



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mäster Johan i Malmö

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 19

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-04 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 fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 4 130 kvm och 2 lokaler om 117 kvm. Garageyta är 980 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 227 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Halvardsson	Ordförande
Christina Marianne Lindh	Styrelseledamot
Conny Johansson	Styrelseledamot
Håkan Bengt Hugo Bergdahl	Styrelseledamot
Håkan Sigvant	Styrelseledamot
Malena Ericsson	Styrelseledamot
Thomas Ziese	Styrelseledamot
Eva Nyquist	Suppleant
Lena Gunilla Hansson	Suppleant

Valberedning

Malin Nihlberg
Gina Kiersing

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening

Revisorer

Alexandra Ong	Revisor	Borevision
Afrodita Cristea	Revisorssuppleant	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-10. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Stamspolning

Övrig verksamhetsinformation

Brf Mäster Johan i Malmö har tillsammans med Brf Villa Rosa gemensamhetsanläggningen Liljan ga:1 där Brf Mäster Johans andel är 90%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslöt att från och med 2026 amortera lån med 300 000/år.

Föreningen fick under 2025 tillbaka moms för åren 2019-2025 efter en momsomprövning

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10% och 2025-07-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Under 2025 har nya stadgar antagits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 641 782	3 961 000	3 445 000	2 895 000
Resultat efter fin. poster	-2 369 010	-2 069 383	-923 000	-1 207 000
Soliditet (%)	75	75	76	76
Yttre fond	2 890 775	2 495 775		
Taxeringsvärde	178 960 000	166 524 000		
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	910	798	685	557
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	82	77	79
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 424	11 423	11 423	11 495
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 024	9 025	9 025	9 082
Sparande / kvm totalyta, kr	92	-42	68	41
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	89		
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	78		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	32		
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	200		
Räntekänslighet (%)	12,55	14,3	16,7	20,6

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 378 764 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.

Upplysning vid förlust

Styrelsens ambition har under åren tillbaka varit, att Årets förlust inte skulle överstiga samma års avskrivningar, för att på så vis stärka föreningens likviditet.

Fr o m verksamhetsåret 2025 förändras dessa förutsättningar till följd av de nya avskrivningsreglerna enligt K3.

Vi har under 2025 förbättrat vårt resultat avsevärt mot 2024 och har tack vare detta stärkt vår likviditet med drygt 600 tkr.

Tyvärr avspeglar sig inte denna resultatförbättring i resultaträkningen, då de nya avskrivningsreglerna gör, att vårt resultat årligen belastas med ca 1,3 mkr. Föreningen har också haft höga kostnader i samband med vattenskador i några badrum

Styrelsens ambition enligt ovan har mer än väl uppnåtts under 2025 och med en ytterligare genomförd avgiftshöjning om 5% den 1 januari 2026, kommer vårt resultat att ytterligare förbättras och föreningens ekonomi stärkas

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	111 500 000	-	-	111 500 000
Fond, yttre underhåll	2 495 775	-	395 000	2 890 775
Uppskrivningsfond	42 040 000	-	-	42 040 000
Balanserat resultat	-7 390 599	-2 069 383	-395 000	-9 854 982
Årets resultat	-2 069 383	2 069 383	-2 376 038	-2 376 038
Eget kapital	146 575 793	0	-2 376 038	144 199 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 459 982
Årets resultat	-2 376 038
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-395 000
Totalt	-12 231 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	587 475
Balanseras i ny räkning	-11 643 545

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	4 641 782	3 961 392
Övriga rörelseintäkter	3	99 438	53 318
Summa rörelseintäkter		4 741 220	4 014 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 970 990	-2 904 855
Övriga externa kostnader	9	-88 949	-184 320
Personalkostnader	10	-144 163	-121 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 585 789	-1 274 167
Övriga rörelsekostnader		-42 875	0
Summa rörelsekostnader		-5 832 766	-4 484 818
RÖRELSERESULTAT		-1 091 546	-470 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 953	81 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 324 416	-1 680 619
Summa finansiella poster		-1 277 464	-1 599 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 369 010	-2 069 383
Skatt		-7 028	0
ÅRETS RESULTAT		-2 376 038	-2 069 383

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	188 671 074	191 219 130
Maskiner och inventarier	13	223 279	261 012
Summa materiella anläggningstillgångar		188 894 354	191 480 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		23 500	23 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 500	23 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 917 854	191 503 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 310	-1 791
Övriga fordringar	15	1 270 113	39 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	101 620	31 372
Summa kortfristiga fordringar		1 416 043	68 829
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 993 725	0
Summa kortfristiga placeringar		1 993 725	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		459	2 663 629
Summa kassa och bank		459	2 663 629
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 410 227	2 732 459
SUMMA TILLGÅNGAR		192 328 081	194 236 102

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 500 000	111 500 000
Uppskrivningsfond		42 040 000	42 040 000
Fond för yttre underhåll		2 890 775	2 495 775
Summa bundet eget kapital		156 430 775	156 035 775
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 854 982	-7 390 599
Årets resultat		-2 376 038	-2 069 383
Summa ansamlad förlust		-12 231 020	-9 459 982
SUMMA EGET KAPITAL		144 199 755	146 575 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 623 167	0
Summa långfristiga skulder		15 623 167	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	31 546 333	47 169 500
Leverantörsskulder		208 099	-3 696
Skatteskulder		7 028	10 473
Övriga kortfristiga skulder		39 337	37 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	704 362	446 981
Summa kortfristiga skulder		32 505 159	47 660 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 328 081	194 236 102

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 091 546	-470 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 585 789	1 274 167
	1 494 243	804 059
Erhållen ränta	46 953	81 344
Erlagd ränta	-1 328 899	-1 684 144
Betald inkomstskatt	-7 028	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 268	-798 741
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 082	56 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	472 500	-281 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	568 687	-1 024 013
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	125 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	125 938
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	568 687	-898 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 663 629	3 561 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 232 316	2 663 629

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mäster Johan i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. 2025 är första året föreningen redovisar enligt K3.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	2,72 %
Fasader	5,98 %
Balkonger	2,49 %
Fönster	4,49 %
Stamledningar VA	14,96 %
Stamledningar Värme	2,99 %
Styr & övervakning	7,48 %
El	7,48 %
Hissar	6,91 %
Installationer	6,67 - 20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	3 250 740	2 751 387
Hysesintäkter lokaler, moms	257 679	250 176
Hysesintäkter garage	456 034	386 087
Deb. fastighetsskatt	0	19 068
Deb. fastighetsskatt, moms	59 604	0
Bredband	130 180	129 720
Bredband moms	2 300	0
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	5 819
El, moms	396 111	414 835
Fast tillägg elbilsaddning	2 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	20 891	0
Bastu, moms	0	2 760
Övernattnings-/gästlägenhet	6 400	0
Påminnelseavgift	600	120
Dröjsmålsränta	69	0
Pantsättningsavgift	6 457	0
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	2 447	0
Vidarefakturerade kostnader	47 273	0
Öres- och kronutjämning	-4	-13
Summa	4 641 782	3 961 392

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	200	48 243
Försäkringsersättning	99 238	5 075
Summa	99 438	53 318

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	26 309	250 954
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 503	54 916
Fastighetsskötsel gård enl avtal	20 707	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 690	0
Larm och bevakning	6 168	0
Städning enligt avtal	18 457	0
Städning utöver avtal	15 625	0
Besiktningar	16 983	4 165
Hissbesiktning	4 061	5 244
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 728	0
Brandskydd	44 007	7 168
Gårdkostnader	333	0
Serviceavtal	122 697	79 605
Förbrukningsmaterial	3 912	265
Summa	301 179	402 317

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	38 034
Hyreslägenheter	-41	0
Bostadsrättslägenheter	0	11 109
Trapphus/port/entr	0	4 977
Dörrar och lås/porttele	17 147	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 125
VVS	132 827	0
Värmeanläggning/undercentral	50 764	0
Ventilation	19 797	0
Elinstallationer	20 701	0
Hissar	8 188	0
Tak	0	1 796
Balkonger/altaner	23 053	0
Garage/parkering	17 351	38 040
Vattenskada	181 030	34 728
Skador/klotter/skadegörelse	114 318	0
Summa	585 133	185 810

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	-4 087	196 234
Installationer	0	299 403
Gemensamma utrymmen	0	60 250
VVS	52 348	0
Ventilation	0	221 131
Elinstallationer	226 187	95 765
Hiss	59 950	0
Fasader	253 078	0
Summa	587 476	872 783

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	474 075	466 286
Uppvärmning	456 400	409 976
Vatten	177 926	169 118
Sophämtning/renhållning	37 368	47 825
Summa	1 145 768	1 093 205

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 159	77 471
Kabel-TV	58 848	0
Bredband	81 407	141 419
Fastighetsskatt	140 628	131 850
Korr. fastighetsskatt	-11 608	0
Summa	351 434	350 740

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 923	0
Extern representation ej avd.gill	0	3 168
Tele- och datakommunikation	1 259	7 104
Juridiska åtgärder	20 031	0
Inkassokostnader	769	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 897	16 000
Revisionsarvoden internrevisor	0	6 000
Fritids och trivselkostnader	4 200	0
Föreningskostnader	4 749	0
Förvaltningsarvode enl avtal	215 833	79 027
Överlåtelsekostnad	2 058	4 298
Pantsättningskostnad	7 031	1 719
Övriga förvaltningsarvoden	7 050	12 392
Administration	16 385	7 263
Konsultkostnader	1 408	0
Vidarefakturerade kostnader	732	45 174
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	1 974
Övriga externa kostnader	0	200
Återvunnen moms	-214 376	0
Summa	88 949	184 320

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	127 750	33 400
Övriga arvoden	0	57 600
Arbetsgivaravgifter	16 413	30 477
Summa	144 163	121 477

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 323 405	1 680 193
Dröjsmålsränta	1 012	426
Summa	1 324 416	1 680 619

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 785 870	163 785 870
Årets inköp	0	0
Uppskrivning mark	42 000 000	42 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 785 870	205 785 870
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 566 740	-13 329 473
Årets avskrivning	-2 548 056	-1 237 266
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 114 796	-14 566 740
Utgående restvärde enligt plan	188 671 074	191 219 130
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	64 230 000	64 230 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	97 594 000
Taxeringsvärde mark	65 960 000	68 930 000
Summa	178 960 000	166 524 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	656 932	607 870
Årets inköp	0	49 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	656 932	656 932
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-395 919	-359 019
Årets avskrivning	-37 733	-36 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-433 652	-395 919
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	223 279	261 012

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	175 000
Omfört till Byggnad	0	-175 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 002	39 248
Skattefordringar	1 979	0
Transaktionskonto	452 683	0
Borgo räntekonto	785 449	0
Summa	1 270 113	39 248

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 219	0
Förutbet försäkr premier	27 513	0
Förutbet kabel-TV	6 811	23 543
Förutbet bredband	16 506	0
Upplupna intäkter	33 571	0
Övr förutb kostn uppl int	0	7 829
Summa	101 620	31 372

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 993 725	0
Summa	1 993 725	0

NOT 18, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	2024- 12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-31	2,57 %	-	15 723 167	-
Danske Bank	2026-11-02	2,27 %	-	15 723 166	-
Danske Bank	2027-09-30	2,40 %	-	15 723 167	-
Danske Bank	2025-01-31	-	3,20	-	20 300 000
Danske Bank	2025-03-31	-	3,20	-	11 175 000
Danske Bank	2025-09-30	-	2,66	-	15 694 500
Summa				47 169 500	47 169 500
Varav kortfristig del				31 546 333	47 169 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 169 500 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 att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 282	0
Uppl kostn el	45 377	24 239
Uppl kostnad Värme	55 217	59 016
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	0
Uppl kostn räntor	4 075	8 558
Uppl kostn vatten	15 163	14 224
Uppl kostnad Sophämtning	193	0
Uppl kostnad arvoden	147 000	122 150
Uppl lagstadgade soc avg	0	51 237
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 000	0
Förutbet hyror/avgifter	374 055	127 412
Övriga uppl kostn och förutb int	0	22 199
Beräkn arvode revision	0	17 946
Summa	704 362	446 981

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 198 000	67 198 000

En del av föreningens ställda säkerheter är i eget förvar.

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslöt att från och med 2026-01-01 höja avgifterna med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Malmö

Marie Halvardsson
Ordförande

Christina Marianne Lindh
Styrelseledamot

Conny Johansson
Styrelseledamot

Håkan Bengt Hugo Bergdahl
Styrelseledamot

Håkan Sigvant
Styrelseledamot

Malena Ericsson
Styrelseledamot

Thomas Ziese
Styrelseledamot

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

Borevision
Alexandra Ong
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 14:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 08:51

DOCUMENT ID:

r1Q9sXnkMI

ENVELOPE ID:

ByGcs7nkfx-r1Q9sXnkMI

DOCUMENT NAME:

Brf Mäster Johan i Malmö, 769608-3737 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

6051f2846cfb8394ca9fcadbe1d089fa1471de70277d70d4cfe1424cfeff5bbc381a5ea80afe6633960fcac790a4a93d4892a5fe2f08964656dcc5c2647abe9f

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. Marie Halvardsson mariehalvardsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 11:23 21.05.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.157.141
2. THOMAS ZIESE thomasziese@yahoo.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:41 21.05.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.136.195
3. HÅKAN SIGVANT hakan@sigvant.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:28 21.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.57.205
4. CHRISTINA MARIANNE LINDBLAD c.m.lindh4@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:38 21.05.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.109.161
5. Håkan Bengt Hugo Bergdahl h.bergdahl@hotmail.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 18:25 21.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.93.78
6. LARS CONNY JOHANSSON conny.johansson1966@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 22:22 21.05.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.174.197
7. MALENA ERICSSON malenaericsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:28 21.05.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.109.117
8. KA MAN ALEXANDRA ONSGREN alexandra.ong@borevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 14:01 25.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Mäster Johan i Malmö, org.nr. 769608-3737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Mäster Johan i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Mäster Johan i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 14:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 08:51

DOCUMENT ID:

rJQqsX3yfe

ENVELOPE ID:

rJfqsX3Jzx-rJQqsX3yfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga - Brf Mäster Johan i Mal mö.pdf

2 pages

SHA-512:

ac5dae39d4329c6e028e7d0ea1c5be098c799106c3202f821b1f3b880ab8ec7777c835226fbe3af200d5289586af9f6f6b2750aa80850325c016911fea2a93cf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ONG	Signed	25.05.2026 14:01	eID	Swedish BankID
G alexandra.ong@borevisio n.se	Authenticated	25.05.2026 13:50	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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

 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