



HSB Brf Masten i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

## Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för HSB Brf Masten i Helsingborg, org.nr 743000-0948, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Klostret 21, inkl marken, med adress Mäster Jacobs gata 1-5 i Helsingborg, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1944. Föreningen har 42 lägenheter med en totalyta på 2 763 kvm, 5 lokaler som hyrs ut på totalt 226 kvm samt 14 parkeringsplatser.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 6 st
- 2 rum och kök: 12 st
- 3 rum och kök: 24 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen genomförde i början av räkenskapsåret ett samarbete med Sustend i syfte att ta fram en 50-årig underhållsplan. Fastigheten besiktigades, dokumenterades och behov av åtgärder sammanställdes i en detaljerad plan som även lades in i Planima, en webbaserad tjänst för underhåll av fastigheter. Utförande av underhåll dokumenteras nu löpande av styrelsen.

Under året har föreningen utfört planerat underhåll som

- byte av tvättmaskin
- utfört taksäkerhetsbesiktning
- underhållsåtgärder efter filmning av avloppsrör.

Under hösten har OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och rensning av ventilationskanaler genomförts.

De närmaste 10 åren planeras beskärning av träd, underhåll i källare och tvättstugor samt påbörja underhåll av tegelfogar.

Den 1 januari 2025 höjdes avgiften med 5%. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 5% per 1 januari 2026.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 61 medlemmar varav 43 röstberättigade (HSB NV Skåne har en röst).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2024.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter:

Eva Hörström (ordförande), Kennet Karlsson, Anette Nilsson, Martin Brolin, Bernt Hermansen och Åse Gillmert.

Revisorer har varit Wilson Quispe, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Anders Modig från HSB Nordvästra Skåne har varit förvaltare.

### Mål för verksamheten

Att bevara och höja standarden på vår fastighet genom att fortsätta underhållet av denna. I detta arbete ingår även att utveckla vår parkliknande miljö. Att bevara husens karaktär och den attraktiva utemiljön som har ett stort värde för den centrala staden.

Detta ska ske genom varsamma renoveringar, aktiv trädgårdsgrupp, långsiktig underhållsplan och aktiva insatser från föreningens medlemmar.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning (tkr)                              | 2 603     | 2 501     | 2 435     | 2 398     |
| Årets resultat (tkr)                               | 11        | -47       | 59        | 454       |
| Soliditet (%)                                      | 36%       | 34%       | 34%       | 40%       |
| Årsavgift (kr/kvm)                                 | 873       | 837       | 817       | 802       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 92%       | 94%       | 91%       | 92%       |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)        | 241       | 232       | 214       | 212       |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 2 504     | 2 640     | 2 775     | 2 124     |
| Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt    | 2 709     | 2 856     | 3 002     | 2 298     |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 190       | 180       | 218       | 267       |
| Räntekänslighet %                                  | 3,1%      | 3,4%      | 3,7%      | 2,9%      |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                          | -         | 29 078    | 28 355    | 34 858    |

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån total bostadsyta på 2 989 kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

\* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

### Förändring i Eget kapital

|                                     | <i>Medlems<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 48 780                      |                                | 1 794 346                       | 2 646 715                      | -46 785                   |
| Disposition enligt stämmobeslut     |                             |                                |                                 | -46 785                        | 46 785                    |
| Från fond för yttre underhåll       |                             |                                | -95 482                         | 95 482                         |                           |
| Till fond för yttre underhåll       |                             |                                | 135 000                         | -135 000                       |                           |
| Årets resultat                      |                             |                                |                                 |                                | 10 701                    |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>48 780</b>               |                                | <b>1 833 864</b>                | <b>2 560 412</b>               | <b>10 701</b>             |

### Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                      | 2 560 412        |
| Årets resultat                                           | 10 701           |
| <b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b> | <b>2 571 113</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-09-01-<br>2025-08-31 | 2023-09-01-<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 2 602 702                 | 2 501 220                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 11 370                    | 16 837                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 614 072</b>          | <b>2 518 057</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift och fastighetskostnader                     | 2   | -1 513 369                | -1 429 881                |
| Planerat underhåll                                |     | -95 482                   | -121 552                  |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -181 855                  | -197 804                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 4   | -78 881                   | -71 204                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -462 006                  | -462 006                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 331 593</b>         | <b>-2 282 447</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>282 479</b>            | <b>235 610</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 9 754                     | 10 891                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -281 532                  | -293 286                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-271 778</b>           | <b>-282 395</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>10 701</b>             | <b>-46 785</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>10 701</b>             | <b>-46 785</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>10 701</b>             | <b>-46 785</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 5   | 11 514 195        | 11 976 201        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 6   | -                 | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>11 514 195</b> | <b>11 976 201</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 7   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>11 514 695</b> | <b>11 976 701</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                               | 8   | 11 827            | 13 335            |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                  |     | 834 760           | 847 405           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 21 309            | 20 849            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>867 896</b>    | <b>881 589</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    | 9   | 1 588             | 3 080             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>869 484</b>    | <b>884 669</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>12 384 179</b> | <b>12 861 370</b> |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       |     | 48 780            | 48 780            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 833 864         | 1 794 346         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 882 644</b>  | <b>1 843 126</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 2 560 412         | 2 646 715         |
| Årets resultat                               |     | 10 701            | -46 785           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>2 571 113</b>  | <b>2 599 930</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>4 453 757</b>  | <b>4 443 056</b>  |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 4 440 000         | 7 065 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 440 000</b>  | <b>7 065 000</b>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 3 045 000         | 825 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 72 388            | 150 397           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 6 480             | 8 999             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 366 554           | 368 918           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 490 422</b>  | <b>1 353 314</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>12 384 179</b> | <b>12 861 370</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-09-01-<br/>2025-08-31</i> | <i>2023-09-01-<br/>2024-08-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 10 701                            | -46 785                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 462 006                           | 462 006                           |
|                                                                                     | <u>472 707</u>                    | <u>415 221</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>472 707</b>                    | <b>415 221</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 1 048                             | 21 212                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -82 892                           | -28 338                           |
| <b>28338</b>                                                                        | <b>390 863</b>                    | <b>408 095</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -405 000                          | -405 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-405 000</b>                   | <b>-405 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-14 137</b>                    | <b>3 095</b>                      |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>850 485</b>                    | <b>847 390</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>836 348</b>                    | <b>850 485</b>                    |

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponentens respektive värde.

| <i>Följande avskrivningsprocent tillämpas</i> | <i>%</i> |
|-----------------------------------------------|----------|
| Byggnader och mark                            | 2,12     |

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

## Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2024-09-01-<br>2025-08-31 | 2023-09-01-<br>2024-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 2 411 926                 | 2 311 304                 |
| Hyror                         | 190 776                   | 189 916                   |
|                               | <u>2 602 702</u>          | <u>2 501 220</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 2 190                     | -                         |
| Övriga intäkter               | 9 180                     | 16 837                    |
|                               | <u>11 370</u>             | <u>16 837</u>             |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 614 072</b>          | <b>2 518 057</b>          |

I årsavgifter ingår avgift för bredband samt vatten och värme. Övriga intäkter avser vidarefakturerings till boende samt bidrag från HSB Sommarpeng för sommarfest.

## Not 2 Drift och fastighetskostnader

|                               | 2024-09-01-<br>2025-08-31 | 2023-09-01-<br>2024-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi                        | 101 251                   | 87 100                    |
| Uppvärmning                   | 463 131                   | 469 433                   |
| Vatten                        | 155 875                   | 138 026                   |
| Renhållning                   | 51 659                    | 67 186                    |
| Fastighetsservice             | 304 443                   | 279 691                   |
| Försäkring                    | 44 872                    | 42 225                    |
| Kommunikation                 | 74 475                    | 74 302                    |
| Löpande underhåll             | 168 476                   | 195 328                   |
| Upprättande av underhållsplan | 68 298                    | -                         |
| Fastighetsavgift/-skatt       | 80 889                    | 76 590                    |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 513 369</b>          | <b>1 429 881</b>          |

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                        | 2024-09-01-<br>2025-08-31 | 2023-09-01-<br>2024-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader  | 125 368                   | 147 087                   |
| Arvode extern revision | 19 375                    | 14 750                    |
| Medlemsverksamhet      | 37 112                    | 35 967                    |
| <b>Summa</b>           | <b>181 855</b>            | <b>197 804</b>            |

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

## Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                         | 2024-09-01-<br>2025-08-31 | 2023-09-01-<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden                         | 58 800                    | 58 300                    |
| Styrelse (ersättning för utfört arbete) | 2 000                     | -                         |
| Sociala avgifter                        | 18 081                    | 12 904                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>78 881</b>             | <b>71 204</b>             |

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                         | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader        | 21 822 446        | 21 822 446        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader        | 21 822 446        | 21 822 446        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar | 87 500            | 87 500            |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar | 87 500            | 87 500            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                     | -10 005 025       | -9 543 019        |
| Årets avskrivningar                                     | -462 006          | -462 006          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                     | -10 467 031       | -10 005 025       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark             | 71 280            | 71 280            |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark             | 71 280            | 71 280            |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>      | <b>11 514 195</b> | <b>11 976 201</b> |

Avskrivningar görs på byggnader (1992), tak- och fönsterbyte (2006), parkeringsplatser (2010), relining (2012) och dränering och gårdsmiljö (2023).

### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark              | Totalt            |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 35 000 000        | 23 400 000        | 58 400 000        |
| Hyreshus lokaler  | 848 000           | -                 | 848 000           |
| <b>Summa</b>      | <b>35 848 000</b> | <b>23 400 000</b> | <b>59 248 000</b> |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 563     | 11 563     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 563     | 11 563     |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -11 563    | -11 563    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -11 563    | -11 563    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|              | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 11 827        | 13 335        |
| <b>Summa</b> | <b>11 827</b> | <b>13 335</b> |

### Not 9 Kassa och bank

|              | 2025-08-31   | 2024-08-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Handkassa    | 1 588        | 3 080        |
| <b>Summa</b> | <b>1 588</b> | <b>3 080</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare    | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|--------------|--------|----------------|--------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 2,70 % | 2025-10-30     | 2025-10-30   | 420 000          | 700 000          |
| Stadshypotek | 3,18 % | 2027-06-30     | 2027-06-30   | 2 125 000        | 2 250 000        |
| Stadshypotek | 3,59%  | 2025-12-01     | 2025-12-01   | 2 500 000        | 2 500 000        |
| Stadshypotek | 4,21%  | 2028-03-01     | 2028-03-01   | 2 440 000        | 2 440 000        |
| <b>Summa</b> |        |                |              | <b>7 485 000</b> | <b>7 890 000</b> |

Varav kortfristig del 3 045 000 825 000

Varav långfristig del 4 440 000 7 065 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld ca 5,8 miljoner kr om fem år.

### Ställda säkerheter

|                                                         | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet                            | 11 500 000        | 11 500 000        |
| Varav obelånade                                         | -1 300 000        | -1 300 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>10 200 000</b> | <b>10 200 000</b> |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-24

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Eva Hörström

Kennet Karlsson

Bernt Hermansen

Anette Nilsson

Martin Brolin

Åse Gillmert

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Wilson Quispe  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557560611986

## Dokument

108 Masten årsredovisning 2025 digi sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-10-24 13:07:46 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-11-05 12:12:43 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Eva Hörström (EH)  
eva.horstrom@areva.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA  
HÖRSTRÖM"  
Signerade 2025-10-24 13:33:30 CEST (+0200)

Kennet Karlsson (KK)  
kennet.karlsson1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kennet Karlsson"  
Signerade 2025-10-26 20:11:43 CET (+0100)

Åse Gillmert (ÅG)  
aase.hemma@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åse  
Gillmert"  
Signerade 2025-10-24 14:32:37 CEST (+0200)

Anette Nilsson (AN)  
anette.hbg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANETTE NILSSON"  
Signerade 2025-10-24 17:24:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557560611986

Bernt Hermansen (BH)  
hermansenbernt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERNT HERMANSEN"  
Signerade 2025-10-26 17:39:34 CET (+0100)

Martin Brolin (MB)  
mb.media@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric  
Martin Brolin"  
Signerade 2025-10-25 09:01:05 CEST (+0200)

Wilson Quispe (WQ)  
wilson.quispe@electrolux.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WILSON QUISPE APAZA"  
Signerade 2025-11-03 10:35:58 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2025-11-05 12:12:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Masten i Helsingborg, org.nr. 743000-0948

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masten i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 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 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 Masten i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Wilson Quispe  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557560612188

## Dokument

108 Masten revisionsberättelse 2025 digi sign.pdf  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-10-24 13:08:57 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-11-05 12:12:01 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Wilson Quispe (WQ)  
wilson.quispe@electrolux.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WILSON QUISPE APAZA"  
Signerade 2025-11-03 10:34:11 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2025-11-05 12:12:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne