

# Årsredovisning

för

## Brf Masken 34

716421-6132

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Masken 34 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen

Föreningen äger fastigheten Masken 34 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bohusgatan 27/Bohusgatan 27 A. Masken 34 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31 och uppdateras löpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Total yta</u>
40	Bostadsrätt	1896
1	Hysesrätt	34
2	Lokaler	132

Föreningen har sitt säte i Stockholm

### *Styrelsens sammansättning*

Namn	Roll
Mia Brundin	Ordförande
Pauline Hansson	Ledamot
Erik Ålander Wallin	Ledamot
Mikaela Erson	Ledamot
Niklas Renström	Ledamot
Madeleine Österman	Suppleant
Charlotte Nordin	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-16. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningens firma tecknas av Mia Brundin, Mikaela Erson, Erik Wallin Ålander, Pauline Hansson och Niklas Renström.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ovan nämnda firmatecknare.

### **Revisorer**

Namn	Byrå
Joakim Häll	Kungsbron Borevision

### **Utförda historiska underhåll**

2025	Installation av fönsterventiler
2025	Målning av fönster och dörrar entréplan mot gatan
2025	Målning av hustak
2025	OVK
2025	Byte av en tvättmaskin
2025	Elrevision
2025	Genomgång av brandsäkerhet
2024	Utbyte av hissdörr i gathuset
2023	Garantibesiktning av stambyte

### **Avtal**

Revision	Kungsbron Borevision
Fastighetsel	Vattenfall
Datakommunikation	One.com
Bredband	Telenor
Fastighetsskötsel snö	Plåt & byggkonsult J_E Svensson
Entrémattor	Ren Standard
Ventilation OVK	Vasa-Bygg
Trappstädning	Ren Standard
Ekonomisk förvaltare	PHM Redovisning AB (tidigare Princip Redovisning AB)

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har ett fortsatt arbete med föreningens underhållsplan genomförts, med flertalet olika åtgärder som planerats och utförts för att säkra föreningens byggnader och mark.

Under sommaren 2025 genomfördes renovering och målning av taken på både gathus och gårdshus, med syfte att förlänga takens livslängd.

December 2025 genomfördes en Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Vissa mindre anmärkningar har noterats och åtgärdsarbete har påbörjats för att säkerställa godkänd OVK.

Under året har föreningen genomfört ett omfattande systematiskt brandskyddsarbete i samarbete med extern sakkunnig.

Från 1 januari 2025 har Princip Redovisning agerat som ekonomisk förvaltare och sköter föreningens löpande ekonomi. Princip Redovisning tillhandahåller en medlemsportal som används för all kommunikation med medlemmar.

Föreningen är även medlemmar i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, vilka båda ger vägledning i frågor vid behov.

Under 2025 har föreningen genomfört övergång från redovisningsregelverket K2 till K3, vilket innebär

komponentindelning av byggnaden och förändrade avskrivningar.

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån för att få en starkare förhandlingförmåga för de lån som ska förhandlas om under 2026.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Åtgärder för mindre anmärkningar inom OVK har genomförts och är OVK är godkänd fram till 2031. Asbestsanering av föreningens värmestammar har genomförts och all synlig asbest i fastigheterna är nu sanerad.

Föreningens lån om ligger kvar som vid utgående balans 2025.

Målning av fasad, gårdshus, Utvärdering av lösning för förpackningsinsamling och forstätt arbete med värme och ventilationsförbättringar under 2026

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 st och avgående medlemmar var 4 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 st medlemmar. Det har skett 3 överlåtelser under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 484	2 466	2 316	2 223
Resultat efter.fin. poster (tkr)	226	574	519	594
Soliditet (%)	-37	-40	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	978	996	939	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 706	9 838	9 979	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 371	10 669	10 829	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	190	337	334	0
Räntekänslighet (%)	10,6	11,0	12,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	278	227	222	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,3	76,0	76,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Antal kvm upplåtna med bostadsrätt 1896 kvm

Antal kvm upplåtna med hyresrätt 166 kvm

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 315 809	722 760	-13 590 535	574 458	<b>-5 977 508</b>
Disposition av föregående års resultat:		633 752	-59 294	-574 458	<b>0</b>
Årets resultat				226 611	<b>226 611</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 315 809</b>	<b>1 356 512</b>	<b>-13 649 829</b>	<b>226 611</b>	<b>-5 750 897</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 649 830
årets vinst	226 611
	<b>-13 423 219</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	633 752
i ny räkning överföres	-14 056 971
	<b>-13 423 219</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 484 225	2 466 487
Övriga intäkter		116 308	2 834
		<b>2 600 533</b>	<b>2 469 321</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 401 115	-1 145 373
Övriga kostnader	4	-211 938	-29 012
Personalkostnader	5	-145 056	-58 345
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-162 984	-110 850
		<b>-1 921 093</b>	<b>-1 343 580</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>679 440</b>	<b>1 125 741</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 554	38 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 382	-589 874
		<b>-452 828</b>	<b>-551 283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>226 612</b>	<b>574 458</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>226 612</b>	<b>574 458</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>226 611</b>	<b>574 458</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	12 173 510	12 325 594
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 600	0
		<b>12 217 110</b>	<b>12 325 594</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**12 217 110**

**12 325 594**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		470 923	39 201
Övriga fordringar		90 718	1 290 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 159	43 963
		<b>608 800</b>	<b>1 373 203</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

2 706 728

1 219 031

**3 315 528**

**2 592 234**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**15 532 638**

**14 917 828**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 315 809	6 315 809
Fond för yttre underhåll		1 356 512	722 760
		<b>7 672 321</b>	<b>7 038 569</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 649 830	-13 590 536
Årets resultat		226 611	574 458
		<b>-13 423 219</b>	<b>-13 016 078</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-5 750 898</b>	<b>-5 977 509</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		59 940	49 860
<b>Summa avsättningar</b>		<b>59 940</b>	<b>49 860</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	10 099 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 099 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	20 015 665	10 186 252
Leverantörsskulder		171 649	71 305
Aktuella skatteskulder		13 014	9 299
Övriga skulder		110 062	83 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		913 206	396 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 223 596</b>	<b>10 746 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 532 638</b>	<b>14 917 828</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	679 439	1 125 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	162 984	110 850
Erhållen ränta	77 554	38 591
Erlagd ränta	-530 382	-589 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>389 595</b>	<b>685 308</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-431 722	-10 682
Förändring av kortfristiga fordringar	-91 055	42 692
Förändring av leverantörsskulder	100 344	-195 394
Förändring av kortfristiga skulder	547 561	32 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>514 723</b>	<b>554 036</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-54 500	0
Balkongfond	10 080	10 080
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 420</b>	<b>10 080</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-269 787	-291 041
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-269 787</b>	<b>-291 041</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>200 516</b>	<b>273 075</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 506 212	2 233 137
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 706 728</b>	<b>2 506 212</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt detta allmänna råd. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Effekter av byte av redovisningsregelverk:

Tidigare tillämpade föreningen förenklingsreglerna för periodisering som är tillåtet i K2. På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har komponentavskrivning införts.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & grund	84 år
Stamledning	10 år
Stamledning VA	46 år
Fasad	1 år
Fönster	33 år
Yttertak	32 år
El	25 år
Balkong	42 år
Ventilation	1 år
Hiss	5 år
Inventarier och verktyg	5 år

#### Skatter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,0% av lokalernas taxeringsvärde.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 887 862	1 887 924
Hyror bostäder	78 320	71 280
Hyror lokaler	438 116	424 967
Överlåtelse/pantavgift	4 704	12 417
Bredbandsavgift	65 052	68 700
Övriga hyresintäkter	10 171	1 199
	<b>2 484 225</b>	<b>2 466 487</b>

I årsavgift för lgh ingår värme, vatten samt bredband (här särredovisats i noten).

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 525	2 690
Städning	42 699	41 591
OVK Besiktning	60 627	18 976
Trädgårdsskötsel	3 795	16 383
Snöröjning	8 565	0
Sotning	0	5 531
El	57 354	53 308
Uppvärmning	359 728	338 091
Vatten	129 065	76 755
Sophämtning	40 249	28 611
Försäkringspremier	54 095	57 394
Fastighetsavgift och skatter	110 584	98 450
Internet/Bredband	81 272	68 647
Ekonomisk förvaltning	0	59 253
Panter & Överlåtelse	0	17 883
Juridiska åtgärder	0	10 828
Reparationer	325 026	227 388
Övriga externa tjänster	63 957	10 366
Övriga fastighetskostnader	60 574	13 228
	<b>1 401 115</b>	<b>1 145 373</b>

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

### Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Porto / telefon	19 626	2 225
Lokalhyra	0	1 500
Konsultarvode	14 924	4 926
Revisionsarvode	21 718	20 361
Ekonomisk förvaltning	94 765	0
Panter/överlåtelse/andrahandsuthyrning	13 964	0
Övriga externa kostnader	46 941	0
	<b>211 938</b>	<b>29 012</b>

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	110 400	44 397
Sociala avgifter	34 656	13 948
	<b>145 056</b>	<b>58 345</b>
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>145 056</b>	<b>58 345</b>

I 2025 års styrelsearvode är bokfört utbetalt arvode(för 2024) samt justering för upplupet styrelsearvode 2025 beslutat på stämma 2025 (2 pbb).

### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 072 412	16 072 412
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 072 412</b>	<b>16 072 412</b>
Ingående avskrivningar	-3 746 818	-3 635 968
Årets avskrivningar	-152 084	-110 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 898 902</b>	<b>-3 746 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 173 510</b>	<b>12 325 594</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 631 000	28 203 000
Taxeringsvärden mark	56 959 000	61 959 000
	<b>68 590 000</b>	<b>90 162 000</b>

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnader indelats i komponenter och komponentsavskrivning införts. Vilket inneburit ökad kostnad för avskrivningar jämfört med f.g.år

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	54 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 500</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-10 900	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 900</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 600</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,49	2026-10-30	6 259 200	6 324 400
Stadshypotek	2,46	2026-02-17	9 916 465	1 284 915
SBAB	3,30	2026-11-17	3 840 000	3 920 000
SBAB flyttad till stadshypotek			0	3 920 000
SBAB flyttad till stadshypotek			0	2 726 240
SBAB flyttad till stadshypotek			0	2 109 897
			<b>20 015 665</b>	<b>20 285 452</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 866 000	24 866 000
	<b>24 866 000</b>	<b>24 866 000</b>

Årsredovisningen beslutades den 7 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mia Brundin  
Ordförande

Pauline Hansson  
Ledamot

Mikaela Erson  
Ledamot

Erik Wallin Ålander  
Ledamot

Niklas Renström  
Ledamot

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

Joakim Häll  
Revisor



Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



Brf Masken 34 Årsredovisning 2025.pdf

(147651 byte)  
SHA-512: bd6ea24fb006ae43f0cac3a38df9ced960753  
73e0f6c14f0e7f5ac8be24f04c826e7fc38f79b9692602  
299b1e72425c038ee0fe33ff59018dd21d0c03de50b37

## Underskrifter

2026-05-11 17:08:09 (CET)



**Elsa Pauline Louise Sally Hansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 12:09:37 (CET)



**Erik Alfred Ålander Wallin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 10:25:55 (CET)



**Mia Brundin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 11:32:09 (CET)



**Mikaela Erson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 10:50:51 (CET)



**Niklas Renström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 13:28:46 (CET)



**Joakim Rickard Häll**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025 Brf Masken 34

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

afa3e2cecb879320e8fd2eb48b1287433b0bab141fc9d91ec000e2892ecc50a3b488bd72460646bdb8f644285d31a614dc5e59a0e05730eef2e07ce33f72044a



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.