

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

PS. AN
OK
OK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Brf Masten, 769612-6114 får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Föreningens 19:e räkenskapsår.

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Masten har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adresserna:

Norra Centralgatan 11 A-11 B, Hattmakargatan 12 -12 B samt Ruddammsgatan 44-46 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Lindbäck, Ordförande
Pernilla Schmidt, Sekreterare
Anders Nyström, Ledamot
Michael Hedqvist, Ledamot
Ulf Lindgren, Ledamot

Suppleanter har varit: Hans-Fredrik Gestrin.

Valberedning: Monica Snäll, Mati Jalakas och Ante Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lars Lindbäck och Mikael Hedqvist.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor har varit Thomas Lundberg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal

Föreningen har 65 st (fg år 69 st) medlemmar. Under året har 2 st (fg år 1 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enligt stadgarna pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. För 2026 uppgår den till: 592 kr. Samt att den uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. För 2026 uppgår den till: 1 480 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Norr 19:5 med mark som består av 1 st hus, i 5 våningar, med totalt 45 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 3 764 kvm. Tidigare fanns uthyrd lokalyta om 1 600 kvm i fastigheten som under 2019 omdisponerats till att innehålla 10 st bostadsrättslägenheter och en ny samlingslokal för föreningens medlemmar. Enligt fastighetstaxeringen 2022 är lokalytan numera 538 kvm. Bilskolan hyr en del av den lokal som Arbetarbladet lämnade 2016.

Handwritten notes in blue ink: "MS", "FS", "AN", "Ulf".

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

Lägenhetsfördelning:

8 lgh om 4 rum och kök
12 lgh om 3 rum och kök
15 lgh om 2 rum och kök
10 lgh om 1 rum och kök

Garage och p-platser: 29 st
MC-platser: 5 st

5 st förråd är uthyrda.

Hyseslokal : 1 st
Föreningslokaler: 2 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 86 566 000 kronor, varav markvärde 16 460 000 kronor resp byggnadsvärde 70 106 000 kronor, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- OVK lägenheter och lokal.
- Nya ventilationsfilter i alla anläggningar.
- Reparation av hiss Ruddamsgatan 44.
- Täckplåt fönster gatuplan.
- Bytt styrmodul garage.
- Nya moduler för TV.
- Ny styrenhet varmvatten.

Planerat underhåll

Utöver löpande underhåll planeras det för;

- Överläggare på uteplats.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV, bredband och elförbrukning.

Årsavgiften höjdes senast med 5% från och med 2023-10-01.

Genomsnittlig årsavgift uppgår efter höjning till 933 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Riksbyggen.

Avtal om städning finns tecknat med Riksbyggen.

Avtal om el, elmätning för IMD och fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi.

Avtal om underhåll av garageportar finns tecknat med Hörmann.

Avtal om bevakning av fastigheten finns tecknat med Securitas.

Avtal om hissar finns tecknat med Nordic Lift tech.

Avtal om bredband och TV finns tecknat med Gävle Energi.

Avtal om nyckelhantering finns tecknat med Lås och Nyckel.

AU P.S.
[Handwritten signatures]

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 877 788	3 864 302	3 699 674	3 626 223
Res. efter finansiella poster	-269 958	-762 908	-214 952	-45 987
Soliditet (%)	42	42	42	42
Kassalikviditet (%)	210,00	115,00	175,00	188,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	933	933	889	870
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	88	90
Skuldsättning (kr/kvm)	8 833	8 833	9 066	9 182
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 096	10 096	10 361	10 494
Sparande (kr/kvm)	176	171	215	220
Räntekänslighet (%)	11	11	12	12
Energikostnad (kr/kvm)	203	197	193	229

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 764 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 302 kvadratmeter.

Upplýsning vid förlust

Under året minskade förlusten med ca 500 tkr jämfört med fg år. Förlusten beror till viss del på ökade räntekostnader, ca 60 tkr och ökade kostnader för vatten ca 30 tkr.

Vi kommer närmare en avgiftshöjning om våra nyckeltal ska se bra ut och detta får den nya styrelsen ta ställning till.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 668 700	1 097 000	1 430 644	0	503 346
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			62 500		-62 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-20 000		20 000
Årets förlust					-269 958
Belopp vid årets utgång	25 668 700	1 097 000	1 473 144	0	190 888

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst

460 846

årets förlust

-269 958

190 888

Styrelsen föreslår att
till yttre fond avsätts
i ny räkning överföres

62 500

128 388

190 888

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "P.S.", "AV", and "JA".

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>3 877 788</u> 3 877 788	<u>3 864 302</u> 3 864 302
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 820 962	-2 406 171
Personalkostnader	4,5	-120 087	-98 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 017 272	-1 015 910
Övriga rörelsekostnader		<u>-9 600</u>	<u>0</u>
		-2 967 921	-3 520 881
Rörelseresultat		909 867	343 421
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		896	15 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 180 721</u>	<u>-1 121 886</u>
		-1 179 825	-1 106 329
Resultat efter finansiella poster		-269 958	-762 908
Årets resultat		<u>-269 958</u>	<u>-762 908</u>

HW
PS.
UK
AK

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	6	65 588 673	66 387 336
Inventarier	7	38 432	53 212
Installationer	8	63 401	72 458
		<u>65 690 506</u>	<u>66 513 006</u>

Summa anläggningstillgångar

65 690 506

66 513 006

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 500	695
Aktuell skattefordran		67 954	86 291
Övriga fordringar		1 263	2 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 992	137 415
		<u>174 709</u>	<u>226 853</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 266 337	1 258 752
Summa kassa och bank		<u>1 266 337</u>	<u>1 258 752</u>

Summa omsättningstillgångar

1 441 046

1 485 605

SUMMA TILLGÅNGAR**67 131 552****67 998 611**

AN
P.S.
AKH
AKH

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

2025-12-31

2024-12-31

Not

26 765 700
1 473 144
28 238 844

26 765 700
1 430 644
28 196 344

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

460 846
-269 958
190 888

1 266 254
-762 908
503 346

Summa eget kapital

28 429 732

28 699 690

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Reserv

9

38 000 000
-5 000 000
33 000 000

38 000 000
-12 500 000
25 500 000

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

5 000 000
129 057
7 382
565 381
5 701 820

12 500 000
650 503
0
648 418
13 798 921

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 131 552

67 998 611

AN P.S.
[Handwritten signatures]

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-258 278	-762 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 017 272	1 015 911
Betald inkomstskatt			0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 758 994	<hr/> 253 003
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		37 621	-25 733
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-632 158	313 123
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 164 457	<hr/> 540 393
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-156 872	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -156 872	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> -1 000 000
Förändring av likvida medel		7 585	-459 607
Likvida medel vid årets början		1 258 752	1 718 359
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 266 337	<hr/> 1 258 752

MW
P.S.
all
JA

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	-129 227	-126 072
Garage	-217 800	-217 500
Årsavgifter bostadsrätter	-3 081 143	-3 081 168
Bredband	-91 260	-91 260
Kabel-TV	-104 760	-104 760
El momspliktigt 25%	-237 574	-234 106
Övriga intäkter	-16 024	-9 436
	<hr/>	<hr/>
	-3 877 788	-3 864 302

AW
PS
WJ
af
WJ

NOTER

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	El	257 709	259 038
	Eldebitering	10 637	15 274
	Värme	433 660	431 867
	Vatten och avlopp	181 046	156 382
	Hissar	69 178	99 498
	Renhållning	53 967	57 418
	Snöröjning	27 908	39 916
	Gård	0	688
	Trappstädning	0	57 076
	Bahnhof	1 327	1 580
	Kabel-TV / Bredband	198 342	198 408
	Reparation och underhåll fastighet	94 857	623 784
	Fastighetsskötsel	70 859	64 583
	Fastighetsavgift/-skatt	115 240	110 960
	Försäkringspremie fastighet	49 396	46 439
	Övr fastighetskostnader	148 306	96 834
	Redovisningstjänster	65 172	62 644
	Kreditupplysning/ Kontrolluppgifter	11 747	9 180
	Bankkostnader	3 012	2 943
	Föreningsavgifter	14 696	20 546
	Övr förvaltningskostnader	5 397	7 683
	Övriga kostnader	8 506	43 432
		1 820 962	2 406 173
Not 4	Medelantal anställda	2025	2024
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantal anställda har varit	5,00	5,00
Not 5	Arvoden	2025	2024
	Styrelsearvoden som ej är lön	86 800	80 000
	Ersättningar till revisor	10 000	0
	Lagstadgade sociala avgifter (arbetsgivaravgifter)	23 287	18 800
		120 087	98 800
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	84 940 195	84 940 195
	Inköp	204 372	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 097 067	84 940 195
	Ingående avskrivningar	-18 552 859	-17 560 786
	Försäljningar/utrangeringar	-47 500	0
	Årets avskrivningar	-993 435	-992 073
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 508 394	-18 552 859
	Utgående redovisat värde	65 588 673	66 387 336
	Redovisat värde byggnader	48 575 023	49 373 686
	Redovisat värde mark	17 013 650	17 013 650
		65 588 673	66 387 336
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	86 566 000	77 561 000
		70 106 000	61 629 000

AN
P.S.
WLL
AK

Brf Masten

Org.nr. 769612-6114

NOTER

Not 7 Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	130 841	130 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 841	130 841
Ingående avskrivningar	-77 629	-62 849
Årets avskrivningar	-14 780	-14 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 409	-77 629
Utgående redovisat värde	38 432	53 212

Not 8 Installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	90 572	90 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 572	90 572
Ingående avskrivningar	-18 114	-9 057
Årets avskrivningar	-9 057	-9 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 171	-18 114
Utgående redovisat värde	63 401	72 458

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank	295.163.837-4	2,551		5 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Handelsbanken	510866	3,100		15 000 000	0
Swedbank	285.109.247-4	3,705		10 500 000	0
Swedbank	295.163.840-8	2,800		7 500 000	0
				38 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 000 000

Not 10 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	57 984 000	57 984 000

Not 11 Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
	0	0
	0	0

EW
PJ.
JK
JK

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

(Kortfristig del av långfristig skuld ej med räknad i kortfristiga skulder.)

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06



Lars Lindbäck
Ordförande
2026-03-18



Michael Hedqvist
Styrelseledamot
2026-03-18

Ulf Lindgren
Styrelseledamot
2026-03-18



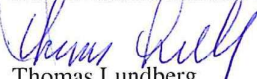
Anders Nyström
Styrelseledamot
2026-03-18



Pernilla Schmidt
Styrelseledamot
2026-03-18

genom
Styrelsen

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2026



Thomas Lundberg
Föreningsvald revisör



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Masten (769612-6114)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i föreningens namn för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

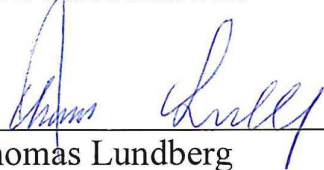
Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller om den ekonomiska förvaltaren har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att resultaträkning och balansräkning för räkenskapsåret fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 18 mars 2026



Thomas Lundberg
Revisor Bostadsrättsföreningen Masten