



**FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE**

# Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

# Brf Masken 34

716421-6132

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-13 |
| Noter till resultaträkning | 10-12 |
| Övriga noter               | 14    |
| Underskrifter              | 15    |

Styrelsen för Brf Masken 34 (716421-6132) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt 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 har sitt säte i Stockholms kommun.

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 2070-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 40    | Lägenheter, bostadsrätt | 1 896           |
| 1     | Lägenheter, hyresrätt   | 34              |
| 2     | Lokaler, hyresrätt      | 132             |

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-30. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                 | Roll       |
|----------------------|------------|
| Österman Madeleleine | Ordförande |
| Göttfert Liesel      | Ledamot    |
| Ålander Wallin Erik  | Ledamot    |
| Erson Mikaela        | Ledamot    |
| Renström Niklas      | Suppleant  |
| Brundin Mia          | Suppleant  |

Charlotte Nordin lämnade formellt sin roll som suppleant under hösten 2024, men har fortsatt vara aktiv i styrelsearbetet under året tack vare sitt engagemang i flera pågående projekt. Hon förväntas åter väljas in i styrelsen under 2025.

Samtliga ledamöter är valda på ett år och avgår vid kommande stämma.

Föreningens firma tecknas av Göttfert Liesel, Österman Madeleleine, Ålander Wallin Erik och Erson Mikaela.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Häll Joakim, Kungsbron Borevision AB.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                        |
|------|-------------------------------|
| 2024 | Utbyte av hissdörr i gathuset |
| 2023 | Garantibesiktning av stambyte |

## Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd                                             |
|-----------|----------------------------------------------------|
| 2025      | Målning av fönster och dörrar entréplan mot gatan. |
| 2025      | Målning av hustak                                  |
| 2025-2026 | Genomgång av ventilationssystem                    |

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 6 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 12 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                  | Leverantör                         |
|----------------------------|------------------------------------|
| Revision                   | Borevision/Kungsbron Borevision    |
| Fastighetsel förbrukning   | Vattenfall                         |
| Domän för mejl och hemsida | One Com                            |
| Bredband                   | Telenor                            |
| Bevakning snö och istappar | Plåt- och byggkonsult J-E Svensson |

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Entrémattor                   | Ren Standard                          |
| Bevakning ventilation och OVK | Peter Sotare                          |
| Trappstädning                 | Ren Standard                          |
| Ekonomisk förvaltning         | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en ny hyresgäst tecknats i en av föreningens lokaler, och flyttat in. Det är numera en keramikstudio som har sin verksamhet i lokalen. Dessutom har fortsatt arbete med underhållsplan genomförts, där mer specialistkompetens har tagits in för offertrådgining vilket har bidragit till att kommande underhåll berör våra tak med takmålning, samt genomgång av ventilationssystemet.

Vid årsstämman bestämdes att styrelsen har mandat gällande beslut om villkoren för nyttjande av gårdshusets bakgård. Det bestämdes att man godkänner avtalen från 2021 och vidare ger styrelsen ett bemyndigande från stämman gällande avtalen tecknade 2021, detta innebär att markyta som nyttjas kvarstår som i avtalen från 2021. Styrelsen har mandat att skriva om avtalen för föreningens räkning i framtiden vilket underlättar om föreningen önskar göra förändringar kring nyttjande av bakgården. Sammanfattningsvis så inkluderas bakgården fullt ut i vår- och höststädning och skötsel och tillsyn av bakgården tas om hand på samma sätt som gäller för innergården.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har ett avtal med en ny ekonomisk förvaltare, Principis Redovisning, tecknats, vilket är gällande från 1 januari 2025.

Styrelsen har omförhandlat ett av lånen som gick ut den 1 juni 2025, som fortfarande är genom Stadshypotek med rörlig ränta om 90 dagar.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021   |
|----------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 2 466 | 2 316 | 2 223 | 2 102  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 574   | 519   | 594   | -8 981 |
| Soliditet (%)                    | -40,1 | 0     | 0     | 0      |

### Nyckeltal

|                                                          |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Årsavgift per kvm BR-yta (kr)                            | 996    | 939    |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                      | 9 838  | 9 979  |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 10 669 | 10 829 |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                           | 337    | 334    |
| Räntekänslighet (%)                                      | 11%    | 12%    |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                      | 227    | 222    |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 76%    | 76%    |

Föreningen uppvisar ett förbrukat eget kapital.  
Dock finns ett övertvärde i föreningens fastighet då bokfört värde är 12,3 mkr men taxeringsvärdet 2019 är 90,1 mkr.

### Förändringar i eget kapital

|                                                     | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 6 315 809            |                              | 510 481                        | -13 897 123            | 518 867           | -6 551 967        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                   |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                              | 212 279                        | -212 279               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | 518 867                | -518 867          |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | 574 458           | 574 458           |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>6 315 809</b>     | <b>-</b>                     | <b>722 760</b>                 | <b>-13 590 535</b>     | <b>574 458</b>    | <b>-5 977 509</b> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### **Förslag till resultatdisposition**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat        | -13 590 536        |
| Årets resultat             | 574 458            |
| Totalt                     | <b>-13 016 078</b> |
|                            |                    |
| Avsättning till yttre fond | 633 752            |
| Uttag ur yttre fond        | -                  |
| Balanseras i ny räkning    | -13 649 830        |
| Summa                      | <b>-13 016 078</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 466 487                 | 2 315 612                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 2 834                     | 13 299                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 469 321</b>          | <b>2 328 911</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -1 145 373                | -1 231 028                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -29 012                   | -39 861                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -58 345                   | -71 391                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -110 850                  | -110 856                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 343 580</b>         | <b>-1 453 136</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 125 741</b>          | <b>875 775</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 38 591                    | 5 611                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -589 875                  | -362 519                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-551 284</b>           | <b>-356 908</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>574 457</b>            | <b>518 867</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>574 457</b>            | <b>518 867</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>574 458</b>            | <b>518 867</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 12 325 594 | 12 436 444 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | -          | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 12 325 594 | 12 436 444 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 12 325 594 | 12 436 444 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 39 201     | 28 519     |
| Övriga fordringar                            | 8   | 1 290 039  | 1 276 297  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 43 963     | 42 077     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 373 203  | 1 346 893  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 219 031  | 1 004 278  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 219 031  | 1 004 278  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 2 592 234  | 2 351 171  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 14 917 828 | 14 787 615 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 6 315 809   | 6 315 809   |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 722 760     | 510 481     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 7 038 569   | 6 826 290   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -13 590 536 | -13 897 123 |
| Årets resultat                               |     | 574 458     | 518 867     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -13 016 078 | -13 378 256 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | -5 977 509  | -6 551 966  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |             |             |
| Balkongfond                                  |     | 49 860      | 39 780      |
| Summa avsättningar                           |     | 49 860      | 39 780      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 10 099 200  | 7 687 831   |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 10 099 200  | 7 687 831   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9   | 10 186 252  | 12 888 662  |
| Leverantörsskulder                           |     | 71 305      | 266 699     |
| Skatteskulder                                |     | 9 299       | 9 187       |
| Övriga skulder                               |     | 83 412      | 58 965      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 396 009     | 388 457     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 10 746 277  | 13 611 970  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 14 917 828  | 14 787 615  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 125 741                         | 875 775                           |
| Avskrivningar                                                                       | 110 850                           | 110 856                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -551 283                          | -356 908                          |
|                                                                                     | <u>685 308</u>                    | <u>629 723</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>685 308</b>                    | <b>629 723</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -10 682                           | -14 591                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 42 692                            | 29 574                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -195 394                          | 196 788                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 32 112                            | -74 445                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>554 036</b>                    | <b>767 049</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Balkongfond                                                                         | 10 080                            | 10 080                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>10 080</b>                     | <b>10 080</b>                     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -291 041                          | -273 941                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-291 041</b>                   | <b>-273 941</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>273 075</b>                    | <b>503 188</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 233 138</b>                  | <b>1 729 950</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 506 213</b>                  | <b>2 233 138</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.  
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | avskr / år | (% föreg år) |
|-----------------------|------------|--------------|
| Byggnad, K2           | 100 år     | (100 år)     |
| Ombyggnad, K2         | 100 år     | (100 år)     |
| Maskiner              | 10-20%     | (10-20%)     |
| Installationer        | 10-20%     | (10-20%)     |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 887 924        | 1 781 006        |
| Hyror bostäder                         | 71 280           | 71 280           |
| Hyror lokaler                          | 424 967          | 371 048          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 12 417           | 11 055           |
| Övriga hyresintäkter                   | 1 199            | 43               |
| Bredbandsavgift                        | 68 700           | 81 180           |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 466 487</b> | <b>2 315 612</b> |

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 2 690            | 28 155           |
| Städning                                         | 41 591           | 52 926           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 18 976           | 70 352           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 16 383           | 3 414            |
| Snöröjning                                       | -                | 23 982           |
| Sotning                                          | 5 531            | -                |
| Reparationer                                     | 227 388          | 165 897          |
| El                                               | 53 308           | 60 220           |
| Uppvärmning                                      | 338 091          | 317 245          |
| Vatten                                           | 76 755           | 79 374           |
| Sophämtning                                      | 28 611           | 30 418           |
| Försäkringspremie                                | 57 394           | 39 378           |
| Självrisk                                        | -                | 12 085           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 66 830           | 65 149           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 31 620           | 31 620           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 13 228           | 6 504            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 68 647           | 88 832           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 58 932           | 57 282           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 321              | -                |
| Panter och överlåtelse                           | 17 883           | 13 049           |
| Förvaltningsarvode teknik                        | -                | 16 289           |
| Juridiska åtgärder                               | 10 828           | -                |
| Övriga externa tjänster                          | 10 366           | 10 136           |
|                                                  | <b>1 145 373</b> | <b>1 172 307</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Stambyte                                         | -                | 58 721           |
|                                                  | -                | 58 721           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 145 373</b> | <b>1 231 028</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2024          | 2023          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 2 225         | 2 246         |
| Lokalhyra       | 1 500         | 1 200         |
| Konsultarvode   | 4 926         | 17 523        |
| Revisionsarvode | 20 361        | 18 892        |
| <b>Summa</b>    | <b>29 012</b> | <b>39 861</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode         | 44 397        | 56 445        |
| Övrigt arvode styrelse | -             | 1 500         |
| Sociala kostnader      | 13 948        | 13 446        |
|                        | <b>58 345</b> | <b>71 391</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Styrelsearvodet 2024 uppgår till 37 447kr . Pga tidigare års periodiseringsfel har detta påverkat årets resultaträkning

#### Noter till Balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 11 085 016        | 11 085 016        |
| -Mark                                   | 4 987 396         | 4 987 396         |
|                                         | <b>16 072 412</b> | <b>16 072 412</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -3 635 968        | -3 525 112        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -110 850          | -110 856          |
|                                         | <b>-3 746 818</b> | <b>-3 635 968</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>12 325 594</b> | <b>12 436 444</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 28 203 000        | 28 203 000        |
| Mark                                    | 61 959 000        | 61 959 000        |
|                                         | <b>90 162 000</b> | <b>90 162 000</b> |
| <br>Bostäder                            | <br>87 000 000    | <br>87 000 000    |
| Lokaler                                 | 3 162 000         | 3 162 000         |
|                                         | <b>90 162 000</b> | <b>90 162 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 549 575    | 549 575    |
|                                         | 549 575    | 549 575    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -549 575   | -549 575   |
|                                         | -549 575   | -549 575   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## Not 8 Övriga fordringar

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Klientmedelskonto Fastighetsägarna     | 1 280 180        | 1 228 859        |
| Skattekonto                            | 2 859            | 46 437           |
| Klientmedelskonto hos annan förvaltare | 7 000            | 1 001            |
|                                        | <b>1 290 039</b> | <b>1 276 297</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare      | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2024-12-31 | Amortering     | Skuldbelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------|--------------------------------|-------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Stadshypotek    |                                |       | -                         | 1 251 172      | 1 251 172                 |
| Stadshypotek    |                                |       | -                         | 900 000        | 900 000                   |
| Stadshypotek    |                                |       | -                         | 7 560 000      | 7 560 000                 |
| Stadshypotek    | 2025-06-01                     | 1,03% | 1 284 915                 | 13 316         | 1 298 231                 |
| Stadshypotek    | 2024-12-30                     |       | -                         | 2 736 240      | 2 736 240                 |
| Stadshypotek    | 2026-10-30                     | 1,49% | 6 324 400                 | 65 200         | 6 389 600                 |
| Stadshypotek    |                                |       | -                         | 441 250        | 441 250                   |
| SBAB            | 2026-11-17                     | 3,30% | 3 920 000                 | -3 920 000     | -                         |
| SBAB            | 2025-11-17                     | 3,63% | 3 920 000                 | -3 920 000     | -                         |
| SBAB            | 2025-01-02                     | 3,81% | 2 109 897                 | -2 109 897     | -                         |
| SBAB            | 2025-10-02                     | 3,04% | 2 726 240                 | -2 735 965     | -                         |
|                 |                                |       |                           | -              | -                         |
|                 |                                |       | <b>20 285 452</b>         | <b>281 316</b> | <b>20 576 493</b>         |
| Kortfristig del |                                |       | <b>-10 186 252</b>        |                | <b>-12 888 662</b>        |
|                 |                                |       | <b>10 099 200</b>         |                | <b>7 687 831</b>          |

Föreningen har under året löst fem lån  
samt tagit fyra nya

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.  
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga, där ingår amortering.  
Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 24 866 000        | 24 866 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>24 866 000</b> | <b>24 866 000</b> |

Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser              | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

## Underskrifter

Stockholm 2025

Madeleine Österman

Mikaela Erson

Erik Ålander Wallin

Liesel Göttfert

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Joakim Häll  
Kungsbro Borevision

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Masken 34, org.nr. 716421-6132

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masken 34 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Masken 34 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald 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."

**Joakim Rickard Häll**

**Revisor**

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-02 19:56:13 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.

# 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."

## ERIK ALFRED ÅLANDER WALLIN

### Styrelseledamot

Serienummer: 31678b4660732e[...]4fd8d37361a51

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-06-02 08:06:11 UTC



## MIKAELA ERSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 4966e845581ac3[...]836dae6a429f1

IP: 194.103.xxx.xxx

2025-06-02 09:20:39 UTC



## LIESEL GÖTTFERT

### Styrelseledamot

Serienummer: 07f21007023e1f[...]94fdb4d323362

IP: 188.122.xxx.xxx

2025-06-02 10:41:33 UTC



## Madeleine Katarina Österman

### Ordförande

Serienummer: 3e32818bd69176[...]a9663e51533d9

IP: 145.62.xxx.xxx

2025-06-02 13:18:58 UTC



## Joakim Rickard Häll

### Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-02 19:56:13 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.