



Välkommen till årsredovisningen för Brf MASEN 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masen 10	1996	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jönköping.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 906 kvm. Byggnadernas totalyta är 906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hampus Lundin	Ordförande
Carl Folkesson	Styrelseledamot
Fredrik Bengtsson	Styrelseledamot
Petra Viola Helgesson	Styrelseledamot
Ann Esborn	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

David Kågebäck Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Stambyte och renovering av alla badrum
- 2022 ● Besiktning av våtutrymmen och ledningar
OVK
Energideklaration
Installation av fönsterventiler i alla lägenheter och trapphus
Byte av lås i entrédörren 43 B.
- 2015 ● Total fasadrenovering
- 2011 ● Byte av fönster och lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Konsultuppdrag Förvaltningsgruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett stambyte genomförts, vilket har inneburit att 2 nya lån har tagits för att finansiera denna renoveringen. För att hantera de ytterligare räntekostnader samt för att bygga upp en ny buffert så höjdes avgifterna i januari och april.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 31% och 2024-04-01 med 21%.

Förändringar i avtal

Under året så har vi styrelsen beslutat om att säga upp kontraktet för trapphusstädning, detta utförs nu utav föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	988 526	539 796	458 472	451 592
Resultat efter fin. poster	24 588	-30 017	-120 909	34 520
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	607 775	556 675	505 575	454 475
Taxeringsvärde	14 600 000	14 600 000	14 600 000	12 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 076	568	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	94,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 808	3 106	3 106	3 216
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 808	3 106	3 106	3 216
Sparande per kvm totalyta, kr	99	15	-91	80
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	38	22	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	105	103	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	39	31	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	182	156	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,56	4,53	2,41	-
Räntekänslighet (%)	9,12	5,47	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	180 000	-	-	180 000
Fond, yttre underhåll	556 675	-	51 100	607 775
Balanserat resultat	-2 229 924	-30 017	-51 100	-2 311 041
Årets resultat	-30 017	30 017	24 588	24 588
Eget kapital	-1 523 266	0	24 588	-1 498 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 259 941
Årets resultat	24 588
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 100
Totalt	-2 286 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 286 453

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	988 526	539 796
Övriga rörelseintäkter	3	2 316	4 686
Summa rörelseintäkter		990 842	544 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-330 476	-301 995
Övriga externa kostnader	8	-233 367	-65 800
Personalkostnader	9	-18 333	-36 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 494	-43 548
Summa rörelsekostnader		-647 670	-447 764
RÖRELSERESULTAT		343 172	96 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 205	905
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-325 790	-127 640
Summa finansiella poster		-318 585	-126 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 588	-30 017
ÅRETS RESULTAT		24 588	-30 017

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	7 708 744	1 190 504
Pågående projekt		0	146 081
Summa materiella anläggningstillgångar		7 708 744	1 336 585
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 708 744	1 336 585
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	212 549	122 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 352	0
Summa kortfristiga fordringar		227 901	122 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		227 901	122 317
SUMMA TILLGÅNGAR		7 936 645	1 458 902

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 000	180 000
Fond för yttre underhåll		607 775	556 675
Summa bundet eget kapital		787 775	736 675
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 311 041	-2 229 924
Årets resultat		24 588	-30 017
Summa ansamlad förlust		-2 286 453	-2 259 941
SUMMA EGET KAPITAL		-1 498 678	-1 523 266
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 886 035	2 814 385
Leverantörsskulder		283 375	70 942
Skatteskulder		0	-24 440
Övriga kortfristiga skulder		111 159	21 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	154 754	100 122
Summa kortfristiga skulder		9 435 323	2 982 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 936 645	1 458 902

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	343 172	96 718
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	65 494	43 548
	408 666	140 266
Erhållen ränta	7 205	905
Erlagd ränta	-327 977	-122 682
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 895	18 489
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 976	6 079
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	383 692	70 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 611	95 369
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 437 653	-146 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 437 653	-146 082
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 361 600	108 300
Amortering av lån	-289 950	-107 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 071 650	400
ÅRETS KASSAFLÖDE	65 608	-50 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	99 540	149 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	165 148	99 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf MASEN 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,65 - 3,76 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	974 629	514 561
Rabatter p-platser/garage	-7 200	0
Hysesintäkter garage	10 800	10 800
Hysesintäkter p-plats	11 100	9 420
El	-1 376	0
Pantsättningsavgift	573	2 100
Överlåtelseavgift	0	2 626
Vidarefakturerade kostnader	0	289
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	988 526	539 796

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 565
Övriga intäkter	587	0
Återbäring försäkringsbolag	1 729	1 121
Summa	2 316	4 686

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	5 469	20 784
Brandskydd	479	0
Gårdkostnader	259	1 113
Serviceavtal	250	0
Förbrukningsmaterial	617	492
Summa	7 074	22 389

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 961	0
Summa	10 961	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	43 548	34 227
Uppvärmning	126 319	94 907
Vatten	39 993	35 633
Sophämtning/renhållning	28 249	29 492
Summa	238 109	194 259

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22 446	27 766
Kabel-TV	22 546	28 979
Fastighetsskatt	29 340	28 602
Summa	74 332	85 347

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	987
Fritids och trivselkostnader	0	76
Föreningskostnader	1 288	473
Förvaltningsarvode enl avtal	41 187	39 530
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	860	3 152
Korttidsinventarier	4 197	0
Administration	126 688	1 656
Konsultkostnader	59 147	16 250
Summa	233 367	65 800

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	13 950	27 000
Boka om till 6421	0	715
Arbetsgivaravgifter	4 383	8 706
Summa	18 333	36 421

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	324 980	127 489
Dröjsmålsränta	810	151
Summa	325 790	127 640

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 070 746	2 070 745
Årets inköp	6 583 734	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 654 480	2 070 746
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-880 242	-836 694
Årets avskrivning	-65 494	-43 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-945 736	-880 242
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 708 744	1 190 504
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	14 600 000	14 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 699	22 777
Skattefordringar	23 702	0
Transaktionskonto	158 865	99 321
Borgo räntekonto	6 283	219
Summa	212 549	122 317

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 295	0
Förutbet försäkr premier	7 479	0
Förutbet kabel-TV	2 518	0
Förutbet vatten	4 060	0
Summa	15 352	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	okänt	3,74 %	664 785	764 385
Länsförsäkringar Hypotek	2025-11-30	4,14 %	1 750 000	1 750 000
Länsförsäkringar	2025-09-30	4,24 %	200 000	200 000
Länsförsäkringar	okänt	4,99 %	100 000	100 000
Länsförsäkringar	okänt	3,99 %	3 201 250	-
Länsförsäkringar	okänt	3,99 %	2 970 000	-
Summa			8 886 035	2 814 385
Varav kortfristig del			8 886 035	2 814 385

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 388 035 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	125	0
Uppl kostn el	5 618	0
Uppl kostnad Värme	14 073	0
Uppl kostn räntor	12 075	14 262
Uppl kostnad Sophämtning	1 067	0
Uppl kostnad arvoden	26 500	12 550
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 326	3 943
Förutbet hyror/avgifter	86 970	69 367
Summa	154 754	100 122

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 100 000	3 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jönköping

Ann Esborn
Styrelseledamot

Carl Folkesson
Styrelseledamot

Fredrik Bengtsson
Styrelseledamot

Hampus Lundin
Ordförande

Petra Viola Helgesson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Kågebäck
Internrevisor