



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Masten 4

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun      |
|----------------------|---------|-------------|
| Masten 4             | 2002    | Helsingborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 021 kvm. Byggnadernas totalyta är 1143 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Jan Ingvar Linus Erlandsson | Ordförande      |
| Kent Eriksson               | Ordförande      |
| Bengt Börje Stefan Slinge   | Styrelseledamot |
| Lis Edel Löfgren            | Suppleant       |

### Valberedning

Stina Revert  
Torbjörn Löfgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Stina Revert    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Garagen Byte Råplan & Läkt
- 2023** ● Garagen har fått ny papp, nya rännor och målats om  
Solceller har installerats  
Gemensam el, sk IMD har installerats  
Ny ventilationsanläggning har installerats i respektive medlems lägenhet.
- 2022** ● Garagetaken har tjärats om

## Planerade underhåll

- 2025** ● Tätta fönster mot Öresund

## Avtal med leverantörer

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Avläsning och rapportering av elmätare | Brunata AB                          |
| Ekonomisk förvaltning                  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum    |
| Fjärrvärme och el                      | Öresundskraft AB                    |
| Hissinspektion                         | Kone                                |
| Kabel-TV                               | Tele2                               |
| Lägenhetsförteckning                   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Sophantering                           | NSR                                 |
| Städning av trappor och entréer        | Purena AB                           |
| Underhåll Solceller                    | Sesol AB                            |
| Vatten och avlopp                      | NSVA                                |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Räntan gått ner. Amortering toplån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 13%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 054 985  | 905 649    | 826 794    | 821 881    |
| Resultat efter fin. poster                         | 7 146      | -635 539   | -298 107   | -8 322     |
| Soliditet (%)                                      | 64         | 64         | 68         | 69         |
| Yttre fond                                         | 72 348     | 162 056    | 310 448    | 238 100    |
| Taxeringsvärde                                     | 24 116 000 | 24 116 000 | 24 116 000 | 23 149 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 008      | 864        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,1       | 91,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 747      | 6 805      | 5 857      | 5 857      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 038      | 6 091      | 5 242      | 5 242      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 184        | -79        | 116        | 170        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 44         | 59         | 89         | 39         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 113        | 90         | 87         | 87         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 50         | 38         | 33         | 34         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 207        | 187        | 209        | 160        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,59       | 2,80       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,69       | 7,88       | -          | -          |

**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 el (totalt 36 506 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 13 857 100        | -                                            | -                               | 13 857 100        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 162 056           | -162 056                                     | 72 348                          | 72 348            |
| Balanserat resultat      | -808 315          | -473 483                                     | -72 348                         | -1 354 145        |
| Årets resultat           | -635 539          | 635 539                                      | 7 146                           | 7 146             |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 575 303</b> | <b>0</b>                                     | <b>7 146</b>                    | <b>12 582 449</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 281 798        |
| Årets resultat                                                     | 7 146             |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -72 348           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 347 000</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 347 000</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 054 985        | 905 649           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 17 699           | 64 879            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 072 684</b> | <b>970 528</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -451 098         | -1 135 403        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -70 170          | -60 997           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -33 413          | -31 710           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -203 198         | -207 687          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-757 880</b>  | <b>-1 435 798</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>314 805</b>   | <b>-465 269</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 336           | 11 078            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -317 995         | -181 347          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-307 659</b>  | <b>-170 269</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>7 146</b>     | <b>-635 539</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>7 146</b>     | <b>-635 539</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 18 415 612 | 18 599 177 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 469 603    | 489 236    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 18 885 215 | 19 088 413 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 18 885 215 | 19 088 413 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | 14     | 736 453    | 574 489    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 41 712     | 34 313     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 778 165    | 608 802    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 778 165    | 608 802    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 19 663 380 | 19 697 214 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 13 857 100                  | 13 857 100                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 72 348                      | 162 056                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>13 929 448</strong> | <strong>14 019 156</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -1 354 145                  | -808 315                    |
| Årets resultat                                  |        | 7 146                       | -635 539                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-1 347 000</strong> | <strong>-1 443 853</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>12 582 449</strong> | <strong>12 575 303</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 850 000                     | 5 992 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>850 000</strong>    | <strong>5 992 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 6 052 000                   | 970 000                     |
| Leverantörsskulder                              |        | 25 754                      | 113 872                     |
| Skatteskulder                                   |        | 1 706                       | 1 255                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 21                          | -93 041                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 151 451                     | 137 826                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>6 230 932</strong>  | <strong>1 129 912</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>19 663 380</strong> | <strong>19 697 214</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>314 805</b> | <b>-465 269</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 203 198        | 207 687         |
|                                                                                 | <b>518 002</b> | <b>-257 582</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 336         | 11 078          |
| Erlagd ränta                                                                    | -327 336       | -170 953        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>201 002</b> | <b>-417 457</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -8 810         | -41 555         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 28 361         | 365             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>220 554</b> | <b>-458 647</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0              | -490 872        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>-490 872</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 1 007 534       |
| Amortering av lån                                                               | -60 000        | -37 534         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-60 000</b> | <b>970 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>160 554</b> | <b>20 481</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>574 430</b> | <b>553 949</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>734 984</b> | <b>574 430</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Masten 4 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 el, 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        | 0,88 - 10 % |
| Installationer | 4 %         |

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       | 966 168          | 855 012        |
| Bredband                   | 28 512           | 28 512         |
| El                         | 0                | 4 185          |
| El, moms                   | 43 306           | 0              |
| Elintäkter laddstolpe      | 0                | 700            |
| Elintäkter laddstolpe moms | 14 976           | 15 738         |
| Intäkter solel, moms       | 16               | 0              |
| Pantsättningsavgift        | 573              | 0              |
| Överlåtelseavgift          | 1 433            | 0              |
| Administrativ avgift       | 0                | 1 500          |
| Öres- och kronutjämning    | 1                | 2              |
| <b>Summa</b>               | <b>1 054 985</b> | <b>905 649</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0             | 34 313        |
| Elstöd                | 0             | 15 369        |
| Övriga intäkter       | 17 699        | 15 198        |
| <b>Summa</b>          | <b>17 699</b> | <b>64 879</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 11 202         | 43 564         |
| Städning enligt avtal               | 48 612         | 45 816         |
| Besiktningar                        | 24 900         | 0              |
| Hissbesiktning                      | 8 520          | 3 941          |
| Gårdkostnader                       | 2 424          | 2 389          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 6 758          |
| Sophantering                        | 0              | 2 506          |
| Serviceavtal                        | 11 687         | 8 922          |
| Förbrukningsmaterial                | 7 552          | 6 297          |
| <b>Summa</b>                        | <b>114 898</b> | <b>120 193</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Vind                         | 0             | 8 765          |
| Dörrar och lås/porttele      | 1 741         | 2 122          |
| VVS                          | 0             | 17 010         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 2 352          |
| Ventilation                  | 0             | 293 125        |
| Elinstallationer             | 12 632        | 9 502          |
| Hissar                       | 2 759         | 3 194          |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 13 806         |
| <b>Summa</b>                 | <b>17 132</b> | <b>349 876</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2024     | 2023           |
|------------------|----------|----------------|
| Garage/parkering | 0        | 337 751        |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b> | <b>337 751</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 50 573         | 66 917         |
| Uppvärmning             | 129 173        | 102 796        |
| Vatten                  | 57 192         | 43 486         |
| Sophämtning/renhållning | 13 311         | 18 108         |
| <b>Summa</b>            | <b>250 249</b> | <b>231 307</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 9 240         | 26 280        |
| Kabel-TV               | 36 490        | 47 358        |
| Fastighetsskatt        | 23 090        | 22 639        |
| <b>Summa</b>           | <b>68 820</b> | <b>96 277</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 0             |
| Revisionsarvoden extern revisor | 0             | 2 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0             | 614           |
| Föreningskostnader              | 8 466         | 1 161         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 45 042        | 43 043        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 007         | 0             |
| Pantsättningskostnad            | 860           | 0             |
| Korttidsinventarier             | 3 999         | 3 995         |
| Administration                  | -443          | 5 911         |
| Konsultkostnader                | 6 875         | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0             | 4 090         |
| Övriga externa kostnader        | 199           | 184           |
| OBS-konto                       | 2 428         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>70 170</b> | <b>60 997</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 28 250        | 26 250        |
| Arbetsgivaravgifter | 5 163         | 5 460         |
| <b>Summa</b>        | <b>33 413</b> | <b>31 710</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 317 929        | 181 323        |
| Dröjsmålsränta               | 66             | 24             |
| <b>Summa</b>                 | <b>317 995</b> | <b>181 347</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 22 015 354        | 22 015 354        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>22 015 354</b> | <b>22 015 354</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 416 177        | -3 210 126        |
| Årets avskrivning                             | -183 565          | -206 051          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 599 742</b> | <b>-3 416 177</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>18 415 612</b> | <b>18 599 177</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>3 204 482</i>  | <i>3 204 482</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 072 000        | 15 072 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 044 000         | 9 044 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>24 116 000</b> | <b>24 116 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 495 166        | 0              |
| Inköp                                 | 0              | 495 166        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>495 166</b> | <b>495 166</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -5 930         | 0              |
| Avskrivningar                         | -19 632        | -5 930         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-25 563</b> | <b>-5 930</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>469 603</b> | <b>489 236</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 1 390          | 59             |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 79             | 0              |
| Transaktionskonto                      | 111 671        | 122 376        |
| Borgo räntekonto                       | 623 313        | 452 054        |
| <b>Summa</b>                           | <b>736 453</b> | <b>574 489</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 090         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 18 485        | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 7 362         | 0             |
| Förutbet bredband        | 4 959         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 6 816         | 34 313        |
| <b>Summa</b>             | <b>41 712</b> | <b>34 313</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-11-28               | 3,33 %                  | 2 917 000           | 2 917 000           |
| Nordea                | 2025-12-30               | 3,43 %                  | 3 075 000           | 3 075 000           |
| Nordea                | -                        | -                       | -                   | 970 000             |
| Nordea                | 2026-06-26               | 3,24 %                  | 910 000             | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 902 000</b>    | <b>6 962 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 052 000           | 970 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 602 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 1              | 0              |
| Uppl kostn el                    | 5 733          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 15 124         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 9 407          | 18 748         |
| Uppl kostnad arvoden             | 28 250         | 26 250         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 8 876          | 8 248          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 84 060         | 84 580         |
| <b>Summa</b>                     | <b>151 451</b> | <b>137 826</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 500 000 | 17 500 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Täta fönster mot Öresund.

## Underskrifter

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

Helsingborg

---

Bengt Börje Stefan Slinge  
Styrelseledamot

---

Jan Ingvar Linus Erlandsson  
Ordförande

---

Kent Eriksson  
Ordförande

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

---

Stina Revert  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 14:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.05.2025 12:39

**DOCUMENT ID:**

BySu\_\_hdlxx

**ENVELOPE ID:**

H1eO\_u3Oxgg-BySu\_\_hdlxx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Masten 4, 769603-5802 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

ddce34d4e04ee75af148aa4409913c23e0caddee4050a0  
12cc2f532c9b8280f68f46525d83d0976d1b63e82c8e27  
7f5025f1aeb82ab2293a457860eb0c293b1d

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. KENT OLA GÖRAN ERIKSSON<br>kent.eriksson@tralist.com       |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 12:53<br>07.05.2025 12:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.14.240.160  |
| 2. Jan Ingvar Linus Erlandsson<br>linuserlandsson@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 13:12<br>07.05.2025 13:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.237.99.59   |
| 3. Bengt Börje Stefan Slinge<br>sslinge@hotmail.com           |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 20:19<br>07.05.2025 20:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.1.20     |
| 4. STINA REVERT<br>stinarevert@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 14:46<br>19.05.2025 14:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.148.116.125 |

\* 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



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Masten 4

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun      |
|----------------------|---------|-------------|
| Masten 4             | 2002    | Helsingborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 021 kvm. Byggnadernas totalyta är 1143 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Jan Ingvar Linus Erlandsson | Ordförande      |
| Kent Eriksson               | Ordförande      |
| Bengt Börje Stefan Slinge   | Styrelseledamot |
| Lis Edel Löfgren            | Suppleant       |

### Valberedning

Stina Revert  
Torbjörn Löfgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Stina Revert    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Garagen Byte Råplan & Läkt

**2023** ● Garagen har fått ny papp, nya rännor och målats om  
Solceller har installerats  
Gemensam el, sk IMD har installerats  
Ny ventilationsanläggning har installerats i respektive medlems lägenhet.

**2022** ● Garagetaken har tjärats om

## Planerade underhåll

**2025** ● Tätta fönster mot Öresund

## Avtal med leverantörer

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Avläsning och rapportering av elmätare | Brunata AB                          |
| Ekonomisk förvaltning                  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum    |
| Fjärrvärme och el                      | Öresundskraft AB                    |
| Hissinspektion                         | Kone                                |
| Kabel-TV                               | Tele2                               |
| Lägenhetsförteckning                   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Sophantering                           | NSR                                 |
| Städning av trappor och entréer        | Purena AB                           |
| Underhåll Solceller                    | Sesol AB                            |
| Vatten och avlopp                      | NSVA                                |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Räntan gått ner. Amortering toplån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 13%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 054 985  | 905 649    | 826 794    | 821 881    |
| Resultat efter fin. poster                         | 7 146      | -635 539   | -298 107   | -8 322     |
| Soliditet (%)                                      | 64         | 64         | 68         | 69         |
| Yttre fond                                         | 72 348     | 162 056    | 310 448    | 238 100    |
| Taxeringsvärde                                     | 24 116 000 | 24 116 000 | 24 116 000 | 23 149 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 008      | 864        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,1       | 91,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 747      | 6 805      | 5 857      | 5 857      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 038      | 6 091      | 5 242      | 5 242      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 184        | -79        | 116        | 170        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 44         | 59         | 89         | 39         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 113        | 90         | 87         | 87         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 50         | 38         | 33         | 34         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 207        | 187        | 209        | 160        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,59       | 2,80       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,69       | 7,88       | -          | -          |

**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 el (totalt 36 506 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 13 857 100        | -                                            | -                               | 13 857 100        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 162 056           | -162 056                                     | 72 348                          | 72 348            |
| Balanserat resultat      | -808 315          | -473 483                                     | -72 348                         | -1 354 145        |
| Årets resultat           | -635 539          | 635 539                                      | 7 146                           | 7 146             |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 575 303</b> | <b>0</b>                                     | <b>7 146</b>                    | <b>12 582 449</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 281 798        |
| Årets resultat                                                     | 7 146             |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -72 348           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 347 000</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 347 000</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 054 985        | 905 649           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 17 699           | 64 879            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 072 684</b> | <b>970 528</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -451 098         | -1 135 403        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -70 170          | -60 997           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -33 413          | -31 710           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -203 198         | -207 687          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-757 880</b>  | <b>-1 435 798</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>314 805</b>   | <b>-465 269</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 336           | 11 078            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -317 995         | -181 347          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-307 659</b>  | <b>-170 269</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>7 146</b>     | <b>-635 539</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>7 146</b>     | <b>-635 539</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 18 415 612 | 18 599 177 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 469 603    | 489 236    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 18 885 215 | 19 088 413 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 18 885 215 | 19 088 413 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | 14     | 736 453    | 574 489    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 41 712     | 34 313     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 778 165    | 608 802    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 778 165    | 608 802    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 19 663 380 | 19 697 214 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 13 857 100                  | 13 857 100                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 72 348                      | 162 056                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>13 929 448</strong> | <strong>14 019 156</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -1 354 145                  | -808 315                    |
| Årets resultat                                  |        | 7 146                       | -635 539                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-1 347 000</strong> | <strong>-1 443 853</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>12 582 449</strong> | <strong>12 575 303</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 850 000                     | 5 992 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>850 000</strong>    | <strong>5 992 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 6 052 000                   | 970 000                     |
| Leverantörsskulder                              |        | 25 754                      | 113 872                     |
| Skatteskulder                                   |        | 1 706                       | 1 255                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 21                          | -93 041                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 151 451                     | 137 826                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>6 230 932</strong>  | <strong>1 129 912</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>19 663 380</strong> | <strong>19 697 214</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>314 805</b> | <b>-465 269</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 203 198        | 207 687         |
|                                                                                 | <b>518 002</b> | <b>-257 582</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 336         | 11 078          |
| Erlagd ränta                                                                    | -327 336       | -170 953        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>201 002</b> | <b>-417 457</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -8 810         | -41 555         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 28 361         | 365             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>220 554</b> | <b>-458 647</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0              | -490 872        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>-490 872</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 1 007 534       |
| Amortering av lån                                                               | -60 000        | -37 534         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-60 000</b> | <b>970 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>160 554</b> | <b>20 481</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>574 430</b> | <b>553 949</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>734 984</b> | <b>574 430</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Masten 4 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 el, 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        | 0,88 - 10 % |
| Installationer | 4 %         |

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       | 966 168          | 855 012        |
| Bredband                   | 28 512           | 28 512         |
| El                         | 0                | 4 185          |
| El, moms                   | 43 306           | 0              |
| Elintäkter laddstolpe      | 0                | 700            |
| Elintäkter laddstolpe moms | 14 976           | 15 738         |
| Intäkter solel, moms       | 16               | 0              |
| Pantsättningsavgift        | 573              | 0              |
| Överlåtelseavgift          | 1 433            | 0              |
| Administrativ avgift       | 0                | 1 500          |
| Öres- och kronutjämning    | 1                | 2              |
| <b>Summa</b>               | <b>1 054 985</b> | <b>905 649</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0             | 34 313        |
| Elstöd                | 0             | 15 369        |
| Övriga intäkter       | 17 699        | 15 198        |
| <b>Summa</b>          | <b>17 699</b> | <b>64 879</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 11 202         | 43 564         |
| Städning enligt avtal               | 48 612         | 45 816         |
| Besiktningar                        | 24 900         | 0              |
| Hissbesiktning                      | 8 520          | 3 941          |
| Gårdkostnader                       | 2 424          | 2 389          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 6 758          |
| Sophantering                        | 0              | 2 506          |
| Serviceavtal                        | 11 687         | 8 922          |
| Förbrukningsmaterial                | 7 552          | 6 297          |
| <b>Summa</b>                        | <b>114 898</b> | <b>120 193</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Vind                         | 0             | 8 765          |
| Dörrar och lås/porttele      | 1 741         | 2 122          |
| VVS                          | 0             | 17 010         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 2 352          |
| Ventilation                  | 0             | 293 125        |
| Elinstallationer             | 12 632        | 9 502          |
| Hissar                       | 2 759         | 3 194          |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 13 806         |
| <b>Summa</b>                 | <b>17 132</b> | <b>349 876</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2024     | 2023           |
|------------------|----------|----------------|
| Garage/parkering | 0        | 337 751        |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b> | <b>337 751</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 50 573         | 66 917         |
| Uppvärmning             | 129 173        | 102 796        |
| Vatten                  | 57 192         | 43 486         |
| Sophämtning/renhållning | 13 311         | 18 108         |
| <b>Summa</b>            | <b>250 249</b> | <b>231 307</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 9 240         | 26 280        |
| Kabel-TV               | 36 490        | 47 358        |
| Fastighetsskatt        | 23 090        | 22 639        |
| <b>Summa</b>           | <b>68 820</b> | <b>96 277</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 0             |
| Revisionsarvoden extern revisor | 0             | 2 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0             | 614           |
| Föreningskostnader              | 8 466         | 1 161         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 45 042        | 43 043        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 007         | 0             |
| Pantsättningskostnad            | 860           | 0             |
| Korttidsinventarier             | 3 999         | 3 995         |
| Administration                  | -443          | 5 911         |
| Konsultkostnader                | 6 875         | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0             | 4 090         |
| Övriga externa kostnader        | 199           | 184           |
| OBS-konto                       | 2 428         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>70 170</b> | <b>60 997</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 28 250        | 26 250        |
| Arbetsgivaravgifter | 5 163         | 5 460         |
| <b>Summa</b>        | <b>33 413</b> | <b>31 710</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 317 929        | 181 323        |
| Dröjsmålsränta               | 66             | 24             |
| <b>Summa</b>                 | <b>317 995</b> | <b>181 347</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 22 015 354        | 22 015 354        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>22 015 354</b> | <b>22 015 354</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 416 177        | -3 210 126        |
| Årets avskrivning                             | -183 565          | -206 051          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 599 742</b> | <b>-3 416 177</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>18 415 612</b> | <b>18 599 177</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>3 204 482</i>  | <i>3 204 482</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 072 000        | 15 072 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 044 000         | 9 044 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>24 116 000</b> | <b>24 116 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 495 166        | 0              |
| Inköp                                 | 0              | 495 166        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>495 166</b> | <b>495 166</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -5 930         | 0              |
| Avskrivningar                         | -19 632        | -5 930         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-25 563</b> | <b>-5 930</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>469 603</b> | <b>489 236</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 1 390          | 59             |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 79             | 0              |
| Transaktionskonto                      | 111 671        | 122 376        |
| Borgo räntekonto                       | 623 313        | 452 054        |
| <b>Summa</b>                           | <b>736 453</b> | <b>574 489</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 090         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 18 485        | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 7 362         | 0             |
| Förutbet bredband        | 4 959         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 6 816         | 34 313        |
| <b>Summa</b>             | <b>41 712</b> | <b>34 313</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-11-28               | 3,33 %                  | 2 917 000           | 2 917 000           |
| Nordea                | 2025-12-30               | 3,43 %                  | 3 075 000           | 3 075 000           |
| Nordea                | -                        | -                       | -                   | 970 000             |
| Nordea                | 2026-06-26               | 3,24 %                  | 910 000             | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 902 000</b>    | <b>6 962 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 052 000           | 970 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 602 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 1              | 0              |
| Uppl kostn el                    | 5 733          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 15 124         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 9 407          | 18 748         |
| Uppl kostnad arvoden             | 28 250         | 26 250         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 8 876          | 8 248          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 84 060         | 84 580         |
| <b>Summa</b>                     | <b>151 451</b> | <b>137 826</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 500 000 | 17 500 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Täta fönster mot Öresund.

## Underskrifter

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

Helsingborg

---

Bengt Börje Stefan Slinge  
Styrelseledamot

---

Jan Ingvar Linus Erlandsson  
Ordförande

---

Kent Eriksson  
Ordförande

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

---

Stina Revert  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2025 22:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 07.05.2025 12:39

**DOCUMENT ID:**

SkGdO\_2\_gel

**ENVELOPE ID:**

SJb\_\_u2dxll-SkGdO\_2\_gel

**DOCUMENT NAME:**

Brf Masten 4, 769603-5802 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

ddce34d4e04ee75af148aa4409913c23e0caddee4050a0  
12cc2f532c9b8280f68f46525d83d0976d1b63e82c8e27  
7f5025f1aeb82ab2293a457860eb0c293b1d

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. STINA REVERT       | Signed        | 07.05.2025 22:11 | eID    | Swedish BankID      |
| stinarevert@gmail.com | Authenticated | 07.05.2025 22:03 | Low    | IP: 188.148.116.125 |

\* 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