BRF MÅSVÄGEN 18 I LUND



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Måsvägen 18 i Lund orgnr 769610-3907 Måsvägen 18 A 227 33 Lund http://brfmasvagen18.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

Förvaltningsberättelse 1

Nyckeltal kr 5

Disposition av föreningens resultat 8

Resultaträkning 9

Balansräkning 10

Kassaflödesanalys 12

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser 13

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer 14

Noter 16

Underskrifter 20

Foto: Insektshotell - Erik Lund - Söderåsen Konst https://www.soderasenkonst.se/ ©

Foto: Övriga bilder - Amanda Engbe ©

SS AN AN AH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måsvägen 18 i Lund, 769610-3907 avger härmed följande årsredovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter avseende räkenskapsåret 2025.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-01-23. Föreningens nuvarande stadgar uppdaterades 2024-10-11 och nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-12-17.

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Måsen 2 i Lunds kommun. Fastigheten uppfördes 1952. Fastigheten består av ett flerbostadshus i vilket föreningen upplåter 21 stycken lägenheter med bostadsrätt. I källarplan finns en lokal som används som föreningslokal. Den totala boytan är 1 290 kvm och lokalens yta är 83 kvm. Fastigheten har värdeår 1952. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar.

LÄGENHETER	ANTAL	BOYTA
1 rok	3	46 m²
1 rok	3	50 m²
2 rok	9	55 m²
3 rok	3	74 m²
3 rok	3	95 m²

SS AN AN AH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig till 2071.

Nedanstående underhåll/installationer har genomförts:

Byte av fjärrvärmeväxlare	2005-2006
Rörstambyte	2007
Renovering elinstallationer	2010
Trasiga takpannor har åtgärdats	2011
Avloppsstam B- trappan	2011
Ny miljöstation och plattläggning	2012
Översyn av fastighetens ventilation	2013
Installation av LED-belysning	2014
Installation av fibernät	2014
Installation av LED-belysning i trappor	2015
Installation av ny elcentral	2015
Installation av passagesystem etapp 1	2015-2016
Renovering av radiatorer	2016
Installation av passagesystem etapp 2	2017
Balkongrenovering etapp 1	2018
Installations av passagesystem etapp 3	2019
Balkongrenovering etapp 2	2019
Balkongrenovering etapp 3	2020
Brandinstallation kopplad till central	2020
Solcellsinstallation	2020
Takrenovering	2020
Omkoppling av dagvattenavlopp	2022
Relining avloppsstammar	2022
Kompletterande relining tvättstugeavlopp	2024

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal avseende trappstädning med Extra rent som omfattar trappstädning samt ett ramavtal där medlemmar erbjuds förmånliga priser för hushållsnära tjänster.
Föreningen har avtal med Ekbacken 939 Ab avseende trädgårdsskötsel.
Brunata fd (Minol Mätdata AB) har tillhandahållit data från elmätarna. I övrigt har föreningen själv haft hand om den tekniska förvaltningen.

Föreningens årsbokslut och årsredovisning har upprättats av RR Revision AB, Lund.
Ekonomisk rådgivning har tillhandahållits av RR Revision Daniel Sjöman.

SS AN AN AH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 37 medlemmar, fördelade på 21 lägenheter. Under året har fyra (4) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-17 haft följande sammansättning:

Seved Steen	Ledamot	Ordförande och ekonomiansvarig
Annika Nerman	Ledamot	Fastighetsansvarig
Anna Nilsson	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Agnes Holme	Ledamot	
Hannah Berséus	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

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

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Dina försäkringar.

Revisorer

Erik Lauritzen	Ordinarie	Intern
Thomas C Larsson	Suppleant	Intern

Valberedning

Patrik Mårtensson

<u>Föreningens ekonomi</u>

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % den 1 januari.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

SS AN AN AH

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för 2025 är 1724 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder.
Fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen betalar ingen fastighetsskatt fr o m 2016-01-01

Avsättning till yttre fond

Yttre fond är föreningens sparande till framtida planerade renoveringar, som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och bibehålla fastighetens värde.

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om underhållsplan finns skall avsättning göras enligt denna

SS AN AN AH

Nyckeltal kr

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavg/kvm bostadsrättsyta [1]	999	914	832	757	770
Lån/kvm bostadsrättsyta[1]	7518	7631	7738	7839	7151
Elkostnad[3]/kvm totalyta[2]	65	73	71	103	66
Värmekostnad/totalyta[2]	145	127	122	120	127
VA-kostnad/totalyta[2]	44	36	31	31	35
Sparande/kvm	61	9	-33	83	184
Räntekänslighet [4]	8	8	9	10	9

[1] Bostadsrättsyta = 1 290 kvm
[2] Totalyta = 1 373 kvm (boyta + lokalyta 83 kvm).
[3] Total Elkostnad
[4] Om förändringen i procent ökar eller minskar 1 %-enhet behöver årsavgiften ändras med den siffra som anges under årtal. T ex en förändring av räntan från 3-4 % motsvarar 2023, 9 % förändring.

SS AN AN AH

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhet under 2025

Under Bostadsrättsföreningen Måsvägen 18 i Lunds tjugoandra verksamhetsår har följande genomförts.

- Obligatorisk ventilationskontroll och radonmätningar har gjorts.
- Kompletterande relining av tvättstugeavlopp.
- Nytt avtal med ny trädgårdsentreprenör har träffats.
- Trädgårdsdagar anordnades i maj och oktober med gemensamt arbete på tomten och i huset.
- En glöggafton med medlemmar och boenden hölls i december.

Upplysningar vid förlust och framtida finansiering

Det är dels ökade reparations- och underhållskostnader, dels ackumulerade elintäkter som ej till fullo reglerats tidigare år och därför belastat årets resultat.

En översyn av årsavgiften kommer också att göras. Vi har en plan för underhåll och sparar överför varje år 150 000 kr till den yttre fonden.

Verksamhet under nästkommande år

- En översyn av föreningens lån kommer att göras för att minska våra räntekostnader.
- En investering i batterilagring kommer att göras för att optimera elanvändningen.
- Ny robotgräsklippare kommer att införskaffas för att minska kostnaderna för manuell hantering av gräsklippning.

SS AN AN AH






Brf Måsvägen 18 är en rökfri fastighet
Ingen rökning på gemensamma platser inom- och utomhus

SS AN AN AH

Disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står:	
Balanserat resultat före avsättning till yttre fond	-3 376 524
Årets resultat	-53 200
	-3 429 724
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-150 000
Summa underskott	**-3 579 724**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	**-3 579 724**

SS AN AN AH

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter och hyror	*1*	1 477 100	1 321 905
		1 477 100	1 321 905
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	*2*	-50 400	-61 945
Reparationer och underhåll	*3*	-209 420	-110 761
Taxebundna kostnader	*4*	-460 010	-352 378
Fastighetsskatt/avgift		-36 204	-34 230
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	*5*	-138 901	-135 769
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-18 599	-17 884
Övriga externa kostnader	*6*	-154 301	-140 714
Avskrivningar	*7*	-151 583	-161 923
Rörelseresultat		**257 682**	**306 301**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 044	20 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 926	-477 083
Resultat efter finansiella poster		-53 200	-150 703
Resultat före skatt		-53 200	-150 703
Årets resultat		**-53 200**	**-150 703**

SS AN AN AH

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	16 177 080	16 301 709
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	167 716	194 670
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		16 344 796	16 496 379
Summa anläggningstillgångar		**16 344 796**	**16 496 379**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 761
Övriga fordringar		5	88 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 466	49 588
		49 471	143 715
Kassa och bank		730 650	692 402
Summa omsättningstillgångar		**780 121**	**836 117**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 124 917**	**17 332 496**

SS AN AN AH

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 734 385	9 734 385
Upplåtelseavgifter		818 935	818 935
Fond för yttre underhåll		300 000	150 000
		10 853 320	10 703 320
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 526 524	-3 171 913
Vinst eller förlust föregående år		-150 703	-204 612
Årets resultat		-53 200	-150 703
		-3 730 427	-3 527 228
Summa eget kapital		**7 122 893**	**7 176 092**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 698 454	9 843 617
		9 698 454	9 843 617
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120 996	110 396
Skatteskulder		2 566	4 738
Övriga skulder		2 296	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	177 712	197 603
		303 570	312 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 124 917**	**17 332 496**

SS AN AN AH

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-12-31	*2024-01-01 024-12-31*
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-53 200	-150 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	146 050	161 923
	92 850	11 220
Betald skatt	-2 172	849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**90 678**	**12 069**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	99 778	-413
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 043	24 144
	183 413	**35 800**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-145 163	-137 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-145 163**	**-137 885**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**38 250**	**-102 085**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**692 400**	**794 487**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**730 650**	**692 402**

SS AN AN AH

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	10 395 000	10 395 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

SS AN AN AH

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Dessutom har hänsyn tagits till BFNAR 2023:1, om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar.

Då syftet med årsredovisningen är att ge föreningens medlemmar en tydlig och detaljerad bild av förenings ekonomiska ställning har vissa avsteg gjorts från de rubriker och uppställningsformer som rekommenderas i BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

Byggnader	200 år	0,50%
Stambyte	40 år	2,50%
Värmeanläggning	30 år	3,33%
Maskiner	15 år	6,67%
Inventarier	10 år	10%
Installationer	40 år	2,50%
Solceller	25 år	4%
Dagvattenbäddar	20 år	5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar
Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

SS AN AN AH

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för underhåll görs i bokslut enligt stadgar och underhållsplan.
Denna sker genom överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.
Avsättning utöver stadgar/underhållsplan beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Inkomstskatt

Föreningen har inget underlag för inkomstskatt att deklarera.

SS AN AN AH

Noter

Not 1 Årsavgifter och övriga intäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter hyror	1 288 085	1 178 772
Årsavgifter andrahandsupplåtelse	12 740	12 416
Årsavgifter el	91 778	50 185
Avgift fibernät	80 322	76 356
Hyresintäkt förråd	4 056	4 056
Påminnelseavgift	120	120
Summa	**1 477 101**	**1 321 905**

Not 2 Fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Städning, entreprenad	50 400	61 945
Summa	**50 400**	**61 945**

Not 3 Reparationer och underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Bostäder	21 756	3 141
Tvättstuga	11 358	14 522
Entré/trapphus	0	6 211
Mark/utemiljö	63 985	42 082
Tak	23 682	
Ventilationskontroll	46 088	11 186
Värmeanläggning	9 583	6 86
Installationer	1 119	26 751
Övrigt	31 849	0
Summa	**209 420**	**110 761**

Not 4 Taxebundna kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	55 737	43 583
El, fastighet	32 896	56 851
El, övrigt	87 269	
Värme	199 258	174 472
VA	59 753	49 690
Sophämtning/renhållning	25 070	27 782
Summa	**460 010**	**352 378**

SS AN AN AH

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter arvoden	19 417	19 229
Föreningskostnader	7 923	7 487
Medlemsavgift, SBC ek för	4 630	4 630
Konsultarvoden	20 287	30 969
Bankkostnader	9 043	8 434
Övriga förvaltningsarvoden	15 801	4 720
Summa	**138 901**	**135 769**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Datakommunikation	49 900	49 196
IT-tjänster	67 491	64 294
Övriga kostnader	36 910	27 224
Summa	**154 301**	**140 714**

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnad	48 023	48 023
Renovering/förbättringar	50 385	50 385
Inventarier	26 954	37 294
Solceller	26 221	26 221
Summa	**151 583**	**161 923**

Not 8 Byggnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 014 757	18 014 757
	18 014 757	18 014 757
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 713 048	-1 588 419
-Årets avskrivning enligt plan	-124 629	-124 629
	-1 837 677	-1 713 048
Redovisat värde vid årets slut	**16 177 080**	**16 301 709**
Taxeringsvärde byggnader:	17 600 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark:	11 400 000	13 000 000
	29 000 000	26 400 000

SS AN AN AH

NOTER

Not 9 Inventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	514 900	514 900
	514 900	514 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-320 230	-245 642
-Årets avskrivning enligt plan	-26 954	-37 294
	-347 184	-282 936
Redovisat värde vid årets slut	**167 716**	**231 964**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förutbetald försäkringspremie	19 444	18 599
Avgiftsfordringar	4 170	4 630
Bredband	20 318	20 150
Ränteintäkt	5 534	0
Övrigt	0	6 209
	49 466	**49 588**

Not 11 Eget kapital

	Inbet insatser/ upplåtelseavg	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	10 553 320	150 000	-3 376 524	-150 703
Enligt stämmobeslut				
- Disponering			150 703	-150 703
Årets avsättning		150 000	-150 000	
Årets resultat				-53 200
Vid årets slut	**10 553 320**	**300 000**	**-3 375 821**	**-354 606**

SS AN AN AH

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta 2025-12-31	Låneskuld 2025-12-31	Låneskuld 2024-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	3,36	1 830 485	1 863 507	Rörlig ränta
SBAB	3,37	1 555 291	1 578 849	Rörlig ränta
SBAB	3,14	1 756 025	1 794 732	Rörlig ränta
Stadshypotek	3,20	2 406 653	2 431 529	Fast ränta
Stadshypotek	3,20	1 196 875	1 209 375	Fast ränta
Stadshypotek	3,25	953 125	965 625	Rörlig ränta
		9 698 454	**9 843 617**	

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	142 344
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	569 376
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	9 131 897

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna räntekostnader	0	16 974
Upplupen elkostnad	34 348	33 285
Upplupen VA-kostnad	0	4 525
Upplupen renhållningskostnad	0	2 273
Övriga upplupna kostnader	20 000	20 343
Förutbetalda årsavgifter/hyror	123 364	120 203
	177 712	**197 603**

SS AN AN AH

Underskrifter

Lund 2026-06-03

Seved Steen
Seved Steen (3 juni 2026 18:26:28 GMT+2)

Seved Steen
Ordförande/ledamot

Anna Nilsson
Anna Nilsson (4 juni 2026 09:43:33 GMT+2)

Anna Nilsson
Trädgårdsansvarig/Ledamot

Agnes Holme (4 juni 2026 00:07:03 GMT+2)

Agnes Holme
Ledamot

Annika Nerman (3 juni 2026 20:15:12 GMT+2)

Annika Nerman
Fastighetsansvarig/ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6-2026.

Erik Lauritzen
Erik Lauritzen (3 juni 2026 18:30:44 GMT+2)

Erik Lauritzén

Falkenberg 2026-06-03

Revisionsberättelse 2025

Till föreningsstämman i Brf Måsvägen 18
Organisationsnummer 769610-3907

Rapport om årsredovisningen och förslag till vinstdisposition

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsvägen 18 för perioden 2025-01-01 – 2025-12-31. I mitt uppdrag har ingått att granska den ekonomiska sammanställningen samt verifikat som stödjer denna. Enligt min bedömning har jag haft tillgång till samtliga relevanta handlingar. Min revision är inte 100% heltäckande, men jag har efter bästa förmåga gått igenom de handlingar som jag har fått till förfogande.

Uttalande

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jag tillstyrker också föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Erik Lauritzen
Intern revisor

SS AN AN AH