







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Masten i Skellefteå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Masten i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 769602-5233 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kölen 1	1997-10-07	1958
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. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
17	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	338
5	garageplatser	88
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 362
Totalt 51 objekt		**1 788**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 14 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Gabrielsson	Ordförande	2023-08-08	2025-07-15
Stefan Viklund	Ordförande	2025-07-15	
Stefan Viklund	Ledamot	2023-11-27	2025-07-15
Krister Lindberg	Ledamot	2024-07-31	
Laura Johanna Bergmark	Ledamot	2024-07-31	
Rebecka Marklund	Ledamot	2024-02-13	

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Lindberg, Laura Johanna Bergmark, Yvonne Gabrielsson och Stefan Viklund.

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

Valberedning har varit: Stefan Viklund (sammankallande) och Stefan Viklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad 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	Nya köksfläktar samt fuktstyrda fläktar i toaletterna
2023	Relining
2021	Nytt låssystem
2020	Nya lägenhetsdörrar
2020	Byte värmeväxlare
2018	Byte av P-stolpar
2018	Nya fönster
2018	Nya vattenledningar i källare
2015	Bredband
2014	Nya garageportar
2013	Målning av trapphus
2011	Fastighetsboxar
2009	Dränering av södra sidan

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

- Översyn av ventillation och eventuella åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	178	132	58	101	152
Skuldsättning, kr/kvm	2 388	2 442	2 433	2 135	2 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 136	3 206	3 276	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	285	261	227	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 046	1 009	917	898	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	881	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 608	1 568	1 411	1 378	1 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	64	-94	88	118
Soliditet, %	12	9	8	11	9

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	26 000	0	0	26 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	752 448	0	23 000	775 448
S:a bundet eget kapital, kr	**778 448**	**0**	**23 000**	**801 448**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-375 359	63 833	-23 000	-334 526
Årets resultat, kr	63 833	-63 833	155 884	155 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-311 526**	**0**	**132 884**	**-178 642**
S:a eget kapital, kr	**466 922**	**0**	**155 884**	**622 806**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-311 526
Årets resultat, kr	155 884
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-178 642**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-178 642**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 607 986	1 568 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 511	5 241
Summa Rörelseintäkter		**1 620 497**	**1 573 468**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-981 059	-1 058 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 980	-102 702
Personalkostnader	Not 6	-51 711	-21 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-162 059	-159 918
Summa Rörelsekostnader		**-1 295 810**	**-1 343 010**
Rörelseresultat		**324 688**	**230 458**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 095	534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-169 899	-167 159
Summa Finansiella poster		**-168 804**	**-166 625**
Resultat efter finansiella poster		**155 884**	**63 833**
Resultat före skatt		**155 884**	**63 833**
Årets resultat		**155 884**	**63 833**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 428 365	4 269 299
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 428 365**	**4 269 299**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**4 428 865**	**4 269 799**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	14 058	13 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	684 428	784 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	19 414	42 975
Summa Kortfristiga fordringar		**717 900**	**840 538**
Summa Omsättningstillgångar		**717 900**	**840 538**
Summa Tillgångar		**5 146 765**	**5 110 337**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 15	26 000	26 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	775 449	752 449
Summa Bundet eget kapital		**801 449**	**778 449**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-334 526	-375 359
Årets resultat		155 884	63 833
Summa Ansamlad förlust		**-178 643**	**-311 526**
Summa Eget kapital		**622 806**	**466 922**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 327 347	2 251 083
Summa Långfristiga skulder		**3 327 347**	**2 251 083**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		940 202	2 112 443
Leverantörsskulder	Not 18	0	82 444
Skatteskulder	Not 19	1 744	1 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	170	10 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	254 496	185 579
Summa Kortfristiga skulder		**1 196 612**	**2 392 332**
Summa Skulder		**4 523 959**	**4 643 415**
Summa Eget kapital och skulder		**5 146 765**	**5 110 337**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 688	230 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 059	159 918
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**162 059**	**159 918**
Erhållen ränta	1 095	534
Erlagd ränta	-168 763	-166 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**319 079**	**224 707**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 577	-4 965
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-24 615	-21 540
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-17 038**	**-26 505**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**302 041**	**198 202**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-321 125	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-321 125**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-95 977	-97 807
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-95 977**	**-97 807**
Årets kassaflöde	**-115 061**	**100 395**
Likvida medel vid årets början	**781 419**	**681 024**
Likvida medel vid årets slut	**666 358**	**781 419**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	113 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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 möte 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	1 407 960	1 373 652
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	8 400	0
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	7 800	0
Hyror lokaler	135 708	143 932
Hyror garage och parkeringsplatser	53 340	48 104
Hyror förbrukningsbaserad	0	8 400
Övriga primära intäkter	23 160	26 887
Summa Bruttoomsättning	**1 636 368**	**1 600 975**
Hyresbortfall	-28 382	-32 748
Summa	**-28 382**	**-32 748**
Summa Nettoomsättning	**1 607 986**	**1 568 227**

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och tv

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	12 511	5 241
Summa Övriga rörelseintäkter	**12 511**	**5 241**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-216 768	-224 545
Snö och halk-bekämpning	-38 969	-42 875
Reparationer	-9 341	-28 551
Planerat underhåll	0	-11 888
Försäkringsskador	0	-86 507
El	-37 975	-39 531
Uppvärmning	-278 645	-269 347
Vatten	-193 018	-158 275
Sophämtning	-87 839	-75 482
Fastighetsförsäkring	-28 681	-26 534
Kabel-TV och bredband	-67 340	-59 290
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 788	-20 569
Övriga driftkostnader	-2 695	-15 405
Summa Driftskostnader	**-981 059**	**-1 058 797**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-59 317	-58 843
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 411	-1 000
	Administrationskostnader	-7 775	-2 604
	Extern revision	-13 500	-17 375
	Medlemsavgifter	-11 800	-11 800
	Föreningsverksamhet	-1 200	-1 400
	Övriga förvaltningskostnader	-978	-9 680
	Summa Övriga externa kostnader	**-100 980**	**-102 702**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-38 800	0
	Revisionsarvode	-1 000	-500
	Övriga arvoden	0	-16 050
	Sociala avgifter	-11 911	-5 043
	Summa Personalkostnader	**-51 711**	**-21 593**

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	-162 059	-159 918
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-162 059**	**-159 918**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 095	534
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 095**	**534**

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	-169 899	-167 159
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-169 899**	**-167 159**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 539 832	6 539 832
	Ingående anskaffningsvärde mark	579 012	579 012
	Årets investeringar	321 125	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-17 026	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**7 422 943**	**7 118 844**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 849 545	-1 689 627
	Årets avskrivningar	-162 059	-159 918
	Omklassificeringar	17 026	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 994 578**	**-1 849 545**
	Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan		
	Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	**-1 000 000**	**-1 000 000**
	Utgående redovisat värde	**4 428 365**	**4 269 299**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 727 000	3 576 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	330 000	319 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 485 000	1 287 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	198 000	127 000
Summa	**5 740 000**	**5 309 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	6 264 300	6 264 300
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**6 264 300**	**6 264 300**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	14 058	13 058
	Summa Kundfordringar	**14 058**	**13 058**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	666 358	781 419
	Övriga fordringar	18 070	3 086
	Summa Övriga fordringar	**684 428**	**784 505**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 414	42 975
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 414**	**42 975**

Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	26 000	26 000
	Summa Medlemsinsatser	**26 000**	**26 000**

Not 16	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	775 449	752 449
	Summa Fond för yttre underhåll	**775 449**	**752 449**

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek 759-8980	4,51%	2028-04-30	1 562 920	16 032
Stadshypotek 759-8980	4,40%	2028-04-30	689 078	7 612
Stadshypotek 759-8980	3,55%	2026-03-03	180 000	4 000
Stadshypotek 759-8980	3,48%	2027-04-30	539 949	14 396
Stadshypotek 759-8980	3,13%	2026-06-30	706 450	39 140
Stadshypotek 759-8980	3,48%	2027-04-30	589 152	15 712
			4 267 549	**96 892**

Långfristig del	3 327 347
Nästa års amortering av långfristig skuld	53 752
Lån som ska konverteras inom ett år	886 450
Kortfristig del	940 202
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	96 892
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	387 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	0	82 444
Summa Leverantörsskulder	**0**	**82 444**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	1 744	1 338
Summa Skatteskulder	**1 744**	**1 338**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	0	10 008
Övriga kortfristiga skulder	170	520
Summa Övriga skulder	**170**	**10 528**

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	106 230	119 360
	Upplupna räntekostnader	17 835	16 699
	Övriga upplupna kostnader	130 431	49 520
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**254 496**	**185 579**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-05.

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 Bostadsrättsförening Masten i Skellefteå, org.nr. 769602-5233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Masten i Skellefteå 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 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 Bostadsrättsförening Masten i Skellefteå 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Viklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Masten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557580144331***

Stefan Viklund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 15:21:51

Krister Lindberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 19:12:40

Laura Johanna Bergmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-12 kl. 22:40:23

Rebecka Marklund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 14:43:26

Peter Viklund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-16 kl. 11:49:22

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 10:20:55

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Masten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557580869052***

Peter Viklund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-16 kl. 11:47:56

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 10:20:05