



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Masen i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Masen i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-2120 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2018-12-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prosten 12	1958-01-01	1958

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	570
14	garageplatser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2822
10	p-platser	0
6	Laddpunkter för Elbil	0
<b>Totalt 81 objekt</b>		<b>3392</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Nygren	Ordförande
Anita Ekström	Sekreterare
Kjell Loman	Vice ordförande
Eva Hall Aldegren	Ledamot
Ove Karlsson	Ledamot
Eva-Lena Henriks	Ledamot
Juvas Magnus Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Nygren, Ewa Hall Aldegren, Eva-Lena Henriks och Anita Ekström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anita Ekström, Kjell Loman, Per Nygren och Eva-Lena Henriks två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Veronika Lundeberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Per Olov Heed (sammankallande) samt Solveig Sörlin, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra årsstämma hölls 2022-12-12 och då deltog 16 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med 1 %. Budgeten för 2023 är fastställd och föreningen valde att höja avgiften med 6% per 2023-01-01. I avgiften ingår vatten och värme. Hushålls el, kabel-tv och bredband debiteras separat på månadsavin.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-19.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Gång- och parkeringsytor nygjorda och asfalterade med ny dränering. Ny dragning el till motorvärmare. Gemensam avfallsanläggning tillsammans med Prosten och Kaplanen.
2021	Beklädnad av stödmur vid riksvägen, målning grundsockel och plantering av nya växter och utebord.
2020	Markarbete, ny gräsmatta och nya häckplantor. Byte samtliga el-delar på motorvärmare. Byte filter värmecentral. Byte termostatventiler samtliga lgh element.
2019	Takbyte Hus A & B. Statusbesiktning.
2018	Byte av 5 st entréportar inklusive passagesystem. Energideklaration utförd.
2017	Fd. Soprumet gjordes om till rollatorförråd. Utbyte av belysning i alla allmänna utrymmen ute och inne. OVK.
2016	14 garageportar utbyta.
2015	Byte av alla lägenhetsdörrar och säkerhetsdörrar till källaren i alla trapphus.
2010	Renovering av balkonger och av tre källardörrar.
2007-2010	Tilläggsisolering vind.
2002-2003	Stamrenovering och byte av fönster.

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

Årtal	Ändamål
2023	6 St laddpunkter på Stiernhööksgatan. 2 nya cykelställ blir monterade under våren. Odlingslådor och vildäng planeras.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Under året har föreningen haft en sommarfest med invigning av gemensam avfallsanläggning med information och tipspromenad. I samband med extra stämman bjöd föreningen på adventskaffe.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	80	118	154	84	-105
Skuldsättning, kr/kvm	2 737	2 478	2 507	2 538	2 054
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	161	179	164	171	176
Driftskostnad, kr/kvm	489	460	430	454	483
Årsavgifter, kr/kvm	688	681	681	661	636
Totala intäkter, kr/kvm	651	645	644	607	589
Nettoomsättning, tkr	2 208	2 188	2 186	2 029	1 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	24	-100	-194	-339
Soliditet, %	11	13	13	15	18

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	93 985	0	0	93 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	410 649	0	44 583	455 232
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>504 634</b>	<b>0</b>	<b>44 583</b>	<b>549 217</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	815 113	24 301	-44 583	794 831
Årets resultat, kr	24 301	-24 301	-67 876	-67 876
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>839 414</b>	<b>0</b>	<b>-112 459</b>	<b>726 955</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 344 048</b>	<b>0</b>	<b>-67 876</b>	<b>1 276 172</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 417 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	839 414
Årets resultat, kr	-67 876
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 417
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>726 955</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>726 955</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 140	2 187 941
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 174	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 208 314</b>	<b>2 187 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 660 006	-1 561 737
Planerat underhåll	Not 5	-20 417	-66 212
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-139 729	-107 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-318 926	-308 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 139 079</b>	<b>-2 043 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 236</b>	<b>144 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 053	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 164	-119 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 111</b>	<b>-119 705</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 876</b>	<b>24 301</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-65 000	-68 000
Disposition underhållsfond		20 417	66 212
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<b>-44 583</b>	<b>-1 788</b>
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-112 459</b>	<b>22 513</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 8 322 912	8 605 309
Mark	Not 11 63 600	63 600
Markanläggningar	Not 12 1 090 700	0
Inventarier	Not 13 286 694	313 158
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14 170 067	0
	<u>9 933 973</u>	<u>8 982 067</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 934 473</u>	<u>8 982 567</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 198 464	1 281 624
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 47 527	3 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 772	84 136
	<u>1 304 763</u>	<u>1 368 839</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 304 763</u>	<u>1 368 839</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>11 239 237</u></b>	<b><u>10 351 406</u></b>



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 985	93 985
Underhållsfond		455 232	410 649
		<u>549 217</u>	<u>504 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		794 830	815 113
Årets resultat		-67 876	24 301
		<u>726 954</u>	<u>839 414</u>
Summa eget kapital		<u>1 276 172</u>	<u>1 344 048</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	8 172 920	8 289 464
		<u>8 172 920</u>	<u>8 289 464</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 111 544	116 544
Leverantörsskulder		154 056	199 188
Aktuell skatteskuld		9 358	6 475
Fond för inre underhåll		82 675	87 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	17 152	40 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	415 360	268 252
		<u>1 790 145</u>	<u>717 893</u>
Summa skulder		<u>9 963 065</u>	<u>9 007 357</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>11 239 237</u></b>	<b><u>10 351 406</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-67 876	24 301
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	318 926	308 464
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>251 051</u>	<u>332 765</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 085	431
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	77 252	67 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>309 217</u>	<u>400 576</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 270 833	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 270 833</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	878 456	-96 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>878 456</u>	<u>-96 544</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-83 160</b>	<b>304 032</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 281 624</b>	<b>977 592</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 198 464</b>	<b>1 281 624</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,2 %

Markanläggningar 0,91 %

Inventarier 6,7 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 941 120	1 921 944
Hyror	96 340	97 085
Övriga avgifter	153 586	151 355
Övriga intäkter	21 769	29 747
Bruttoomsättning	<u>2 212 815</u>	<u>2 200 131</u>
Hysesbortfall	<u>-14 675</u>	<u>-12 190</u>
	<b>2 198 140</b>	<b>2 187 941</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>10 174</u>	<u>0</u>
	<b>10 174</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	362 416	350 127
Reparationer	102 252	94 523
El	126 160	120 711
Uppvärmning	304 073	333 538
Vatten	116 657	152 880
Sophämtning	121 421	62 655
Övriga avgifter	162 389	159 437
Förvaltningskostnader	277 902	206 848
Fastighetsavgift	51 378	41 680
Övriga driftskostnader	35 359	39 337
	<u>1 660 006</u>	<u>1 561 737</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	66 212
Underhåll enligt plan	<u>20 417</u>	<u>0</u>
	<b>20 417</b>	<b>66 212</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	88 435	67 480
Övriga arvoden	28 350	24 075
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	1 848	0
Sociala kostnader	<u>18 096</u>	<u>12 967</u>
	<b>139 729</b>	<b>107 522</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	282 397	282 000
Markanläggningar	10 066	0
Inventarier	<u>26 464</u>	<u>26 464</u>
	<b>318 926</b>	<b>308 464</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	4 049	0
Övriga finansiella intäkter	<u>4</u>	<u>0</u>
	<b>4 053</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 656	119 032
Räntekostnader kortfristiga skulder	8	0
Övriga finansiella kostnader	<u>15 500</u>	<u>673</u>
	<b>141 164</b>	<b>119 705</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 924 169	12 924 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 924 169	12 924 169
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 318 860	-4 036 860
Årets avskrivningar	-282 397	-282 000
Utgående avskrivningar	-4 601 257	-4 318 860
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 322 912</b>	<b>8 605 309</b>
Taxeringsvärde för Prosten 12 i Rättvik. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 000 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	416 000	221 000
	12 416 000	10 021 000
Mark - bostäder hyreshus	2 916 000	2 430 000
Mark - lokaler	247 000	278 000
	3 163 000	2 708 000
Taxeringsvärde totalt	15 579 000	12 729 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	63 600	63 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 600	63 600
<b>Bokfört värde</b>	<b>63 600</b>	<b>63 600</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	1 100 766	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 766	0
Årets avskrivningar	-10 066	0
Utgående avskrivningar	-10 066	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 090 700</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	396 961	396 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 961	396 961
Ingående avskrivningar	-83 803	-57 339
Årets avskrivningar	-26 464	-26 464
Utgående avskrivningar	-110 267	-83 803
<b>Bokfört värde</b>	<b>286 694</b>	<b>313 158</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	170 067	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 067	0
<b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		5 010	3 078		
Övriga fordringar		42 517	0		
		<b>47 527</b>	<b>3 078</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	93 985	410 649	815 113	24 301	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			24 301	-24 301	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-20 417	20 417		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		65 000	-65 000		
Årets resultat				-67 876	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>93 985</b>	<b>455 232</b>	<b>794 831</b>	<b>-67 876</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2857314971	1,35%	2025-02-25	2 160 464	44 544
Swedbank	2952147508	1,36%	2024-11-25	1 624 000	32 000
Swedbank	2953505399	1,45%	2026-04-24	4 505 000	40 000
Swedbank	2954959249	3,84%	2023-03-28	995 000	20 000
				9 284 464	136 544
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>8 172 920</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 601 744
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 326 600	8 649 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>9 326 600</b>	<b>8 649 600</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				136 544	116 544
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				975 000	0
				<b>1 111 544</b>	<b>116 544</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				17 152	12 968
Källskatt				0	27 464
				<b>17 152</b>	<b>40 432</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				193 244	186 166
Upplupna räntekostnader				14 608	14 690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				207 508	67 396
				<b>415 360</b>	<b>268 252</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Rättvik, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Per Nygren	..... Anita Ekström	..... Eva-Lena Henriks
..... Eva Hall Aldegren	..... Kjell Loman	..... Ove Karlsson
..... Juvås Magnus Andersson		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Veronika Lundeberg	..... Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masen i Rättvik för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

---

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

---

### Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Masen i Rättvik för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronika Lundeborg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Masen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER NYGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:59:43



**EVA-LENA HENRIKS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 07:02:27



**EVA HALL ALDEGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:46:59



**JUVAS MAGNUS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 14:35:39



**ANITA EKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:14:48



**KJELL LOMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:58:08



**OVE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 17:26:54



**VERONIKA LUNDEBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 22:48:24



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:07:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Masen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VERONIKA LUNDEBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 22:47:10

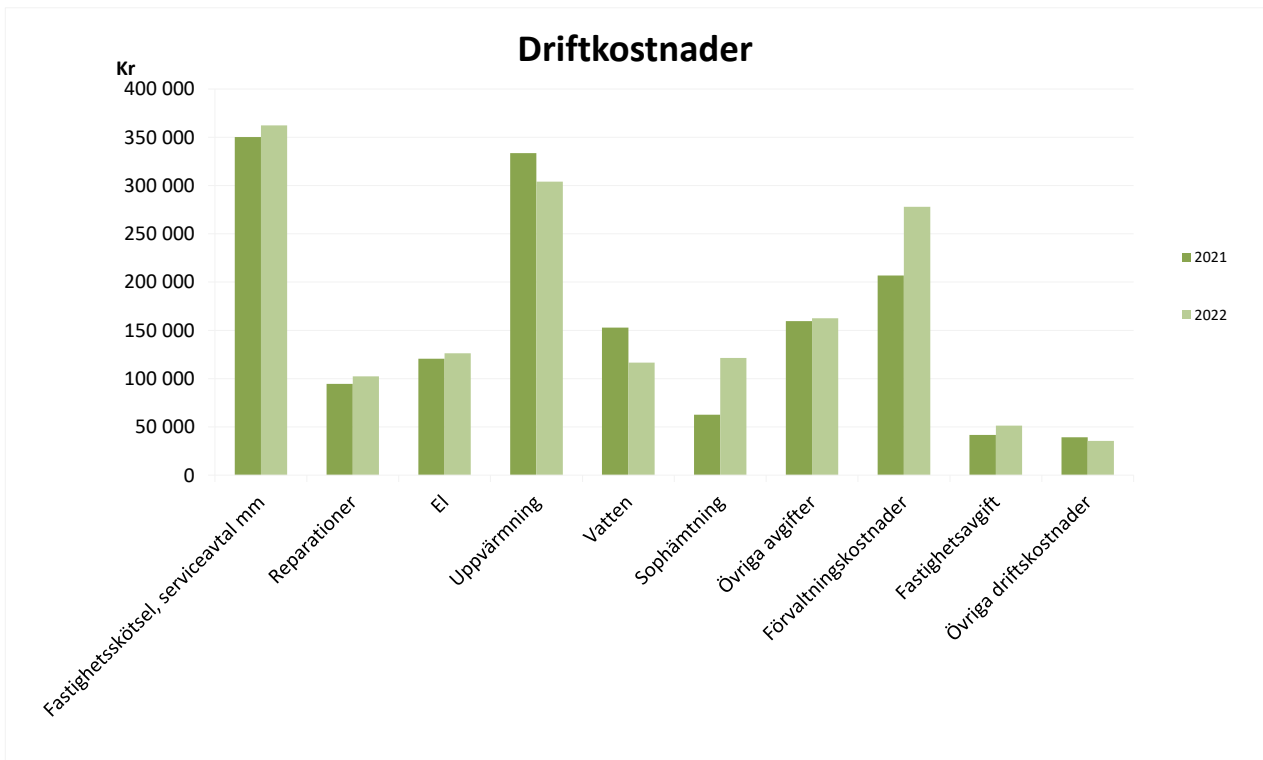
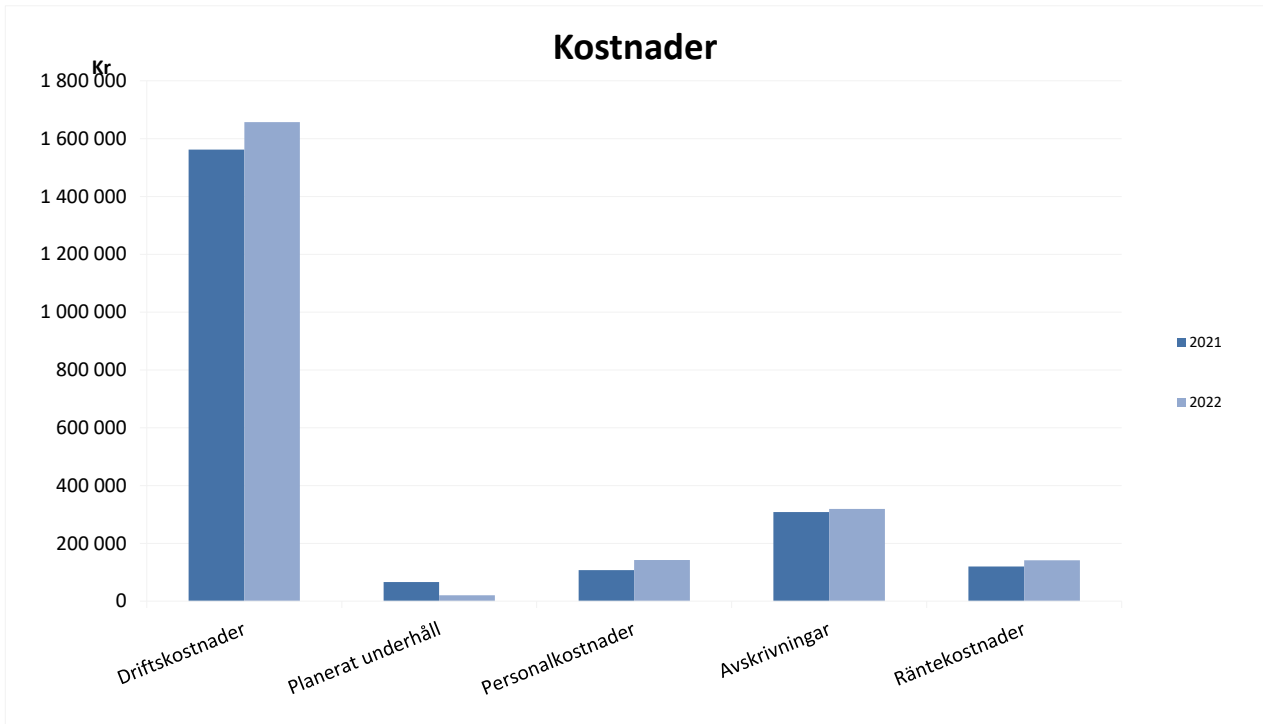


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:08:02







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Masen i Rättvik



80  
KR/KVM  
SPARANDE



2737  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



161  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



688  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 80 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 2737 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  161 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 688 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.