



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4135 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masken 50	1959-01-01	1959, 1963, 1964 och 1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TRYGG HANSA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	1 164
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 084
52	p-platser	0
173	garageplatser	0
Totalt 412 objekt		12 248

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 13 st 2 rok, 113 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Gunnar Lagerquist	Ordförande	2023-10-12	
Rolf Gunnar Lagerquist	Suppleant	2022-10-06	2023-10-12
Goran Macek	Ordförande	2018-10-26	2023-10-12
Goran Macek	Ledamot	2013-10-16	
Lennart Egelstad	Ledamot	2019-10-11	
Kent Runnquist	Ledamot	2010-11-07	2023-09-06
Jörgen Averbo	Ledamot	2019-10-11	
Helena Ryd Norin	Ledamot	2022-10-06	
Per Lönnheden	Ledamot	2022-01-11	
Fabian Ström	Ledamot	2020-10-08	
Per Dalin	Suppleant	2023-10-12	
Axel Schott Eriksson	Suppleant	2021-10-07	2023-10-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Goran Macek, Fabian Ström, Helena Ryd Norin samt Per Dahlin.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Egelstad, Kent Runnquist, Rolf Gunnar Lagerquist, Jörgen Averbo, Goran Macek och Fabian Ström.

Revisorer har varit: Paolo Vacirca vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Johan Arnell (sammanställande) och Ulrica Dohnhammar, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-12. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls om stambyte och våtrumsrenovering. Den ägde rum 2023-11-23. På stämman deltog 85 röstberättigade medlemmar, varav 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% 2023-07-01 och fr.o.m. 2024-07-01 med ytterligare 9%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-10.

Föreningens lån löstes upp.



Genomfört under räkenskapsåret

- Pågår upphandling av entreprenör till stambyte.
- Löpande drift och underhåll.
- Översyn skötsel- och driftavtal.
- Träd planterade på stora gården.
- Olika vattenskador har uppstått.
- Tömning av förrådet i passagen under hus A (Ringvägen): Rivning av mellanvägg & demontering av gammal fläktutrustning.
- Påbörjat ny lösning för porttelefoni.

Årtal	Ändamål
2022	Garagefläktar bytt
2022	Oljeavskiljaren helrenoverad
2021	Hiss Ringvägen 122 renoverad
2021	Hiss Ringvägen 124 renoverad
2021	Grundvattenpumpar 4 st bytt
2021	Lås bytt till ILOQ i gemensamma utrymmen
2021	Koddosor bytt och sammankopplade vid entrédörrar

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

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av fönster och balkongdörrar, Bohusgatan 31-33
2025-2026	Byte av stammar, vatten och avlopp
2027	Hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	289	242	277	248	248
Skuldsättning, kr/kvm	0	399	404	409	413
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	441	446	451	456
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	224	203	190	181	172
Årsavgifter, kr/kvm	554	527	519	480	480
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	58	59	58	60
Totala intäkter, kr/kvm	901	834	807	750	733
Nettoomsättning, tkr	10 599	10 098	9 843	9 127	8 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 258	1 465	2 514	2 217	1 704
Soliditet, %	93	82	81	81	80

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 529 385	0	0	2 529 385
Upplåtelseavgifter, kr	734 725	0	0	734 725
Underhållsfond, kr	9 130 261	0	755 580	9 885 845
S:a bundet eget kapital, kr	12 394 371	0	755 580	13 149 955
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 653 142	1 464 544	-755 580	21 362 101
Årets resultat, kr	1 464 544	-1 464 544	2 258 358	2 258 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 117 686	0	1 502 778	23 620 459
S:a eget kapital, kr	34 512 057	0	2 258 358	36 770 414

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 416 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	22 117 685
Årets resultat, kr	2 258 358
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 416
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 620 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	23 620 459

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



RESULTATRÄKNING

2023-05-01
2024-04-302022-05-01
2023-04-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	10 599 229	10 045 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	436 594	53 029
Summa Rörelseintäkter		11 035 824	10 098 234

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 355 112	-7 040 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 025	-240 340
Personalkostnader	Not 6	-400 016	-396 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 034 912	-1 034 912
Summa Rörelsekostnader		-9 049 065	-8 711 297

Rörelseresultat

1 986 759 1 386 937

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	313 445	128 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-41 846	-51 151
Summa Finansiella poster		271 599	77 606

Resultat efter finansiella poster

2 258 358 1 464 544

Resultat före skatt

2 258 358 1 464 544

Årets resultat

2 258 358 1 464 544

12

BALANSRÄKNING

2024-04-30

2023-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 26 114 761 27 149 673

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 588 777 183 093

Summa Materiella anläggningstillgångar

26 703 538 27 332 766

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

26 704 038 27 333 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

53 326 32 293

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 530 012 5 671 451

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 683 117 511 678

Summa Kortfristiga fordringar

2 266 455 6 215 422

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 10 500 000 8 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

10 500 000 8 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 15 34 112 35 086

Summa Kassa och bank

34 112 35 086

Summa Omsättningstillgångar

12 800 567 14 750 509

Summa Tillgångar

39 504 605 42 083 775

68

BALANSRÄKNING

2024-04-30

2023-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 264 110	3 264 110
Fond för yttre underhåll	9 885 845	9 130 261
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 149 955	12 394 371

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 362 101	20 653 142
Årets resultat	2 258 358	1 464 544
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	23 620 459	22 117 686

Summa Eget kapital

36 770 414 **34 512 057**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 883 714
Leverantörsskulder	339 787	495 715
Skatteskulder	62 910	128 087
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 703 863	446 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 627 630	1 617 832
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 734 191	7 571 718

Summa Skulder

2 734 191 **7 571 718**

Summa Eget kapital och skulder

39 504 605 **42 083 775**

L2

KASSAFLÖDESANALYS

2023-05-01
2024-04-302022-05-01
2023-04-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 986 759	1 386 937
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 034 912	1 034 912
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 034 912	1 034 912
-----------	-----------

Erhållen ränta	143 831	128 757
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-60 620	-38 140
--------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 104 882	2 512 467
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 775	24 928
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	64 960	-211 942
---	--------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

79 735	-187 014
--------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 184 617	2 325 453
-----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-405 684	-73 225
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-405 684	-73 225
----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 883 714	-60 000
--	------------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 883 714	-60 000
------------	---------

Årets kassaflöde

-2 104 781	2 192 228
------------	-----------

Likvida medel vid årets början

14 041 389	11 861 583
------------	------------

Likvida medel vid årets slut

11 936 608	14 041 389
------------	------------

68

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	0 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.



Not 2	Nettoomsättning	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 138 931	5 845 109
	Hyror lokaler	1 773 688	1 616 716
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 649 326	2 594 093
	Övriga primära intäkter	107 366	56 963
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 669 311	10 112 881
	Avgiftsbortfall	-70 082	-67 676
	<i>Summa</i>	-70 082	-67 676
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 599 229	10 045 205

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringersättningar	252 360	0
	Erhållna bidrag samt övriga intäkter	184 234	53 029
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	436 594	53 029

Not 4	Driftskostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-786 831	-586 146
	Snö och halk-bekämpning	-101 745	-106 663
	Reparationer	-772 290	-1 062 159
	Planerat underhåll	-244 417	-466 572
	Försäkringsskador	-742 419	-574 139
	El	-359 191	-346 910
	Uppvärmning	-2 078 406	-1 790 527
	Vatten	-308 395	-353 228
	Sophämtning	-209 371	-160 741
	Fastighetsförsäkring	-348 061	-307 864
	Kabel-TV och bredband	-153 776	-155 448
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-591 030	-629 986
	Förvaltningsavtalskostnader	-370 516	-372 282
	Övriga driftkostnader	-288 664	-127 342
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 355 112	-7 040 007

18

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 420	-42 215
Administrationskostnader	-64 412	-54 045
Extern revision	-23 750	-21 000
Konsultkostnader	0	-6 163
Medlemsavgifter	-52 548	-58 493
Föreningsverksamhet	-29 100	-28 287
Övriga förvaltningskostnader	-30 795	-30 137
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-259 025	-240 340

Not 6	Personalkostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-295 600	-295 000
Revisionsarvode	-20 000	-20 000
Övriga arvoden	-15 990	-16 000
Sociala avgifter	-68 426	-65 037
<i>Summa Personalkostnader</i>	-400 016	-396 037

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 596	901
Ränteintäkter HSB bunden placering	300 797	126 676
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 052	1 181
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	313 445	128 757

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-37 236	-50 551
Övriga räntekostnader	-4 610	-600
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-41 846	-51 151

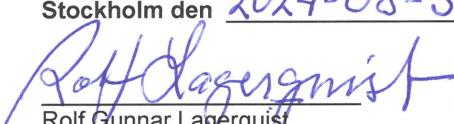
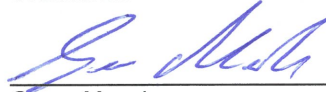
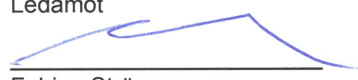
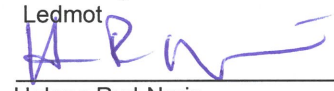
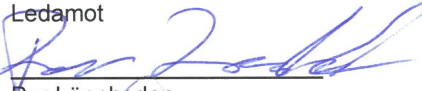
Not 9	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 618 516	39 618 516
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	42 018 516	42 018 516
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 868 843	-13 833 931
	Årets avskrivningar	-1 034 912	-1 034 912
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 903 755	-14 868 843
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 114 761	27 149 673
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	346 000 000	346 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 800 000	9 800 000
	<i>Summa</i>	532 600 000	532 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	10 918 000	10 918 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	10 918 000	10 918 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	183 093	109 868
	Årets investeringar	405 684	73 225
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	588 777	183 093
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 402 496	5 506 302
	Övriga fordringar	127 516	165 149
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 530 012	5 671 451

68

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	169 614	75 600
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	513 503	436 078
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	683 117	511 678
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	10 500 000	8 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	10 500 000	8 500 000
Not 15	Kassa och bank	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	34 112	35 086
	<i>Summa Kassa och bank</i>	34 112	35 086
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	670 553	409 216
	Övriga kortfristiga skulder	33 310	37 154
	<i>Summa Övriga skulder</i>	703 863	446 370
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	946 732	903 621
	Upplupna räntekostnader	78	18 852
	Övriga upplupna kostnader	680 820	695 359
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 627 630	1 617 832

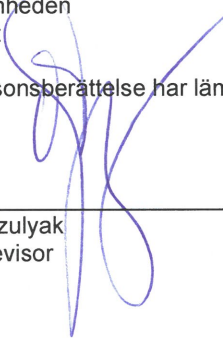


Stockholm den 2024-08-30


Rolf Gunnar Lagerquist
Ordförande
Jörgen Averbo
Ledamot
Goran Macek
Ledamot
Lennart Egelstad
Ledmot
Fabian Ström
Ledamot
Helena Ryd-Norin
Ledamot
Per Lönnheden
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2024-08-31


Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
Paolo Vacirca
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Masken i Stockholm, org.nr. 702001-4135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masken i Stockholm för räkenskapsåret 2023-05-01–2024-04-30.

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 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. Risker 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 Masken i Stockholm för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30 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. Revisor 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.

Stockholm den 31 augusti 2024

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Paolo Vacirca
Av föreningen vald revisor

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.