

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Masurkan 3

Org.nr 769616-3406

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om fastigheten

Bostadsrättsföreningen Masurkan 3 förvärvade den 11 oktober 2007 fastigheten Masurkan 3.

Bostadsrättsföreningen Masurkan 3 har tidigare upplåtit 4 bostadslägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. År 2013 såldes föreningens lokal till en av föreningens medlemmar och en ombyggnation samt sammanslagning med en av lägenheterna har sedan dess slutförts. Efter det finns fortsatt 4 lägenheter i fastigheten och inga lokaler.

Före ombyggnationen hade fastigheten 136 m2 bostadsrättsyta, efter ombyggnationen 200 m2 bostadsrättsyta.

Ny mätning av lägenheterna gjordes den 5 september 2022 och fastighetens bostadsrättsyta är nu 213 kvm.

Föreningens adress är Orrspelsvägen 11, 167 66 Bromma

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse:

Föreningen valde på årets ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2024 följande sammansättning av styrelsen

Ragnar Estréus
Lil Rydbeck Juliusen
Lena Mollberg
Lennart Eriksson
Stefan Persson

Ordinarie ledamot - ordförande
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot - kassör, sekreterare
Ordinarie ledamot
Suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten.

Revisor:

Vald revisor i föreningen är Ola Holm, Robust redovisning.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB. Övrig förvaltning har skötts av styrelsen.

Händelser under året:

Radonmätning.

Energideklarationen är gjord, klass E (från D). Höjning beror på nya beräkningsregler.

Föreningens ekonomiska status

För att möta kostnadsökningar så höjde vi samtliga avgifter 1/3 2024 med 15 %.

Samtliga bostadsrättsinnehavare är helt införstådda med att framtida avgiftshöjningar kan bli aktuella och ser inga hinder med det.

Övriga vidtagna åtgärder:

* Fasta elkostnader uppsagda, ca 500 kr/månad.

* Handelsbanken har sänkt räntan under året till 5,1 %

Nuvarande tomrättsavtal löper ut 2025-09-30.

Flerårsjämförelse	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	195 884	183 289	151 188	151 788
Resultat efter finansiella poster	-32 628	-75 167	-63 763	-15 732
Soliditet*	77,1%	77,4%	77,8%	78,4%
Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta	918	816	756	756
Årsavgifter/totala intäkter	99,8%	94,8%	100,0%	100,0%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	4 460	4 460	4 750	4 750
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	4 460	4 460	4 750	4 750
Sparande till underhåll och investeringar	33	-164	-115	140
Räntekänslighet	4,8%	5,5%	6,3%	6,3%
Energikostnad/kvm total yta	275	445	257	154

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2024
Rörelseintäkter	196
Rörelsekostnader	-171
Finansiella poster	-58
Årets resultat	-33
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	40
Årets sparande	7
Årets sparande per kvm total yta	33

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med årsavgifterna.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 960 000	136 238	-675 167
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
avsättning till yttre fond		17 718	-17 718
Årets resultat			-32 628
Belopp vid årets utgång	3 960 000	153 956	-725 513

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat

-692 885

årets förlust

-32 628

-725 513

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsättes

17 718

i ny räkning överföres

-743 231

-725 513

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och
balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	195 884	174 747
Övriga rörelseintäkter	2	<u>0</u>	<u>8 542</u>
		195 884	183 289
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-97 874	-131 938
Réparation och underhåll	4	-7 845	-3 057
Övriga föreningskostnader	5	-24 504	-27 089
Avskrivningar	6,7	<u>-40 412</u>	<u>-40 412</u>
		-170 635	-202 496
Rörelseresultat		25 249	-19 207
Ränteintäkter		117	116
Räntekostnader		<u>-57 994</u>	<u>-56 076</u>
Summa resultat från finansiella poster		-57 877	-55 960
Resultat efter finansiella poster		-32 628	-75 167
Årets resultat		-32 628	-75 167

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	4 238 440	4 261 630
Standardförbättringar	7	103 758	120 980
		<u>4 342 198</u>	<u>4 382 610</u>
Summa anläggningstillgångar		4 342 198	4 382 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		352	235
Skattefordringar		5 778	5 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 430	18 283
		<u>24 560</u>	<u>24 460</u>
Kassa och bank		27 296	12 324
Summa omsättningstillgångar		51 856	36 784
SUMMA TILLGÅNGAR		4 394 054	4 419 394

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 960 000	3 960 000
Yttre fond		153 956	136 238
		<u>4 113 956</u>	<u>4 096 238</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-692 885	-600 000
Årets resultat		-32 628	-75 167
		<u>-725 513</u>	<u>-675 167</u>
Summa eget kapital		3 388 443	3 421 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	9	950 000	950 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	55 611	48 323
Summa kortfristiga skulder		<u>1 005 611</u>	<u>998 323</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 394 054	4 419 394

Kassaflödesanalys

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

25 248

-19 207

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

40 412

40 412

65 660

21 205

Erhållen ränta

117

116

Erlagd ränta

-57 994

-56 076

Betald inkomstskatt

0

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

7 783

-34 755

förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar

-264

-549

Minskning av rörelsefordringar

0

0

Ökning av rörelseskulder

7 453

0

Minskning av rörelseskulder

-1 402

Kassaflöde från den löpande verksamheten

14 972

-36 706

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

0

Försäljning av inventarier

0

0

0

0

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätter

0

0

Upptagna lån

0

0

Amortering av skuld

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

14 972

-36 706

Likvida medel vid årets början

12 324

49 030

Likvida medel vid årets slut

27 296

12 324

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisningar i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider för:

Byggnad	200 år
Standardförbättringar	20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2024	2023
	Årsavgifter	195 584	173 847
	Parkeringsplatser	300	900
		<u>195 884</u>	<u>174 747</u>
Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
	Bidrag elstöd	0	8 542
		<u>0</u>	<u>8 542</u>
Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten	15 892	12 397
	El	42 672	82 471
	Sophämtning	7 820	6 044
	Tomträttsavgäld	13 600	13 600
	Fastighetsförsäkring	17 890	17 427
		<u>97 874</u>	<u>131 938</u>
Not 4	Reparationer och underhåll	2024	2023
	Fastighet	6 744	655
	Gård	1 101	2 402
		<u>7 845</u>	<u>3 057</u>
Not 5	Övriga föreningskostnader	2024	2023
	Fastighetsskatt	6 520	6 356
	Revisionsarvode	3 125	3 125
	Redovisningstjänster	11 875	11 875
	Trivselkostnader	1 191	1 933
	Administration	70	2 079
	Bankkostnader	1 723	1 721
		<u>24 504</u>	<u>27 089</u>

Not 6 Byggnad		2024	2023
Ingående anskaffningsvärde		4 637 875	4 637 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		4 637 875	4 637 875
Ingående avskrivningar		-376 245	-353 055
Årets avskrivningar		-23 190	-23 190
Utgående ackumulerade avskrivningar		-399 435	-376 245
Utgående redovisat värde		4 238 440	4 261 630
Redovisat värde byggnader		4 238 440	4 261 630
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde för föreningen fastighet		5 906 000	5 906 000
varav byggnad		2 456 000	2 456 000
Föreningen äger inte marken utan har tomträtt			
Not 7 Standardförbättringar		2024	2023
Ingående anskaffningsvärde		344 464	344 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		344 464	344 464
Ingående avskrivningar		-223 484	-206 262
Årets avskrivningar		-17 222	-17 222
Utgående ackumulerade avskrivningar		-240 706	-223 484
Utgående redovisat värde		103 758	120 980
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier		15 030	14 883
Tomträttsavgäld		3 400	3 400
		18 430	18 283
Not 9 Långfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
	Villkorsändring Ränta %		
SHB 668760	3-månaders t.o.m 2025-01-17 5,55	200 000	200 000
SHB 655262	3-månaders t.o.m 2025-03-27 5,10	750 000	750 000
		950 000	950 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld		-950 000	-950 000
		0	0

Redovisad räntesats gäller per 2024-12-31.

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

2024-12-31

2023-12-31

Räntekostnader	2 570	3 723
Förutbetalda avgifter	12 233	14 487
Vatten och avfall	5 912	4 584
El	7 956	10 463
Revisionsarvode	3 125	3 125
Bokföring/bokslut arvode	23 750	11 875
Bankavg	65	66
	<u>55 611</u>	<u>48 323</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

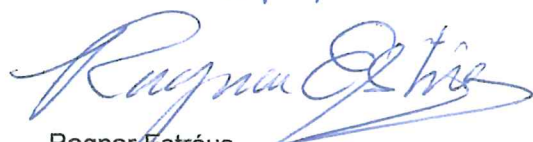
Fastighetsinteckningar	<u>3 450 000</u>	<u>3 450 000</u>
	3 450 000	3 450 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 12 Väsentliga händelser

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 950 000 avser fastighetslån som förfaller under år 2025.
Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Bromma den 27/4 2025


Ragnar Estréus
Ordförande


Lil Rydbeck Juliusen


Lena Mollberg


Lennart Eriksson

Min revisionsberättelse har avlämnats den 27 / 3 2025


Ola Holm
Robust Redovisning