

Bostadsrättsföreningen Masugnen

Årsredovisning 2025



BkhvcThabg-By6vca2pWI

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masugnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut garageplatser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-23 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från byggherren till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställd. Byggnaden har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Vid värdeår 2023 ska full fastighetsavgift erläggas från och med 2039. Fastighetsskatt för garage ska erläggas från och med värdeåret.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt baserad på debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el till laddplatser.

Fastigheten

Föreningen äger med lagfart och förvaltar fastigheten Schaktugnen 1. Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 589 kvm.

Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser och 1 mc-plats, samtliga i garage. Av parkeringsplatserna är 8 försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Fastigheten är miljömärkt med den nordiska märkningen Svanen, vilket innebär att Svanens organisation har granskat och verifierat att fastigheten uppfyller högt ställda miljökrav.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral, fläktrum, elrum, städtrum, två hissar, barnvagns- och rullstolsförråd. Det finns även ett skyddsrum som kan rymma 120 personer, vilket används som lägenhetsförråd i fredstid.

Väsentliga servitut

Fastigheten Schaktugnen 1 berörs sedan 2022 av två servitut: ett till fastighetens förmån avseende spillvattenledning (belastar Schaktugnen 2) och ett som belastar fastigheten avseende elledning (till förmån för Schaktugnen 3).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 Gård, garage, cykelrum och miljörum m.m. tillsammans med Schaktugnen 2 (Brf Prämen) och Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna).

GA:2 Ledning för spillvatten tillsammans med Schaktugnen 2.

Andelstalen är:

GA:1

Schaktugnen 1: 27 %

Schaktugnen 2: 46 %

Schaktugnen 3: 27 %

GA:2

Schaktugnen 1: 38 %

Schaktugnen 2: 62 %

Gemensamhetsanläggningarna hanteras genom delägarförvaltning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll.

Under 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast beslutat pris för debitering av varmvatten är 64 kr/m³ och el 2 kr/kWh inklusive moms.

Styrelsens sammansättning

Jan Blom	Ordförande
Tom Abrahamsson	Styrelseledamot
Lars Forsgren	Styrelseledamot
Kerstin Morén	Styrelseledamot
Kristina Nyman	Styrelseledamot
Berit Jakobsson	Suppleant
Anahita Ziaei	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Valberedning

Kjell-Åke Carlsson

Malin Lindskog

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Jonas Göransson Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Den årliga avsättningen till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen uppgår till 163 000 kr.

Väsentliga avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	JM@Home AB
Elförbrukning	Vattenfall AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Internet (tv, telefoni, bredband)	Telia Sverige AB
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra AB
Vatten	Stockholm vatten AB

Därutöver finns Avtal om delägarförvaltning av gemensamhetsanläggning tecknat med Brf Pråmen och Brf Strandpilarna.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete att fortsätta strukturera förvaltningsarbetet präglade även verksamhetsåret 2025. Fokus har legat på den gemensamma förvaltningen av gemensamhetsanläggningen (GA) tillsammans med Brf Pråmen och Brf Strandpilarna, uppstart av Grannsamverkan tillsammans med andra bostadsrättsföreningar längs Ballstaån och förbättrade kommunikationskanaler gentemot våra medlemmar. Prioriterat har även varit att välja en leverantör för balkonginglasning, få bygglov och ta fram ett medlemserbudande.

Inom ramen för GA-samarbetet har vi initierat en arbetsgrupp för att under 2026 förstärka den generella nivån för skalskydd och säkerhet.

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa K3 regelverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda aktiviteter värda att notera under 2025 är:

- Bytt leverantör av hemsida, kompletterat informationen och förbättrat funktionaliteten både för medlemmarna och för styrelsen
- Övertagit förvaltningen av gemensamhetsanläggningen (GA) från JM i februari
- Genomfört två trivselaktiviteter för medlemmarna: korvgrillning och glöggmingel
- Inventerat utlämnade nycklar och låstagg samt uppdaterat behörigheter och förteckning
- Inventerat skyddsrummet
- Genomfört garantibesiktning (2-årsbesiktningen), extrabesiktning av knarrande golv och egen fastighetsbesiktning
- Omsatt lån hos SEB
- Samordnat byte av ventilationsfilter i lägenheterna
- Reviderat föreningens trivselregler

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 103 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 100 medlemmar. Det har under året gjorts 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023*	2022
Nettoomsättning	4 918 758	4 937 784	2 441 607	-
Resultat efter finansiella poster	-852 663	-746 541	-133 364	-
Soliditet, %	81	81	81	-
Fond för yttre underhåll	300 670	137 670	-	-
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	946	947	938	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88	88	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	13 619	13 716	13 813	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 731	12 822	12 913	-
Sparande per kvm totalyta, kr	128	150	124	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	131	109	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	3,94	4,11	-	-
Räntekänslighet, %	14,4	14,5	14,7	-

Soliditet % = justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierad med eget kapital.

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 + årets avskrivningar + årets kostnad för 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 + uppvärmning) / totalyta.

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

Räntekänslighet % = räntebärande skulder / årsavgifter.

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

Totalyta (4909 kvm) = yta upplåten med bostadsrätt (4589 kvm) + yta upplåten med hyresrätt (320 kvm).

Årsavgifter = avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt, inklusive icke valbara avgifter baserade på individuell mätning. I årsavgifter ingår således årsavgifter för bostäderna samt avgifter för internet och varmvatten.

*2023 var första året som föreningen redovisade ett eget resultat. Avräkning mot byggherren gjordes 2023-06-30, dessförinnan tillföll intäkter och kostnader byggherren. Därför återspeglar 2023 års resultat endast årets sex sista månader.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Det är styrelsens bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter och hyror.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT			
	2024-12-31		ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	147 945 000	-	-	147 945 000
Upplåtelseavgifter	125 015 000	-	-	125 015 000
Fond för yttre underhåll	137 670	-	163 000	300 670
Balanserat resultat	-271 034	-746 541	-163 000	-1 180 575
Årets resultat	-746 541	746 541	-852 663	-852 663
Eget kapital	272 080 095	0	-852 663	271 227 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 180 575
Årets resultat	-852 663
Totalt	-2 033 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	163 000
Balanseras i ny räkning	-2 196 238
	-2 033 238

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 918 758	4 937 784
Övriga rörelseintäkter	3	19 579	164
Summa rörelseintäkter		4 938 337	4 937 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 492 624	-1 294 737
Övriga externa kostnader	8	-206 799	-138 143
Personalkostnader	9	-149 245	-177 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 480 608	-1 480 608
Summa rörelsekostnader		-3 329 276	-3 091 269
RÖRELSERESULTAT		1 609 060	1 846 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 182	3 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 473 905	-2 596 238
Summa finansiella poster		-2 461 723	-2 593 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-852 663	-746 541
ÅRETS RESULTAT		-852 663	-746 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	332 973 480	334 454 088
Summa materiella anläggningstillgångar		332 973 480	334 454 088
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 973 480	334 454 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 747	21 851
Övriga fordringar	11	1 276 074	931 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 252	124 019
Summa kortfristiga fordringar		1 416 074	1 077 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		903 280	894 532
Summa kassa och bank		903 280	894 532
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 319 353	1 971 886
SUMMA TILLGÅNGAR		335 292 833	336 425 974

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		272 960 000	272 960 000
Fond för yttre underhåll		300 670	137 670
Summa bundet eget kapital		273 260 670	273 097 670
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 180 575	-271 034
Årets resultat		-852 663	-746 541
Summa ansamlad förlust		-2 033 238	-1 017 575
SUMMA EGET KAPITAL		271 227 432	272 080 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	46 121 250	47 793 750
Depositioner		87 391	0
Summa långfristiga skulder		46 208 641	47 793 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	16 377 250	15 150 750
Leverantörsskulder		84 253	24 368
Skatteskulder	14	81 500	477 440
Övriga kortfristiga skulder	15	487 775	70 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	825 982	828 929
Summa kortfristiga skulder		17 856 760	16 552 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 292 833	336 425 974

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 609 060	1 846 679
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 480 608	1 480 608
	3 089 668	3 327 287
Erhållen ränta	12 182	3 018
Erlagd ränta	-2 473 905	-2 596 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	627 945	734 067
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-210 441	-378 234
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 276	-387 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	484 780	-31 705
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-446 000	-446 000
Depositioner	87 391	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-358 609	-446 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	126 171	-477 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 426 400	1 904 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 552 571	1 426 400

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masugnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgift för bostäder ingår kallvatten och uppvärmning. Obligatorisk för medlemmarna är även avgift för internet (tv, telefoni, bredband) samt varmvatten som debiteras baserat på individuell mätning.

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	120 år
---------	--------

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 görs nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma görs överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med värdeåret ska fastighetsskatt för garage erläggas med 1% av taxeringsvärdet.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 071 372	4 071 372
Hysesintäkter garage	533 280	533 280
Internet	184 800	184 800
Varmvatten	83 701	89 127
Laddstolpar	21 967	32 401
Övriga intäkter	395	281
Andrahandsuthyrning	23 243	26 523
Summa	4 918 758	4 937 784

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	19 579	0
Övriga intäkter	0	164
Summa	19 579	164

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	217 011	210 872
Besiktning och service	74 117	83 259
Summa	291 128	294 131

NOT 5, UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	0	9 467
Löpande reparationer och underhåll ventilation	32 727	40 761
Löpande reparationer och underhåll hissar	0	11 772
Löpande reparationer och underhåll lås, larm och dörrar	2 511	0
Summa	35 238	62 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	185 444	182 511
Uppvärmning	262 661	198 637
Vatten	193 951	155 812
Summa	642 056	536 960

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 598	23 500
Digitala tjänster	196 071	191 746
Gemensamhetsanläggning	242 234	146 000
Fastighetsskatt	61 300	40 400
Summa	524 202	401 646

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	44 545	25 518
Revisionsarvoden	45 000	12 500
Ekonomisk förvaltning	117 254	100 125
Summa	206 799	138 143

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	137 398
Sociala avgifter	31 645	40 383
Summa	149 245	177 781

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	336 675 000	336 675 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	336 675 000	336 675 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 220 912	-740 304
Årets avskrivning	-1 480 608	-1 480 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 701 520	-2 220 912
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	332 973 480	334 454 088
<i>I utgående redovisat värde ingår mark med</i>	<i>159 002 687</i>	<i>159 002 687</i>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	362 618	399 616
Momsfordran	1 844	0
Avräkning Brf Pråmen avseende GA	164 446	0
Avräkning Brf Strandpilarna avseende GA	97 875	0
Klientmedelskonto	648 874	531 868
Borgo	417	0
Summa	1 276 074	931 484

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 744	51 742
Försäkringspremier	23 906	22 132
Digitala tjänster	38 023	31 504
Upplupna inkomsträntor	2 579	0
Vatten och el	0	18 641
Summa	119 252	124 019

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	4,13 %	15 931 250	15 931 250
SEB	2027-05-28	4,03 %	15 931 250	15 931 250
SEB	2028-05-28	4,05 %	15 931 250	15 931 250
SEB	2029-05-28	3,04 %	14 704 750	15 150 750
Summa			62 498 500	62 944 500
Varav kortfristig del			16 377 250	15 150 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 268 500 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 under nästa räkenskapsår.

NOT 14, SKATTESKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsskatt	81 500	477 440
Summa	81 500	477 440

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	324	0
Redovisningskonto moms	0	29
Lagstadgade sociala avgifter och löneskatt	-4	-2
Skulder entreprenören	487 455	70 615
Summa	487 775	70 642

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 286	147 125
Gemensamhetsanläggning	102 137	0
El	36 629	19 965
Uppvärmning	31 196	26 506
Utgiftsräntor	13 290	14 359
Vatten	34 968	29 334
Styrelsearvode	117 600	114 600
Beräknade upplupna sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	399 614	401 033
Beräknat revisionsarvode	26 312	40 000
Summa	825 982	828 929

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 725 000	63 725 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Jan Blom
Ordförande

Tom Abrahamsson
Styrelseledamot

Lars Forsgren
Styrelseledamot

Kerstin Morén
Styrelseledamot

Kristina Nyman
Styrelseledamot

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

LR Bostadsrättsrevision AB
Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 27.04.2026 13:37

DOCUMENT ID:

By6vca2pWl

ENVELOPE ID:

BkhvcThabg-By6vca2pWl

DOCUMENT NAME:

Masugnen ÅR 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

119496420d8eb53ef935380b68e06e9fee9e618ac83167
5307152c8bff3c54e55553e3e2eff1d605c491d7e4c8a4e
373904076d5fdc1c1a50b314a0b15febcb42

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN BLOM jan.blom@atea.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:54 27.04.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.19.10
2. TOM ABRAHAMSSON tommikael@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:13 27.04.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.171.160
3. LARS FORSGREN lars.forsgren@experita.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:45 28.04.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.172.68
4. KERSTIN MORÉN kerstinmoren@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:53 28.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.167.167
5. LENA KRISTINA ANNIKA NYMAN nyman_kristina@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:53 28.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.254.6
6. JONAS ALLAN GÖRANSSON jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:51 29.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed