



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Masten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Masten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716445-0194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 29:2	1992-02-24	2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	44
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 124
1	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>4 168</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 19 st 3 rok, 10 st 4 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:19	G:A	717911-5857	1 / 11.5	Utfartsväg och gångväg
Göteborg Sannegården GA:2	G:A	716444-8453	5438 / 404438	Kaj med tillhörande träbryggor och förankringsanordningar för kajen, Gångförbindelse mellan kajen och lokalgatan styrfarten, Park med tillhörande anläggningar, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare utmed kajen och inom parken, Konstnärlig utsmyckning på kajen
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	5640 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

**Totalt 3 objekt**

Sannegården GA:2 och Sannegården GA:10 ingår i Eriksbergs Samfällighetsförening (Org. Nr.: 716444-8453).

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Åke Forsberg	Ordförande
Matts Karlsson	Ledamot
John Lindau	Ledamot
Stefan Tullborg	Ledamot
Ann-Sofie Erseus	Ledamot
Jan Roes	Ledamot
Lars Göran Andersson	HSB-ledamot
Gisela Ringström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Roes, Åke Forsberg, Matts Karlsson och John Lindau.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Matts Karlsson, Åke Forsberg, Stefan Tullborg och Jan Roes.

Revisorer har varit: Bengt Månsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Urban Holmqvist (sammanställande), samt Natalie Karlsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-18. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-21.

Det årliga budgetarbetet sker i samverkan mellan styrelsen och HSBs ekonom. Styrelsen fattar beslut om årsavgiften för det kommande budgetåret som ska täcka föreningens drifts- och räntekostnader. Den ska även täcka föreningens kostnader för framtida underhåll, vilket innebär att nuvarande medlemmar betalar för det slitage som uppstår under budgetåret.

På grund av hög inflation, ökade ränte- och drift-kostnader har årsavgiften sedan 2022-07-01 höjts med 22 %, detta inkluderat den beslutade höjningen från 2025-07-01 om 5 %. Vid vårt beslut om höjningen med 5 % har vi tagit hänsyn till de ökade räntekostnader som uppkommer när två av våra lån förfaller 2025-09-01 respektive 2025-09-30.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. HSB uppdaterar årligen underhållsplanen med nya priser så att den följer kostnadsutvecklingen inom byggbranschen. Underhållsplanen utgör ett viktigt underlag i budgetarbetet och vilken nivå på föreningens sparande som krävs för att klara framtida underhåll. Underhållsplanen följs upp årligen för att se om det finns behov av att tidigarelägga eller senarelägga några åtgärder. Föreningens årsstämma beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

I och med att fastigheten är relativt ny har inga större och mer kostnadskrävande underhållsåtgärder behövt genomföras hittills. Under de närmaste åren finns det dock en del större underhållsåtgärder inplanerade. Det gäller framför allt underhåll av putsfasaden och injustering av värmesystemet inklusive byte av termostatventiler. Planeringen av dessa åtgärder är påbörjade.

För att vara en så pass ung förening har vi en relativt låg skuldsättning (ca 4700 kr per kvadratmeter). Det är svårt att sja om ränteutvecklingen den närmaste tiden men den låga belåningen gör att vi rimligen inte ska behöva besluta om några dramatiska höjningar av årsavgiften de kommande åren.

Föreningens festkommitté har anordnat både glöggfest och sommarmingel. Som vanligt har aktiviteterna varit mycket uppskattade.

## Under verksamhetsåret 2024/25 har vi genomfört följande förbättringar och underhållsåtgärder:

Nya armaturer till markbelysning på framsidan av fastigheten.

Behovet av snöröjning har minskat de senaste åren. Snöröjningen kommer därför att skötas av medlemmar i styrelsen med hjälp av den batteridrivna snöslungan som införskaffats.

Ett betydande antal av elmätarna i lägenheterna har slutat fungera och nya elmätare fungerar tyvärr inte för automatisk avläsning via vårt Aptus system. Nya elmätare och VV-mätare har installerats av EcoGuard och dessa avläses automatiskt för debitering via månadsavgiften.

Undercentralen har digitaliserats och larmfunktioner och styrning av värme/ventilation har mobiliserats till Web Port i samverkan med HSBs energigrupp. Temperaturgivare har installerats av EcoGuard i varje lägenhet och upphandling av injustering av värmesystemet med nya termostater/ventiler har påbörjats. Efter injustering av systemet blir det lättare optimera energiförbrukningen i vår fastighet.

På södra/sydöstra delen av putsfasaden har färgen släppt och vi har även haft problem med inträngande vatten. Under året har vi gått igenom hela putsfasaden för att identifiera om det finns några ytterligare skador som kan leda till inträngande vatten. Skadorna som orsakat läckagen har tätats och planeringen för att långsiktigt åtgärda fasaden har påbörjats. Ett 10-tal prover på olika delar av putsfasaden har tagits. Dessa kommer att analyseras av RISE-institutet i Borås för att se vilken typ av tvätt/rengöring av fasaden och färg som kan väljas för bästa skydd långsiktigt.

#### Några exempel på underhåll och renoveringar under tidigare år:

2023/2024

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Nödtelefonerna i båda hissarna har uppgraderats till 4G.

Undercentralen har digitaliserats för att möjliggöra bättre styrning och kontroll av uppvärmningen i fastigheten och därigenom minska värmekostnaderna.

Åtgärder för att spåra orsakerna och åtgärda problemen med inträngande vatten högst upp i sydöstra hörnet fasaden har påbörjats.

2022/2023

Byte av batteribackup för Aptus enheten för de lägenheter som så önskat.

Ett stort antal cykelställ i cykelrummet har ersatts med nya cykelställ som ger plats för fler cyklar.

Brandskydd och brandberedskap. Utrymningsvägar har skyltats i källare och på samtliga våningsplan. Förbättring av larm vid eventuell brand på terrassen, detta kopplas nu dels till Securitas och till ett blixtljuslarm i entrén.

Tillgänglighet. För att förbättra tillgängligheten för rullstolar/rullatorer/barnvagnar har ramper över trösklarna monterats vid husets båda entréer.

Renovering av trasigt golv i hiss. Lagt nytt klinkergolv i lilla hiss.

2021/2022

Byte av takfläkten för sopinkasten.

Byte av cirkulationspumpen för varmvatten.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) samt rensning av ventilationskanaler.

Installation av nya övervakningskameror. Bytt ut ljusslingan på takterrassen.

2020/2021

Spolning av samtliga avloppsledning.

Slamsugning av brunnar.

Renoverat diverse markbelysningar.

Ny röklucka med tillhörande galler på baksidan av huset.

Renoverat entrédörren till salongen.

2019/2020

Nya fogar runt stenplattorna på husets fasad.

Förstärkt inbrottskydd på husets ytterdörrar samt på vissa invändiga dörrar.

Nytt innertak med akustikplattor i husets entré.

Nya armaturer ovanför husets entrédörr.

Renoverat en pump i ventilationsrummet.

Ny kyl/frys till gästlägenheten.

**2018/2019**

Kompletterat säkerheten på taket med skyddskorg, räcke och nya säkringspunkter.

Nytt galler vid husets friskluftsintag.

Installerat nya brandvarnare i samtliga lägenheter.

Dammbindning av betonggolvs i källare och cykelförråd.

Byte av batteribackupper till Aptussystemet och brandlarmet.

Renoverat de akustiska detektorerna på samtliga våningsplan.

Tvättning av heltäckningsmattor på 9 våningsplan.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	226	244	289	198	192
Skuldsättning, kr/kvm	4 651	4 915	5 011	5 101	5 173
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 701	4 968	5 065	5 165	5 229
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	203	188	209	196	168
Årsavgifter, kr/kvm	772	737	663	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	87	92	95
Totala intäkter, kr/kvm	843	783	847	715	696
Nettoomsättning, tkr	3 374	3 226	3 265	2 981	2 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-721	-210	110	-343	-418
Soliditet, %	84	84	83	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar, de är dock endast en bokföringsteknisk post. I resultaträkningen redovisas de som en kostnad, trots att föreningen in har betalat ut några pengar. Redovisningen följer gällande regler kring bokföring.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 415 987 kronor. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 226 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.om. 2025-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	108 835 000	0	0	108 835 000
Underhållsfond, kr	5 009 888	0	146 850	5 156 738
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>113 844 888</b>	<b>0</b>	<b>146 850</b>	<b>113 991 738</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 001 464	-209 833	-146 850	-6 358 147
Årets resultat, kr	-209 833	209 833	-721 003	-721 003
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 211 297</b>	<b>0</b>	<b>-867 853</b>	<b>-7 079 150</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>107 633 591</b>	<b>0</b>	<b>-721 003</b>	<b>106 912 588</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 730 000 kr samt ianspråktagande skett med 583 150 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 211 297
Årets resultat, kr	-721 003
Reservation till underhållsfond, kr	-730 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	583 150
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 079 150</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 079 150</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2025-06-302023-07-01  
2024-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 406 755	3 226 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 676	36 426
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 546 430</b>	<b>3 262 785</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 700 811	-1 906 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 606	-112 575
Personalkostnader	Not 6	-98 274	-94 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 080 230	-1 080 230
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 965 921</b>	<b>-3 194 041</b>

## Rörelseresultat

**-419 491****68 744**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 774	56 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-320 287	-335 432
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-301 513</b>	<b>-278 577</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-721 003****-209 833**

## Resultat före skatt

**-721 003****-209 833**

## Årets resultat

**-721 003****-209 833**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	124 309 711	125 378 551
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	22 781	34 171
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 332 492</b>	<b>125 412 722</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	537 260	537 260
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>537 260</b>	<b>537 260</b>

### Summa Anläggningstillgångar

124 869 752

125 949 982

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 032 182	1 281 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	223 707	231 339
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 255 889</b>	<b>1 512 763</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	650 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>650 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	640 055	755 886
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>640 055</b>	<b>755 886</b>

### Summa Omsättningstillgångar

2 195 944

2 918 649

### Summa Tillgångar

127 065 696

128 868 631

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	108 835 000	108 835 000
Fond för yttre underhåll	5 156 738	5 009 888
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>113 991 738</b>	<b>113 844 888</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 358 147	-6 001 464
Årets resultat	-721 003	-209 833
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 079 150</b>	<b>-6 211 297</b>

### Summa Eget kapital

**106 912 588**      **107 633 591**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	12 920 474
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>12 920 474</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 387 339	7 566 865
Leverantörsskulder		159 407	270 445
Skatteskulder		10 162	11 006
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	22 622	22 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	573 578	443 275
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 153 108</b>	<b>8 314 566</b>

### Summa Skulder

**20 153 108**      **21 235 040**

### Summa Eget kapital och skulder

**127 065 696**      **128 868 631**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -419 491 68 744

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 080 230 1 080 230

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **1 080 230 1 080 230**

Erhållen ränta 20 132 52 490

Erlagd ränta -321 263 -336 355

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**359 609 865 109**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 37 335 149 743

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 19 044 203 113

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **56 379 352 856**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**415 987 1 217 965**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 100 000 -400 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-1 100 000 -400 000**

**Årets kassaflöde** **-684 013 817 965**

**Likvida medel vid årets början** **2 634 592 1 816 627**

**Likvida medel vid årets slut** **1 950 580 2 634 592**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 930 148	2 817 252
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	254 781	220 969
	Hyror lokaler	94 446	90 846
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 160	49 640
	Hyror förbrukningsbaserad	18 006	2 490
	Övriga primära intäkter	61 213	49 224
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 406 755</b>	<b>3 230 421</b>
	Hysesbortfall	0	-4 062
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-4 062</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 406 755</b>	<b>3 226 359</b>
		<b>2024-07-01 2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	126 331	0
	Övriga sekundära intäkter	13 344	36 426
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>139 676</b>	<b>36 426</b>
		<b>2024-07-01 2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-335 494	-265 267
	Snö och halk-bekämpning	-3 626	-26 500
	Reparationer	-348 423	-144 464
	Planerat underhåll	-583 150	-145 474
	EI	-296 533	-242 931
	Uppvärmning	-400 186	-407 011
	Vatten	-149 793	-133 118
	Sophämtning	-106 087	-91 492
	Fastighetsförsäkring	-55 119	-51 168
	Kabel-TV och bredband	-149 802	-149 902
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 000	-95 580
	Förvaltningsavtalskostnader	-170 597	-153 732
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 700 811</b>	<b>-1 906 638</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 890	0
	Administrationskostnader	-8 820	-5 158
	Extern revision	-13 750	-11 101
	Konsultkostnader	-18 821	0
	Medlemsavgifter	-25 500	-25 495
	Föreningsverksamhet	-10 317	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 508	-70 822
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-86 606</b>	<b>-112 575</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-82 750	-73 050
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-11 065	-14 826
	Övriga personalkostnader	-959	-3 222
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-98 274</b>	<b>-94 598</b>
	Föregående års klassificering är justerad eftersom föregående års värden fördelades på fel sätt mellan övriga arvoden och arvode styrelse.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 068 840	-1 062 440
	Avskrivning på markanläggning	0	-6 400
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 390	-11 390
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 080 230</b>	<b>-1 080 230</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränta skattekonto	527	2 327
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 952	27 313
	Ränteintäkter placeringskonto Handelsbanken	12 846	26 924
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	449	291
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>18 774</b>	<b>56 855</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-318 387	-334 112
	Övriga räntekostnader	-1 900	-1 320
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-320 287</b>	<b>-335 432</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 157 030	120 157 030
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 500 000	16 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	64 000	64 000
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 721 030</b>	<b>136 721 030</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 342 479	-10 273 639
	Årets avskrivningar	-1 068 840	-1 068 840
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 411 319</b>	<b>-11 342 479</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 309 711</b>	<b>125 378 551</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	618 000	498 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	95 000
	<b>Summa</b>	<b>129 718 000</b>	<b>144 593 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	27 229 000	27 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>27 229 000</b>	<b>27 229 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	223 110	223 110
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 110</b>	<b>223 110</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-188 939	-177 549
	Årets avskrivningar	-11 390	-11 390
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 329</b>	<b>-188 939</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 781</b>	<b>34 171</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB:s solcellspark	536 260	536 260
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>536 760</b>	<b>536 760</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 010 525	1 228 706
	Övriga fordringar	21 657	52 718
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 032 182</b>	<b>1 281 424</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 007	8 161
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 700	223 178
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>223 707</b>	<b>231 339</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	300 000	650 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>300 000</b>	<b>650 000</b>
Not 16	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken Affärskonto	40 055	29 969
	Handelsbanken Placeringskonto	600 000	725 917
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>640 055</b>	<b>755 886</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,06%	2025-09-01	6 466 865	0
Stadshypotek	0,87%	2026-03-01	7 369 000	0
Stadshypotek	0,98%	2025-09-30	5 551 474	0
			<b>19 387 339</b>	<b>0</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 387 339	
Kortfristig del			19 387 339	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,63%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,06%	2025-09-01	6 466 865	0
Stadshypotek	0,87%	2026-03-01	7 369 000	0
Stadshypotek	0,98%	2025-09-30	5 551 474	0
			<b>19 387 339</b>	<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 387 339	
Kortfristig del			19 387 339	

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-06-30 2024-06-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	372	725
Övriga kortfristiga skulder	22 250	22 250
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>22 622</b>	<b>22 975</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-06-30 2024-06-30**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	309 451	302 638
Upplupna räntekostnader	30 901	31 877
Övriga upplupna kostnader	233 226	108 760
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>573 578</b>	<b>443 275</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg 2025-09-16

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Masten i Göteborg, org.nr. 716445-0194

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Masten i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Masten i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Månsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Masten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Åke Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 11:39:44



### Mats Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-17 kl. 09:45:52



### Jan Roes

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 10:27:36



### Gisela Ringström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-21 kl. 18:04:12



### Stefan Tullborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-20 kl. 11:57:10



### Lars Göran Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-17 kl. 14:29:53



### Ann-Sofie Erseus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 15:25:27



### John Lindau

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-21 kl. 18:47:55



### Bengt Månsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-21 kl. 21:07:56



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 10:28:43



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Masten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Bengt Månsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-21 kl. 21:11:15



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 10:28:09



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.