristiga skulder		24 426	24 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	481 617	435 297
Summa kortfristiga skulder		2 742 345	3 355 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 618 233	58 673 719

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 276 741	52 930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	707 406	706 488
	-5 569 335	759 418
Erhållen ränta	14 540	3 000
Erlagd ränta	-173 056	-96 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 727 850	665 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 175	37 529
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 771	-77 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 614 905	626 283
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 084	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 084	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	0
Amortering av lån	-700 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 300 000	-2 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 630 011	-1 973 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 207 516	3 181 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 837 528	1 207 516

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Måseskär 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,25 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 195 916	1 996 259
Hysesintäkter, bostäder	234 792	234 370
Hysesintäkter, lokaler	134 808	120 432
Hysesintäkter lokaler, moms	432 444	402 210
Hysesintäkter, p-platser	130 650	128 050
Hysesintäkter p-plats, moms	56 550	57 150
Hysesintäkter förråd	25 536	25 528
Kabel-TV/Bredband	0	774
El, moms	16 429	9 253
Övriga intäkter	2 744	6 847
Summa	3 229 869	2 980 873

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	2
Elprisstöd	0	19 505
Övriga intäkter	32 459	-2 954
Summa	32 459	16 553

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	40 417	111 455
Städning	41 040	37 186
Underhållsplan	36 573	0
Besiktning och service	16 525	4 987
Trädgårdsarbete	15 247	0
Övrigt	0	99
Snöskottning	85 350	104 081
Summa	235 153	257 809

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 055	6 601
Bostäder	8 125	869
Tvättstuga	750	705
Trapphus/port/entr	55 000	0
Dörrar och lås/porttele	5 770	0
Övriga gemensamma utrymmen	500	1 385
VA	5 275	546
Värme	2 150	0
Ventilation	10 225	0
El	1 100	0
Fasader	9 940	0
Försäkringsärende/vattenskada	2 150	22 705
Summa	106 040	32 811

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	85 761	123 375
Fasader	6 196 888	0
Summa	6 282 649	123 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	96 866	114 017
Uppvärmning	725 918	699 739
Vatten	130 260	118 081
Sophämtning	66 211	62 675
Summa	1 019 255	994 513

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 951	9 612
Tomträttsavgälder	496 300	342 750
Kabel-TV	4 476	3 168
Bredband	73 832	73 374
Arvode teknisk förvaltning	52 740	20 833
Fastighetsskatt	115 430	113 585
Summa	800 729	563 322

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	699	26 867
Övriga förvaltningskostnader	65 180	65 608
Juridiska kostnader	15 041	7 625
Revisionsarvoden	42 500	38 981
Ekonomisk förvaltning	54 959	44 685
Konsultkostnader	124 023	0
Summa	302 402	183 766

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	66 003	64 000
Sociala avgifter	19 432	18 412
Summa	85 435	82 412

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	174 782	121 979
Övriga räntekostnader	5 787	1 717
Summa	180 569	123 696

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 368 341	65 368 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 368 341	65 368 341
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 405 595	-7 699 107
Årets avskrivning	-706 488	-706 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 112 083	-8 405 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 256 258	56 962 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 561 000	39 561 000
Taxeringsvärde mark	56 647 000	56 647 000
Summa	96 208 000	96 208 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	55 084	0
Utgående anskaffningsvärde	55 084	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-918	0
Utgående avskrivning	-918	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 166	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	116 574	114 641
Momsfordran	52 443	0
Övriga fordringar	0	97 000
Nabo Klientmedelskonto	1 772 987	637 525
Borgo	1 064 540	569 991
Summa	3 006 544	1 419 157

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 266	26 726
Fastighetsskötsel	9 904	9 688
Städning	0	2 940
Försäkringspremier	54 640	48 065
Kabel-TV	1 137	1 119
Tomträtt	132 100	121 400
Bredband	9 830	9 830
Förvaltning	13 502	13 844
Summa	250 379	233 612

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,95 %	1 600 800	2 300 800
Stadshypotek	2028-09-01	2,75 %	4 000 000	
Stadshypotek	2026-09-01	2,86 %	4 000 000	
Summa			9 600 800	2 300 800
Varav kortfristig del			1 600 800	2 300 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 600 800 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 160	12 384
El	11 608	9 975
Uppvärmning	103 302	80 009
Utgiftsräntor	34 755	27 242
Vatten	21 483	17 529
Förutbetalda avgifter/hyror	279 309	288 158
Summa	481 617	435 297

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjt avgift januari 2025 med 5% För att finansiera fasadrenoveringens andra etapp har styrelsen under våren tagit upp nya lån. Vi har genomfört en översyn av elkostnaderna och valt att byta elleverantör för att optimera föreningens utgifter.

Underskrifter

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

Stockholm

Adib Hans Khaleel El-Sherif
Ordförande / ekonomiskt ansvarig

Anna Sofia Marie Fahlén
Styrelseledamot / ekonomiskt ansvarig

David Lundberg
Styrelseledamot / tekniskt ansvarig

Evdokia Karamitzia
Styrelseledamot

Jill Hunt Högklint
Styrelseledamot / sekreterare

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

BDO Mälardalen AB
Margaretha Moren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 14:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 12:00

DOCUMENT ID:

rkGtoOkH1eg

ENVELOPE ID:

HkgtoOJr1xg-rkGtoOkH1eg

DOCUMENT NAME:

Brf Måseskär 3, 769616-4040 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Marie Fahlén anafahlen@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 20:29 22.04.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.212.135
2. ADIB HANS KHALEEL EL-SHERIF adib.elsherif@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:13 23.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.212.163
3. DAVID LUNDBERG david@studio12.se	Signed Authenticated	23.04.2025 17:04 23.04.2025 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. Evdokia Karamitzia e.karamitzia@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 19:55 23.04.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.212.169
5. JILL JULIA HUNT HÖGKLINT jill_hh@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 06:54 23.04.2025 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.212.162
6. Irma Margaretha Morén margaretha.moren@bdo.se	Signed Authenticated	24.04.2025 14:24 24.04.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.6.78

* 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 Bostadsrättsföreningen Måseskär 3
Org.nr. 769616-4040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Måseskär 3 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 31 december 2024 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Måseskär 3 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margaretha Morén

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 14:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 12:00

DOCUMENT ID:

BJEKsuJBkxg

ENVELOPE ID:

BJ-Ki_kSJxe-BJEKSuJBkxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Måseskär.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Irma Margaretha Morén	 Signed	24.04.2025 14:23	eID	Swedish BankID
margaretha.moren@bdo.se	Authenticated	24.04.2025 14:22	Low	IP: 31.208.6.78

* 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