







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Masen 11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Masen 11 med säte i Jönköping org.nr. 726000-2782 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 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masen 11	1959-01-01	1959
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
8	garageplatser	126
8	p-platser	0
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 408
Totalt 37 objekt		**1 534**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rebecka Kvist	Ordförande	2025-06-17
Rebecka Kvist	Ledamot	2023-06-05
Simon Isaksson	Ledamot	2025-06-17
Veronika Gillberg	Ledamot	2025-06-17
Isabella Emanuelsson	Suppleant	2025-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rebecka Kvist (ordförande) , Simon Isaksson (sekreterare), Veronika Gillberg (ledamot) samt Isabella Emanuelsson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Malin Johannesson hos BoRevision i Sverige AB med Magnus Emilsson som suppleant, vald av föreningen.

Valberedning saknas, enligt beslut vid stämma 2008-03-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.
Årsavgifterna höjdes senast inför 2024. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2026 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Radonmätning samt åtgärder
2025	Byte av vattenmätare samt ventiler
2024	Åtgärder vattenläcka i föreningslokal
2024	Byte av yttertak
2023	Byte av toalett i källaren
2023	Reparation av läcka i yttertak
2022	Fiberinstallation
2019	Värmeprojekt: Byte termostater element, expansionskärl källare, stamventiler samt injustering WC

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Belysning ledningssystem, halogen

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	104	144	207	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 353	1 381	863	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 353	1 381	863	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	146	155	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	600	600	556	556	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	94	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	639	585	0	0
Nettoomsättning, tkr	896	899	824	830	824
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	66	122	164	185
Soliditet, %	47	48	57	0	0

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader i samband med vattenskada som kan betraktas vara av engångskaraktär samt underhållskostnader som täcks av underhållsfonden. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

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	285 000	0	0	285 000
Underhållsfond, kr	1 008 000	0	176 196	1 184 196
S:a bundet eget kapital, kr	**1 293 000**	**0**	**176 196**	**1 469 196**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	544 007	65 939	-176 196	433 751
Årets resultat, kr	65 939	-65 939	-41 458	-41 458
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**609 946**	**0**	**-217 654**	**392 293**
S:a eget kapital, kr	**1 902 946**	**0**	**-41 458**	**1 861 489**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 804 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	433 751
Årets resultat, kr	-41 458
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**392 293**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 112
Balanseras i ny räkning, kr	**314 405**

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	895 594	899 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 763	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 086 357**	**899 194**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-784 061	-550 963
Underhåll enligt plan	Not 5	-57 112	-5 804
Övriga externa kostnader	Not 6	-77 552	-77 535
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-130 655	-130 654
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-13 361
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 069 093**	**-798 030**
RÖRELSERESULTAT		**17 265**	**101 164**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 289	16 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 012	-51 787
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-58 723**	**-35 224**
ÅRETS RESULTAT		**-41 458**	**65 939**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 240 517	3 371 172
Summa materiella anläggningstillgångar		3 240 517	3 371 172
Summa anläggningstillgångar		**3 240 517**	**3 371 172**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		431 416	465 666
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 042	7 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 086	57 410
Summa kortfristiga fordringar		499 544	531 011
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	0
Summa kortfristiga placeringar		100 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	84 324	84 846
Summa kassa och bank		84 324	84 846
Summa omsättningstillgångar		**683 868**	**615 857**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 924 385**	**3 987 029**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 000	285 000
Fond för yttre underhåll		1 184 196	1 008 000
Summa bundet eget kapital		1 469 196	1 293 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		433 751	544 007
Årets resultat		-41 458	65 939
Summa fritt eget kapital		392 293	609 947
Summa eget kapital		**1 861 489**	**1 902 947**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 904 979	1 944 979
Leverantörsskulder		28 547	28 435
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 080	2 056
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 762	2 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	122 528	105 851
Summa kortfristiga skulder		2 062 896	2 084 083
Summa skulder		**2 062 896**	**2 084 083**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 924 385**	**3 987 029**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	17 265	101 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	130 655	130 654
Utrangeringskostnad	0	13 361
	147 920	245 179
Erhållen ränta	2 289	16 563
Erlagd ränta	-61 012	-51 787
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	89 197	209 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 783	17 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	18 814	-54 259
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**105 228**	**173 248**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 319 461
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-1 319 461**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	730 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-40 000**	**730 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**65 228**	**-416 213**
Likvida medel vid årets början	550 512	966 725
Likvida medel vid årets slut	615 740	550 512
	65 228	**-416 213**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	15 - 89 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning från förra årets årsredovisning för vissa poster.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	845 016	845 016
	Hyresintäkt garage och bilplatser	36 125	35 875
	Hyresintäkt övrigt	1 900	1 200
	Konsumtionsavgift el	1 927	0
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	6 453	15 188
	Övriga primära intäkter och ersättningar	4 173	1 915
		895 594	**899 194**
Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	190 763	0
		190 763	**0**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-327 405	-107 674
	El	-21 616	-17 492
	Uppvärmning	-144 033	-142 792
	Vatten	-60 577	-45 559
	Renhållning	-23 040	-23 037
	TV, bredband, iptelefoni	-40 761	-40 564
	Förvaltningskostnader	-81 699	-82 998
	Försäkringar	-36 617	-33 737
	Fastighetsskatt	-37 344	-35 320
	Övriga driftskostnader	-10 969	-21 791
		-784 061	**-550 963**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-57 112	-5 804
		-57 112	**-5 804**
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 600	-13 500
	Övriga förvaltningskostnader	-56 177	-57 735
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 775	-6 300
		-77 552	**-77 535**
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-15 000	-15 000
	Sociala avgifter	-4 713	-4 713
		-19 713	**-19 713**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-130 655	-130 654
		-130 655	**-130 654**
Not 9	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-13 361
		0	**-13 361**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften	
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 283 744	4 032 888
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-68 605
Årets investering byggnader	0	1 319 461
Ingående anskaffningsvärde mark	343 600	343 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	179 560	179 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 806 904**	**5 806 904**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 256 172	-2 180 762
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	55 244
Årets avskrivningar byggnader	-130 655	-130 654
Ingående avskrivningar markanläggningar	-179 560	-179 560
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 566 387**	**-2 435 732**

Utgående redovisat värde	**3 240 517**	**3 371 172**
Redovisade värden byggnader	2 896 917	3 027 572
Redovisade värden mark	343 600	343 600

Fastighetsbeteckning: Masen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	15 800 000	8 000 000	23 800 000	21 200 000
Lokaler		114 000	0	114 000	109 000
		15 914 000	**8 000 000**	**23 914 000**	**21 309 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 275 000	3 275 000
Summa ställda säkerheter	**3 275 000**	**3 275 000**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 042	7 935
	8 042	**7 935**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	447	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 639	57 410
	60 086	**57 410**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-14	100 000	0
			100 000	**0**

Not 14 BANK

Swedbank	74 849	75 371
SBAB	9 475	9 475
	84 324	**84 846**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,97%	2026-01-30	1 179 979	20 000
Stadshypotek AB	2,97%	2026-02-19	725 000	20 000
			1 904 979	**40 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 904 979
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 944 979**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 704 979

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 080	2 056
	4 080	**2 056**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2 762	2 762
	2 762	**2 762**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	8 293	10 965
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 349	57 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 886	37 513
	122 528	**105 851**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Rebecka Kvist Simon Isaksson Veronika Gillberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Johannesson
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masen 11, org.nr. 726000-2782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masen 11 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masen 11 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Masen 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rebecka Kvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:45:26

Simon Isaksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:43:05

Veronika Gillberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:30:39

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:12:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Masen 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:12:20

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.