

Årsredovisning för
BRF Måsen i Lund

745000-2097

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Måsen i Lund, 745000-2097, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

STYRELSE

Föreningens styrelse 2025-05-21 - 2025-12-31

Vendela Wilthorn (ledamot och ordförande)
Marija Stefanovska (ledamot)
Per Fältman (ledamot)
Anton Tibblin (ledamot)
Arne Adolfsson (ledamot)
Nathalie Zelle (ledamot)
Ulrica Dougan (ledamot)

Suppleanter har varit:

Catrin Ringberg
Erik Hansson (har under året avgått ut styrelsen på egen begäran)

Föreningens styrelse 2025-01-01 - 2025-05-21

Gustav Weberup (ledamot och ordförande)
Marija Stefanovska (ledamot)
Per Fältman (ledamot)
Vendela Wilthorn (ledamot)
Anton Tibblin (ledamot)
Arne Adolfsson (ledamot)

Suppleanter har varit:

Nilla Holmin
Erik Hansson

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av Katarina Lindgren, Gustav Weberup och Linnea Littrén.

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Vendela Wilthorn, Arne Adolfsson, Anton Tibblin och Martin Scharp (extern firmatecknare), två i förening.

REVISORER

Revisor har varit Faktor AB i Ystad.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21 där 21 bostadsrätter var representerade med stadseenlig rösträtt.

Föreningen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

ANTAL MEDLEMMAR

Föreningen har 100 medlemmar med bostadsrätt. Byggnaderna med fastighetsbeteckning MÅSEN 12 uppfördes 1947 och har en total boarea på 5 046 kvadratmeter samt en lokal på 251 kvadratmeter som ägs och hyrs ut av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Av föreningens 100 bostadsrätter har under året 10 överlåtits.

FÖRVALTNING

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Agile Fastighetsservice och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kilimanjaro Redovisningsbyrå AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Fördelning inom styrelsen (timarvode): 64 662 kr (350 kr/timme)
Sammanträdesarvode: 40 300 kr (550 kr/möte)
Valberedning: 1 750 kr

LÖPANDE UNDERHÅLL 486 851 kr (71 334 kr 2024)

Det har under året varit högre löpande underhållskostnader jämfört med tidigare år. Exempel på åtgärder under 2025 är spolning av rör utfört av PULS (124 856 kr), åtgärda läckare i värmesystem (Sandbäckens Rör - 71 537 kr), läckage i badrum (Sandbäckens Rör - 28 390 kr), lagning av klinkergolv i tvättstuga (Vegalund 36 576 kr), asfaltering parkeringsplatser (Akea - 34 125 kr), vattenläckage i källare (Secco - 20 041 kr).

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Renovering av horisontella avloppsledningar i källare, separering av spill- och dagvattenledningar, dränering av källarytterväggar samt återställning av mark. Föreningen har i april 2026 signerat en uppdragsoffert med Tving Byggkonsult AB avseende projektledning och byggledning för BRF Måsens kommande dränering- och VA-projekt som syftar till att handla upp en lämplig totalentreprenör och där Tving sköter framtagning av entreprenadkontrakt och tidplan tillsammans med entreprenören. Tving kommer sedan att ta hand om byggledningen när byggnationen startar.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen har en underhållsplan som är framtagen i maj 2023 av qb3 projekt AB.

Medlemsinformation

MÅNADSAVGIFTER OCH HYROR

Styrelsen har beslutat att månadsavgifterna skall höjas med 2 procent från och med den 1 juli 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	4 434 688	4 353 448	4 158 417	4 052 847
Resultat efter finansiella poster	670 505	1 179 363	825 286	656 154
Soliditet %	90,9	90,1	88,1	77,5
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	816	802	780	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92,9	93	91,2	94,6
Skuldsättning per m ²	16	32	47	221
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	17	33	50	232
Sparande per m ²	158	256	165	160
Energikostnad per m ²	342	295	280	304
Räntekänslighet %	0	0	0,1	0,3

Kommentar till flerårsöversikt

Bostadsyta: 5 046

Yta lokal: 251

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	90 775	6 159 865	1 654 232	1 179 363
Balanseras i ny räkning			1 179 363	-1 179 363
Avsättning		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				670 505
Belopp vid årets utgång	90 775	7 159 865	1 833 595	670 505

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 833 595
Årets resultat	670 505
Summa	2 504 100
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 906 943
Balanseras i ny räkning	597 157
Summa	2 504 100

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 434 688	4 353 448
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 434 688	4 353 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 346 322	-2 751 355
Övriga externa kostnader	4	-115 875	-153 709
Personalkostnader	5	-138 745	-144 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 241	-175 529
Summa rörelsekostnader		-3 765 183	-3 225 287
Rörelseresultat		669 505	1 128 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 708	54 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 708	-3 671
Summa finansiella poster		1 000	51 202
Resultat efter finansiella poster		670 505	1 179 363
Resultat före skatt		670 505	1 179 363
Årets resultat		670 505	1 179 363

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	104 000	104 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	103 238	89 824
Förbättringsutgifter på fastighet	8	4 115 090	4 246 502
Summa materiella anläggningstillgångar		4 322 328	4 440 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga innehav	9	800 000	800 000
Andra långfristiga fordringar	10	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		805 500	805 500
Summa anläggningstillgångar		5 127 828	5 245 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 875	33 084
Övriga fordringar		1	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 123	155 031
Summa kortfristiga fordringar		188 999	188 177
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 418 806	4 652 960
Summa kassa och bank		5 418 806	4 652 960
Summa omsättningstillgångar		5 607 805	4 841 137
SUMMA TILLGÅNGAR		10 735 633	10 086 963

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 775	90 775
Fond för yttre underhåll		7 159 865	6 159 865
Summa bundet eget kapital		7 250 640	6 250 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 833 595	1 654 232
Årets resultat		670 505	1 179 363
Summa fritt eget kapital		2 504 100	2 833 595
Summa eget kapital		9 754 740	9 084 235
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	0	83 592
Summa långfristiga skulder		0	83 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		83 592	83 612
Leverantörsskulder		179 676	141 276
Skatteskulder		23 964	15 291
Övriga skulder		89 660	55 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	604 001	623 916
Summa kortfristiga skulder		980 893	919 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 735 633	10 086 963

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	669 505	1 128 161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	164 241	175 229
Erhållen ränta	10 708	54 873
Erlagd ränta	-2 299	-3 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	842 155	1 354 592
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-3 791	28 182
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 969	17 275
Ökning/minskning leverantörsskulder	38 400	-13 686
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	23 378	34 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903 111	1 421 100
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 243	
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-7 409	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 652	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-83 612	-83 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 612	-83 612
Årets kassaflöde	765 847	1 337 488
Likvida medel vid årets början	4 652 960	3 315 472
Likvida medel vid årets slut	5 418 807	4 652 960

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Förbättringsutgifter på fastighet	2	50
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	4 119 630	4 048 770
Hysesintäkter lokaler	277 045	269 390
Hysesintäkter parkering	37 500	35 225
Påminnelseavgifter och öresavrundning	513	63
Summa	4 434 688	4 353 448

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, hushållsel, kabel-tv samt anslutning till bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Planerade underhållskostnader	0	0
Löpande underhållskostnader	486 851	71 333
Snöröjning	12 900	12 527
El	544 721	491 225
Värme	919 919	832 889
Vatten	347 461	237 829
Renhållning	136 992	147 442
Kabel-TV/Bredband	134 485	196 403
Fastighetsförsäkring	127 276	119 834
Fastighetsavgift	186 730	174 120
Fastighetsskötsel	448 987	467 753
Summa	3 346 322	2 751 355

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Redovisningstjänster	60 000	60 000
Konsultarvoden	5 350	15 631
Revisionskostnader	14 688	30 096
Nycklar och cylindrar	6 221	5 783
Medlemsavgift bostadsrättsorganisation	7 960	7 960
Övriga externa kostnader	21 656	34 239
Summa	115 875	153 709

Not 5 Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Kommentar till not

Styrelsearvode (timarvode) 350 kr/timme 64 662 kr (72 713 kr 2024)

Sammanträdesarvode 550 kr/möte 40 300 kr (36 500 kr 2024)

Valberedning 1 750 kr (1 050 kr 2024)

Arbetsgivaravgifter 32 032 kr (34 431 kr 2024)

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 914 000	1 914 000
Utgående anskaffningsvärden	1 914 000	1 914 000
Ingående avskrivningar	-1 810 000	-1 810 000
Utgående avskrivningar	-1 810 000	-1 810 000
Redovisat värde	104 000	104 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	69 124 000	51 821 000
Mark	46 309 000	52 291 000
Summa taxeringsvärde	115 433 000	104 112 000

Kommentar till not

Föreningen innehar marken med äganderätt

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 021 207	1 021 207
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	46 243	
Utgående anskaffningsvärden	1 067 450	1 021 207
Ingående avskrivningar	-931 383	-887 266
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-32 829	-44 117
Utgående avskrivningar	-964 212	-931 383
Redovisat värde	103 238	89 824

Not 8 Förbättringsutgifter på fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 160 466	12 160 466
Utgående anskaffningsvärden	12 160 466	12 160 466
Ingående avskrivningar	-7 913 964	-7 782 552
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-131 412	-131 412
Utgående avskrivningar	-8 045 376	-7 913 964
Redovisat värde	4 115 090	4 246 502

Not 9 Andra långfristiga innehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	800 000	800 000
Utgående anskaffningsvärden	800 000	800 000
Redovisat värde	800 000	800 000

Kommentar till not

Avser en lokal som föreningen köpt i BRF Måsen och som numera hyrs ut.

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 500	5 500
Utgående anskaffningsvärden	5 500	5 500
Redovisat värde	5 500	5 500

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek lånenr 472238	1,67	2026-12-30	83 592	167 204
Summa			83 592	167 204

Kommentar till not

Varav kortfristig del 83 592 kr (83 612 kr 2024).

Genomsnittlig ränta 1,67 % (1,67% 2024).

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden		40 675
Upplupna sociala avgifter		12 567
Förutbetalda intäkter	370 749	368 841

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna elkostnader	48 918	50 012
Upplupna värmekostnader	118 883	105 819
Upplupna vattenkostnader	40 546	20 180
Upplupna renhållningskostnader	10 205	10 926
Upplupna revisionskostnader	14 700	14 700
Övrigt		196

Summa	604 001	623 916
--------------	----------------	----------------

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 770 800	4 770 800
Summa ställda säkerheter	4 770 800	4 770 800

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-07

Datum framgår av den digitala underskriften.

Lund

Vendela Wilthorn
Styrelseordförande

Anton Tibblin
Styrelseledamot

Arne Adolfsson
Styrelseledamot

Per Fältman
Styrelseledamot

Marija Stefanovska
Styrelseledamot

Nathalie Zelle
Styrelseledamot

Ulrica Dougan
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

VENDELA WILTHORN

ee2f05dc-97eb-4cc4-bf18-6c0a5768af78 - 2026-05-11 18:16:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 00b104ff-5938-49df-9ea9-821c0eae2ca9 - SE

ANTON TIBBLIN

d5915f44-cedd-4007-af1a-b48af3ce5834 - 2026-05-11 18:24:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d638ea86-1357-4080-a51a-63078d48e821 - SE

ARNE ADOLFSSON

63b0ce1e-6232-451b-b294-ec888af40231 - 2026-05-11 18:33:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1fd8f9c4-5e0d-497b-849b-a6fe28b52dee - SE

PER FÄLTMAN

b932ba56-4dfc-43db-b042-b8218e7cc214 - 2026-05-11 22:58:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - efb49854-d166-4b28-9b98-ecc97db01faa - SE

MARIJA STEFANOVSKA

33a58d61-57a2-421c-a0ba-0dae9dca3b68 - 2026-05-12 09:35:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 20da34d2-1245-4c00-8cab-f903c077ed42 - SE

NATHALIE ALEXANDRA ZELLE

fdb0101d-7f59-4c78-905b-efeb6cd89b6e - 2026-05-12 10:24:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8dad79cf-573d-4db8-b739-f53b2afa6534 - SE

ULRICA DOUGAN

c4655236-bb5c-442e-b263-44aab6026faa - 2026-05-12 17:21:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5a3cdf9e-84e1-4982-a7ee-f857549554f8 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Pauline Erika Jeanette Lennartsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Faktor AB

cc8c3f0b-47cd-40ce-b128-f71127ecc094 - 2026-05-18 08:27:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9071bb01-75a6-47ac-a475-c697584a89e8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende