



Årsredovisning
för

Brf Måsen

769612-8946

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Måsen, med säte i Järfälla, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens syfte

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-12-01.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 19 april 2006 fastigheten Kallhäll 1:48 i Järfälla kommun, med äganderätt.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 470 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har skyldighet att delta i förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Föreningen är sedan 2017 en av nio medlemmar i samfälligheten Kajen som ansvarar för utomhus parkeringsplatser, motorvärmarruttag, belysning, vatten- och spillvattenledning, dagvattenledning, portiken, lekplats, föreningslokal och grönområden. Föreningen är dessutom delägare i garaget som sköts genom delägarförvaltning av brf Tärnan, brf Måsen och brf Fyren.

Servitut

Föreningen belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift är en skatt på bostäder och fastighetsskatt är skatt på lokaler. From 2018 betalar föreningen full fastighetsavgift (för 2025, 1 724 kr/lgh) och from 2019 fastighetsskatt för vår andel (c:a 35% av ytan) av det samägda garaget i Brf Tärnans hus (för 2024, 13 090 kr).

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 101 509 000 kr, varav byggnadsvärdet är 83 309 000 kr och markvärdet 18 200 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har upprättats av Fastum AB. Denna uppdateras årligen. Fastighetsförvaltning sköts av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Trädgårdsskötsel och snöröjning sköts av Tingvalla Mark AB.

Avgifter

Avgift tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt vår underhållsplan. Årsavgiften är idag 833 kr/kvm.

Innehavare av parkeringsplats betalar 250 kr/mån för P-plats ute utan motorvärmarruttag, 300 kr/mån för P-plats ute med motorvärmarruttag och 700 kr/mån för plats i kallgarage.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med minst 312 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånebelopp, räntor och lånevillkor framgår av nothänvisningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 haft nedanstående sammansättning. Årtalssiffran vid varje namn anger till vilken årsstämma nuvarande mandat gäller.

	Jan Mikael Lilienberg (2026)	Ordförande
	Anna Löfgren (2026)	Vice ordförande och kassör
	Anders Malmén (2026)	Sekreterare
	Carina Möllerberg (2027)	
	Emil Wennersten (2027)	
Suppleanter	Annika Gustafsson (2027)	
	Marie Nordahl (2026)	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2026 är ledamöterna Jan Lilienberg, Anna Löfgren och Anders Malmén. Av suppleanterna är Marie Nordahl i tur att avgå vid föreningsstämman 2026.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa. Styrelsen har haft 10 protokollförda möten (inklusive det konstituerande mötet) under året.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB, med Emilie Båvner som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Anna-Karin Hjalmarsson sammankallande

Joachim Kramer

Kerstin Gerén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förenings- och styrelsearbete har under 2025 kunnat genomföras på ett normalt sätt med regelbundna styrelsemöten, föreningsstämma samt extra föreningsstämma.

I början av året gjordes ytterligare en överföring från föreningens klientkonto till ett räntebärande konto.

Ett utbyte av samtliga termostater i föreningens tre hus genomfördes då många enskilda termostater börjat bli dåliga.

Ventilationsanläggningar har monterats i de gemensamma avfallsutrymmena för att undvika lukt i intilliggande förrådsutrymmen.

Inför ordinarie årsstämma förberedes ett förslag på uppdatering av föreningens stadgar. Detta för att hålla stadgarna aktuella och i överensstämmelse med gällande lagar. Efter en extra stämma kunde förändringarna godkännas och de är nu registrerade hos Bolagsverket.

Ett nytt nödtelefonsystem har monterats i samtliga hissar som förberedelse inför nedläggning av det fasta telenätet.

I samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare har föreningen bytt revisor till Azets.

Föreningen har medverkat i Samfälligheten Kajens projekt för att montera laddstolpar vid utomhusparkeringarna. Detta medförde en extra inbetalning till GA Kajen för finansiering av stolparna.

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu, så under verksamhetsåret har föreningen övergått till att redovisa enligt K3. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (81) medlemmar. Under året har 7 (4) medlemmar tillträtt samt 5 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (2) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 053	4 044	3 654	3 239
Resultat efter finansiella poster	-985	-222	-123	-188
Årets resultat exkl avskrivningar	608	800	899	833
Soliditet (%)	70,35	70,44	70,30	70,14
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,40	1,88	1,66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	833	833	752	659
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 364	9 442	9 520	9 643
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 364	9 442	9 520	9 643
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	187	201	190
Räntekänslighet (%)	11,24	11,33	12,66	14,64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	158	150	136
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,83	91,60	87,38	90,92

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar, vilka ökat under verksamhetsåret i och med övergången till K3, men också något ökade drift- och administrationskostnader jämfört med budget. Föreningens balanserade underskott beror främst på höga avskrivningskostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar för att finansiera förlusten, en del kan vara att höja årsavgifterna, vilket styrelsen beslutat att göra med 5% fr o m 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	4 976 538	-3 884 315	-222 202	102 600 021
Disposition av föregående års resultat:			412 511	-634 713	222 202	0
Årets resultat					-984 524	-984 524
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	5 389 049	-4 519 028	-984 524	101 615 497

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 519 028
årets förlust	-984 524
	-5 503 552

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	312 000
av föreningens fond före yttre underhåll ianspråk tas	-58 808
i ny räkning överföres	-5 756 744
	-5 503 552

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 052 884	4 044 358
Övriga rörelseintäkter		3 227	22 197
Summa rörelseintäkter		4 056 110	4 066 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 870 672	-1 874 805
Övriga externa kostnader	4	-355 015	-308 350
Personalkostnader	5	-97 205	-98 828
Avskrivningar		-1 592 855	-1 021 800
Summa rörelsekostnader		-3 915 747	-3 303 783
Rörelseresultat		140 363	762 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 105	35 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 174 993	-1 020 403
Summa finansiella poster		-1 124 888	-984 974
Resultat efter finansiella poster		-984 524	-222 202
Årets resultat		-984 524	-222 202

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 512 835	142 095 690
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		140 552 835	142 095 690
Summa anläggningstillgångar		140 552 835	142 095 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 203 265	1 917 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 693	109 029
Summa kortfristiga fordringar		1 324 958	2 026 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 573 640	1 526 922
Summa kassa och bank		2 573 640	1 526 922
Summa omsättningstillgångar		3 898 598	3 553 421
SUMMA TILLGÅNGAR		144 451 433	145 649 111

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 730 000	101 730 000
Fond för yttre underhåll		5 389 049	4 976 538
Summa bundet eget kapital		107 119 049	106 706 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 519 028	-3 884 315
Årets resultat		-984 524	-222 202
Summa fritt eget kapital		-5 503 552	-4 106 517
Summa eget kapital		101 615 497	102 600 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 670 000	26 810 465
Summa långfristiga skulder		28 670 000	26 810 465
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 185 465	15 395 000
Leverantörsskulder		159 151	162 363
Skatteskulder		197 814	191 509
Övriga skulder		278	278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	623 228	489 475
Summa kortfristiga skulder		14 165 936	16 238 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 451 433	145 649 111

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	12	-984 524	-222 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 592 855	1 021 800
Förändring skatteskuld/fordran		6 305	5 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		614 636	805 259

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-14 131	30 062
Förändring av leverantörsskulder		-3 212	23 684
Förändring av kortfristiga skulder		133 754	-61 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		731 047	797 352

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 000	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder		-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-350 000

Årets kassaflöde

331 047 **447 352**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 444 338	2 996 986
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 775 385	3 444 338

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med kapitel 35, detta innebär bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig.

Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - stomme och grund	120 år
Byggnad - stamledning värme	80 år
Byggnad - stamledning VA	60 år
Byggnad - fasad	40 år
Byggnad - fönster och fönsterdörrar	50 år
Byggnad - yttertak	60 år
Byggnad - elinstallationer	50 år
Byggnad - balkonger och räcken	40 år
Byggnad - ventilation	20 år
Byggnad - hissar	30 år
Byggnad - styr-och övervakning	20 år
Installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 724 871	3 724 871
P-plats/Garage	312 950	311 300
Elavgifter	15 063	8 188
	4 052 884	4 044 359

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	26 561	26 004
Trädgårdsskötsel	152 292	159 295
Städkostnader	107 502	102 427
Serviceavtal	7 036	5 271
Hisskostnader	61 660	59 637
Portar	9 390	9 128
Besiktningsskostnader	0	18 625
Gemensamhetsanläggningar	124 515	139 626
Reparationer	113 864	173 146
Hissreparationer	51 239	0
Trädgård och utemiljö	847	580
Planerat underhåll	58 808	34 489
Fastighetsel	44 363	49 188
Uppvärmning	541 277	526 643
Vatten och avlopp	160 361	129 257
Avfallshantering	110 172	106 013
Försäkringskostnader	111 162	107 180
Kabel-TV/ Bredband	183 892	216 817
Förbrukningsinventarier	4 361	4 829
Förbrukningsmaterial	1 369	6 650
	1 870 671	1 874 805

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	13 090	13 670
Fastighetsavgift	87 924	83 130
Telefoni	15 007	12 142
Hemsida	894	274
Porto	5 540	4 860
Föreningsgemensamma kostnader	14 570	11 359
Revisionsarvode	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	132 897	105 791
Konsultarvoden	0	24 750
Juridisk konsultation	6 244	0
Underhållsplan	13 847	13 229
Övriga förvaltningskostnader	33 753	7 895
	355 016	308 350

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	76 202	76 200
Sociala avgifter	21 003	22 628
	97 205	98 828

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Ingående avskrivningar	-12 084 310	-11 062 510
Årets avskrivningar	-1 582 855	-1 021 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 667 165	-12 084 310
Utgående redovisat värde	140 512 835	142 095 690
Taxeringsvärden byggnader	83 309 000	81 367 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	22 600 000
	101 509 000	103 967 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp elbilsladdare	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	0
Årets avskrivningar	-10 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 000	0
Utgående redovisat värde	40 000	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	335	54
Momsfordran	1 186	0
Avräkningskonto förvaltare	1 201 744	1 917 416
	1 203 265	1 917 470

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 347	0
Fastighetsförsäkring	18 602	18 151
Bredband/K-Tv	48 109	45 973
Ekonomisk förvaltning	26 884	25 635
Samfällighetsavgift	17 511	17 511
Serviceavtal	1 759	1 759
Bostadsrätterna	5 480	0
	121 692	109 029

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,72	2027-09-01	5 875 000	5 975 000
Stadshypotek	4,14	2026-06-30	12 835 465	12 835 465
Stadshypotek	2,72	2027-09-01	8 100 000	8 180 000
Stadshypotek	2,53	2028-06-30	15 045 000	15 215 000
			41 855 465	42 205 465
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 185 465	-15 395 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 350 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 12 835 465 kr
Total kortfristig del av långfristig skuld: 13 185 465 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	48 411	28 586
Styrelsearvoden	73 402	73 402
Sociala avgifter på styrelsearvoden	23 062	23 062
Beräknat arvode för revision extern	20 000	20 000
Fastighetsel	4 164	4 157
Fjärrvärme	68 968	69 803
Renhållning	24 360	1 950
Administrativ kostnad	0	124
Reparationer/underhåll	4 819	113 750
Porttelefon	783	0
Förutbetalda avgifter och hyror	355 259	154 640
	623 228	489 474

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	50 105	35 429
Erlagd ränta inkl förändr uppl räntekostnad	-1 155 168	-1 029 291
	-1 105 063	-993 862

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000
	52 500 000	52 500 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har beslutats den 10 april 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Järfälla

Jan-Mikael Lilienberg
Ordförande

Anna Löfgren
Vice ordf, kassör

Carina Möllerberg
Ledamot

Anders Malmén
Sekreterare

Emil Wennersten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Azets revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Måsen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-15 10:51:26

Dokumentet är undertecknat av:

 Anders Malmén (19610705XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-12 09:11:29
 ANNA LÖFGREN (19641227XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-10 13:44:33
 EMIL WENNERSTEN (19871217XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-11 10:34:25
 CARINA MÖLLERBERG (19630722XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-12 17:35:44
 EMILIE BÅVNER (19821013XXXX) Revisor	2026-04-15 10:51:26
 JAN MIKAEL LILIENBERG (19650705XXXX) Ordförande	2026-04-13 08:35:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Måsen.pdf (235220 byte)

08A18CC4639B6A543DFD9C7686E316FE3E8B30D471A09ADC5ECD58AFC9FBAF55CD5EE20F
74B4263A0B5CA932BD0E443944C5C984F064A2AFB4F5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsen, org.nr 769612-8946.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Måsen 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMILIE BÅVNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 4eb006965f846f[...]360ca530dcbf6

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-04-15 08:53:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.