







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 121 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 035 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 254 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 933 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Masen i Rättvik

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 121 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 035 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 254 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 933 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Masen i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-2120 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prosten 12	1958-01-01	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
11	lokaler (förråd)	81
14	garageplatser	258
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 822
10	p-platser	0
6	laddpunkter för elbil	0
Totalt 85 objekt		**3 161**

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 9 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Fastighetsskötsel, städning samt adminstrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna
Förvaltare har varit Johan Noresund (HSB).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Loman	Ordförande
Ove Karlsson	Vice ordförande
Eva-Lena Henriks	Sekreterare
Eva Hall Aldegren	Ledamot
Solveig Sörlin	Ledamot
Anita Ekström	Ledamot
Juvas Magnus Andersson	HSBledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Loman, Ove Karlsson och Anita Ekström. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Anita Ekström, Kjell Loman, Ove Karlsson och Eva-Lena Henriks. Revisorer har varit: Veronika Lundeberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Anders Åkerström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog fem röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat att höja avgiften med +5% per 2026-01-01. I avgiften ingår vatten, värme och kollektivt bostadsrättstilläggg. Bredband, kabeltv och el debiteras separat. 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installerat nya badrumsfläktar efter underkänd OVK-besiktning.
2024-2025	Upprustning källarkorridor och tvättstuga.
2023	6 St laddpunkter på Stiernhööksgatan. 2 nya cykelställ blir monterade under våren. Odlingslådor och vildäng planeras.
2022	Gång- och parkeringsytor nygjorda och asfalterade med ny dränering. Ny dragning el till motorvärmare. Gemensam miljöstation tillsammans med Prosten och Kaplanen med 3 st molock, 1 för Matavfall, 2 för Restavfall.
2021	Beklädnad av stödmur vid riksvägen, målning grundsockel och plantering av nya växter och utebord.
2020	Markarbete, ny gräsmatta och nya häckplantor. Byte samtliga el-delar på motorvärmare. Byte filter värmecentral. Byte termostatventiler samtliga lgh element.
2019	Takbyte Hus A & B. Statusbesiktning.
2018	Byte av 5 st entréportar inklusive passagesystem. Energideklaration utförd.
2017	Fd. Soprumet gjordes om till rollatorförråd. Utbyte av belysning i alla allmänna utrymmen ute och inne. OVK.
2016	14 garageportar utbytta.
2015	Byte av alla lägenhetsdörrar och säkerhetsdörrar till källaren i alla trapphus.
2011	Gemensam Miljöstation med Brf Prosten och Kaplanen
2010	Renovering av balkonger och av tre källardörrar.
2007-2010	Tillägsisolering vind.
2002-2003	Stamrenovering och byte av fönster.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2028 Energideklaration.
2029 OVK.
2030 Byte tvättmaskiner (vid behov).

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	77	47	83	126
Skuldsättning, kr/kvm	3 035	2 851	2 894	2 937	2 659
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 400	3 193	3 242	3 290	2 979
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	254	243	198	173	192
Årsavgifter, kr/kvm	933	855	794	696	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	874	795	757	699	692
Nettoomsättning, tkr	2 757	2 513	2 392	2 208	2 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	-291	-298	-68	24
Soliditet, %	5	7	9	11	13

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och planerat underhåll. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 5 % från 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	93 985	0	0	93 985
Underhållsfond, kr	460 054	0	63 402	523 457
S:a bundet eget kapital, kr	**554 039**	**0**	**63 402**	**617 442**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	424 264	-291 255	-63 402	69 607
Årets resultat, kr	-291 255	291 255	-106 383	-106 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**133 009**	**0**	**-169 785**	**-36 776**
S:a eget kapital, kr	**687 048**	**0**	**-106 383**	**580 666**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 598 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	133 009
Årets resultat, kr	-106 383
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 598
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-36 776**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-36 776**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 757 369	2 513 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 867	0
Summa Rörelseintäkter		**2 762 236**	**2 513 220**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 950 361	-2 039 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 922	-135 710
Personalkostnader	Not 6	-145 878	-104 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-393 285	-374 798
Summa Rörelsekostnader		**-2 654 446**	**-2 654 579**
Rörelseresultat		**107 790**	**-141 359**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 308	16 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-217 481	-166 585
Summa Finansiella poster		**-214 173**	**-149 897**
Resultat efter finansiella poster		**-106 383**	**-291 255**
Resultat före skatt		**-106 383**	**-291 255**
Årets resultat		**-106 383**	**-291 255**

Dokument-ID 09222115557576498940 Signerat KL, EH, EHA, MA, AE, OK, SS, VL, TM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 385 543	9 141 491
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	233 766
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	123 182
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 385 543**	**9 498 439**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**9 386 043**	**9 498 939**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 639	7 056
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 234 535	647 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 397	118 400
Summa Kortfristiga fordringar		**1 363 571**	**772 979**
Summa Omsättningstillgångar		**1 363 571**	**772 979**
Summa Tillgångar		**10 749 614**	**10 271 917**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 985	93 985
Fond för yttre underhåll		523 457	460 054
Summa Bundet eget kapital		**617 442**	**554 039**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		69 607	424 264
Årets resultat		-106 383	-291 255
Summa Ansamlad förlust		**-36 776**	**133 009**
Summa Eget kapital		**580 666**	**687 048**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 104 362	4 385 000
Summa Långfristiga skulder		**5 104 362**	**4 385 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 490 252	4 626 376
Leverantörsskulder		116 867	127 295
Skatteskulder		2 813	5 243
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	67 193	76 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	387 462	364 546
Summa Kortfristiga skulder		**5 064 587**	**5 199 869**
Summa Skulder		**10 168 949**	**9 584 869**
Summa Eget kapital och skulder		**10 749 614**	**10 271 917**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 790	-141 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	393 285	374 798
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**393 285**	**374 798**
Erhållen ränta	3 308	16 688
Erlagd ränta	-222 564	-163 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**281 820**	**86 571**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	48 298	1 567
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 925	-63 153
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**54 223**	**-61 586**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**336 043**	**24 985**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-280 390	-123 182
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-280 390**	**-123 182**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	583 238	-136 544
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**583 238**	**-136 544**
Årets kassaflöde	**638 891**	**-234 741**
Likvida medel vid årets början	**578 981**	**813 722**
Likvida medel vid årets slut	**1 217 872**	**578 981**

Dokument-ID 092221155557576498940 Signerat KL, EH, EHA, MA, AE, OK, SS, VL, TM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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.

Definitioner nyckeltal
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 421 828	2 201 736
	IMD El	97 731	98 435
	Bredband och kabel-tv	113 004	113 004
	Hyror lokaler	12 480	14 640
	Hyror garage och parkeringsplatser	87 000	73 078
	Elbilsladdning	5 172	0
	Övriga primära intäkter	20 154	12 327
	Summa Bruttoomsättning	**2 757 369**	**2 513 220**
	Summa Nettoomsättning	**2 757 369**	**2 513 220**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring LF	4 867	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**4 867**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-556 175	-546 096
	Snö och halk-bekämpning	-56 897	-70 430
	Reparationer	-53 051	-135 957
	Planerat underhåll	-94 598	-159 239
	El	-138 207	-113 906
	Uppvärmning	-444 042	-456 333
	Vatten	-221 759	-197 798
	Sophämtning	-133 983	-135 334
	Fastighetsförsäkring	-56 039	-48 965
	Kabel-TV och bredband	-117 882	-117 883
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 612	-51 378
	Övriga driftkostnader	-23 117	-6 349
	Summa Driftskostnader	**-1 950 361**	**-2 039 667**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 495
	Administrationskostnader	-106 944	-44 713
	Extern revision	-13 800	-26 925
	Medlemsavgifter	-19 000	-19 000
	Föreningsverksamhet	-5 568	-7 035
	Övriga förvaltningskostnader	-19 610	-32 543
	Summa Övriga externa kostnader	**-164 922**	**-135 710**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-96 750	-64 575
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-24 700	-14 400
	Löner och övriga ersättningar	0	-860
	Sociala avgifter	-21 428	-17 968
	Övriga personalkostnader	0	-3 600
	Summa Personalkostnader	**-145 878**	**-104 403**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-316 836	-271 884
	Avskrivning på markanläggning	-76 449	-76 449
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-26 464
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-393 285**	**-374 798**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 479	14 882
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	829	1 806
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 308**	**16 688**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-216 986	-165 865
	Övriga räntekostnader	-495	-720
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-217 481**	**-166 585**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 924 169	12 924 169
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 600	63 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 453 648	1 453 648
	Omklassificering från pågående byggnation	403 572	0
	Omklassificiering passersystem	396 961	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**15 241 950**	**14 441 417**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 299 926	-4 951 593
	Årets avskrivningar	-393 285	-348 334
	Omklassificering passersystem	-163 195	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 856 407**	**-5 299 926**
	Utgående redovisat värde	**9 385 543**	**9 141 491**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	214 000	416 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 564 000	2 916 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	278 000	247 000
Summa	**17 056 000**	**15 579 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	9 671 600	9 326 600
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**9 671 600**	**9 326 600**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	396 961	396 961
	Omklassificering passersystem	-396 961	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**396 961**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-163 195	-136 731
	Årets avskrivningar	0	-26 464
	Omklassificering passersystem	163 195	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**0**	**-163 195**
	Utgående redovisat värde	**0**	**233 766**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	123 182	0
	Årets investeringar	280 390	123 182
	Omklassificering till byggnad	-403 572	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**123 182**

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	En andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 217 872	578 981
	Övriga fordringar	16 663	68 542
	Summa Övriga fordringar	**1 234 535**	**647 523**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,16%	2028-05-24	5 209 614	105 252
Swedbank	1,45%	2026-04-24	4 385 000	40 000
			9 594 614	**145 252**

Långfristig del	5 104 362
Nästa års amortering av långfristig skuld	105 252
Lån som ska konverteras inom ett år	4 385 000
Kortfristig del	4 490 252
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	145 252
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	581 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	63 635	63 635
Övriga kortfristiga skulder	3 558	12 774
Summa Övriga skulder	**67 193**	**76 409**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	251 631	220 739
Upplupna räntekostnader	12 499	17 582
Övriga upplupna kostnader	123 332	126 225
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**387 462**	**364 546**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-21.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Masen i Rättvik, org.nr. 783200-2120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masen i Rättvik för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 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 revisionssed 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.
Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. Risken 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 Brf Masen i Rättvik för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronika Lundeberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Masen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Loman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:07:00

Eva-Lena Henriks
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:52:48

Eva Hall Aldegren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:38:37

Magnus Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 22:01:26

Anita Ekström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:58:54

Ove Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:00:45

Solveig Sörlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 07:55:17

Veronika Lundeberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 08:30:49

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:00:42

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Masen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Veronika Lundeberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 08:37:46

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:03:51

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.