



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Kajan i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kajan i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kajan 11	1955-08-25	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
15	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	346
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	156
5	garageplatser	75
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1737
Totalt 59 objekt		2314

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rasmus Bergman	Ordförande
Lars Modig	Ledamot
Bo Holmqvist	Ledamot
Håkan Kvam	Ledamot
Veronika Ström Uotela	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Modig och Rasmus Bergman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Modig, Håkan Kvam, Veronika Ström Uotela och Rasmus Bergman.

Revisorer har varit: Bo Ekdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 1(2) av Normalstadgar 2023.

Extrastämma hölls 2023-10-31. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 2(2) av Normalstadgar 2023.

Beslut angående investering i solceller våren 2024, fyra för, tre emot och en nedlagd röst.

Beslut att höja arvudet till föreningsvald revisor till 5000 kr/år antogs enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +8,1% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-05-31, och planen uppdateras kontinuerligt under året.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlaget för mervärdesskatt löpande till Skatteverket

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfonden ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 86 000kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Bytt halva taket på Storgatan 3a och b efter det blåst sönder
2019	Injustering av värmesystemet och byte av termostatar, avstängningsventiler mm
2020	Byte av takfläkt på Hospitalsgatan 1-3, nedtagning av skorsten. Lagat slukhål på parkeringen. Bytt grundvattenpump i pannrummet. Bytt utsugsfläkt i pannrummet.
2021	Bytt en fläkt på vinden Storgatan 3a-b. Inventerat fläktar och spaltventiler samt rengjort imkanaler inför OVK
2022	OVK, som är godkänd
2023	Målning av källarutrymmen, samt tvättstuga. Installerat närvarostyrd belysning i trapphusen samt källargångar på Hospitalsgatan

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

Årtal	Ändamål
2024	Se över stuprör, hängrännor på Storgatan. Installera solceller. Se över tvättutrustning i tvättstugan.
2025	Se över asfaltytor
2026	Se över putsen vid affärslokalerna, byta cirkulationspump, byta styr och reglerenhet till tappvarmvatten samt vattenburen värme. Se över torkskåp. Målning sektionsrädde.
2027	Se över vipportar till garagen, målning krönplåtar på fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	115	124	-28	152	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 050	2 171	2 223	2 392	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 506	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	0
Energikostnad, kr/kvm	268	250	308	245	0
Årsavgifter, kr/kvm	894	873	852	797	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	831	799	795	0
Nettoomsättning, tkr	1 935	1 860	1 789	1 780	1 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	40	-365	133	56
Soliditet, %	16	17	16	19	22

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -32 tkr, dock var budgeterad förlust 2023 -636 tkr.

Resultat efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden -58 tkr.

Kassaflödet 2022 och 2023 är positivt. Föreningen har låg skuldsättning.

I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	175 060	0	0	175 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 489 954	0	25 758	1 515 712
S:a bundet eget kapital, kr	1 665 014	0	25 758	1 690 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-661 440	40 379	-25 758	-646 819
Årets resultat, kr	40 379	-40 379	-32 233	-32 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-621 061	0	-57 991	-679 052
S:a eget kapital, kr	1 043 953	0	-32 233	1 011 720

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 242 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	-621 062
Årets resultat, kr	-32 233
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 242
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-679 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-679 053
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 935 291	1 859 990
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 935 291	1 859 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 341 205	-1 239 586
Underhåll enligt plan	Not 4	-60 243	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 251	-219 492
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-38 583	-38 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 264	-237 264
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 890 546	-1 735 073
RÖRELSERESULTAT		44 745	124 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 323	7 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 121	-91 415
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-76 978	-84 539
ÅRETS RESULTAT		-32 233	40 379

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 515 727	4 752 992
Pågående nyanläggningar	Not 10	48 960	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 564 687</u>	<u>4 752 992</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 564 687</u>	<u>4 752 992</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 956	3 172
Avräkningskonto HSB		416 444	362 606
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	53 087	65 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	146 244	139 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>621 732</u>	<u>571 026</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 030 895	1 004 529
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 030 895</u>	<u>1 004 529</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 652 626</u>	<u>1 575 555</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 217 313</u>	<u>6 328 547</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	175 060	175 060
Fond för yttre underhåll	1 515 712	1 489 954
Summa bundet eget kapital	1 690 772	1 665 014
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-646 819	-661 440
Årets resultat	-32 233	40 379
Summa ansamlad förlust	-679 052	-621 062
Summa eget kapital	1 011 720	1 043 953
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 058 956
Summa långfristiga skulder	4 058 956	4 168 956
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	684 688	691 220
Medlemmarnas inre fond	Not 15	137 796
Leverantörsskulder	29 402	20 978
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	271 693
Summa kortfristiga skulder	1 146 637	1 115 638
Summa skulder	5 205 593	5 284 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 217 313	6 328 547

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	44 745	124 917
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 264	237 264
	<u>282 009</u>	<u>362 182</u>
Erhållen ränta	28 323	7 056
Erlagd ränta	-104 286	-89 966
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>205 866</u>	<u>279 092</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 133	-8 817
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 696	-56 489
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>245 695</u>	<u>213 786</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-48 960	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-48 960</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 532	-116 532
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-116 532</u>	<u>-116 532</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	80 204	97 254
Likvida medel vid årets början	1 367 135	1 269 881
Likvida medel vid årets slut	<u>1 447 339</u>	<u>1 367 135</u>
	80 204	97 254

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 751 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 617 360	1 547 772
Årsavgifter lokaler	118 104	105 108
Årsavgifter egna	6 000	6 000
Årsavgiftsbortfall lokaler	-83 784	-72 276
Hysesintäkt lokaler	165 204	156 417
Hysesintäkt garage och bilplatser	51 975	52 150
Konsumtionsavgift el	41 505	40 168
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 254	6 725
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 589	17 394
Övriga fakturerade kostnader	0	537
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 084	-5
	<u>1 935 291</u>	<u>1 859 990</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-135 719	-98 336
Ventilationsrensning	-20 902	0
El	-146 821	-159 425
Uppvärmning	-347 542	-278 105
Vatten	-126 785	-122 167
Renhållning	-59 245	-62 548
TV, bredband, iptelefoni	-84 830	-83 868
Obligatoriska besiktningar	-2 802	-18 797
Serviceavtal	-16 989	-15 659
Förvaltningskostnader	-281 383	-274 918
Försäkringar	-34 454	-31 436
Fastighetsskatt	-56 902	-56 902
Övriga driftskostnader	-26 831	-37 425
	<u>-1 341 205</u>	<u>-1 239 586</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-60 243	0
	<u>-60 243</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 427	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-175 184	-166 931
Kostnader överlåtelse och panter	-8 139	-18 836
Konsulter	0	-4 600
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-18 500
	<u>-213 251</u>	<u>-219 492</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 400	-30 400
Revisionsarvode	-3 800	-3 800
Sociala avgifter	-4 383	-4 531
	<u>-38 583</u>	<u>-38 731</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-237 264	-237 264
	<u>-237 264</u>	<u>-237 264</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-180	-180
	<u>-180</u>	<u>-180</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 058 324

11 058 324

Ingående anskaffningsvärde mark

208 700

208 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 267 024****11 267 024****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 514 032

-6 276 768

Årets avskrivningar byggnader

-237 264

-237 264

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 751 297****-6 514 032****Utgående redovisat värde****4 515 727****4 752 992**

Redovisade värden byggnader

4 307 027

4 544 292

Redovisade värden mark

208 700

208 700

Fastighetsbeteckning: Kajan 11

Taxeringsvärde	Värdeår 1960	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 600 000	2 604 000	12 204 000	12 204 000
Lokaler		1 383 000	646 000	2 029 000	2 029 000
		10 983 000	3 250 000	14 233 000	14 233 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

6 405 000

6 405 000

Summa ställda säkerheter**6 405 000****6 405 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering, Solceller

48 960

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

48 960**0**

Pågående nyanläggningar avser Solceller som planeras vara klart 2024.

Till en total utgift av 600 tkr enligt offert.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattkonto

53 087

65 635

53 087**65 635****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

39 521

34 454

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 880

12 643

Förutbetalad HSB

89 007

86 381

Förutbetalad Nylunds lås & skomakeri

0

1 589

Förutbetalad Avtal trygga tak

4 837

4 545

146 244**139 613****Not 13 BANK**

SBAB

1 030 895

1 004 529

1 030 895**1 004 529**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5,65%	2024-02-12	574 688	6 532
Stadshypotek	1,62%	2026-04-30	1 633 124	42 000
Stadshypotek	1,94%	2026-10-30	1 233 832	40 000
Swedbank	1,73%	2030-05-24	1 302 000	28 000
			4 743 644	116 532
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 058 956
Nästa års amortering av långfristig skuld				110 000
Lån som ska konverteras inom ett år				574 688
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				684 688
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				466 128
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 160 984
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	144 796	169 752
Uttag	-7 000	-24 956
	137 796	144 796

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 751	6 391
Slutskatteskuld föregående år	2	0
	4 753	6 391

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	9 019	13 657
Övriga kortfristiga skulder	9 286	171
	18 305	13 828

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 451	69 564
Upplupna räntekostnader	12 599	11 764
Upplupen revision	10 500	10 000
Upplupen Telenor	4 222	4 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 921	142 847
	271 693	238 425

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Holmqvist.....
Håkan Kvam.....
Lars Modig.....
Rasmus Bergman.....
Veronika Ström Uotela

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Kajan i Härnösand, org.nr. 788000-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Kajan i Härnösand för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Kajan i Härnösand för räkenskapsåret 2023 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 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

HÄRNÖSAND

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Kajan i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RASMUS BERGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:27:55



HÅKAN KVAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:28:41



VERONIKA STRÖM UOTELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:29:39



LARS MODIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:34:34



BO HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:30:37



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:44:24



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 16:17:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Kajan i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:47:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 16:19:15






STYRELSEN FÖR HSBs Brf Kajan i Härnösand

Org. nr: 788000-0828

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31




	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 115 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

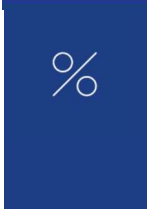
Styrelsens kommentarer

	Investeringsbehov 5565 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 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 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

	Skuldsättning 2050 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

	Räntekänslighet 2,9 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

	Energikostnad 268 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.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

	Tomträtt 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
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

	Årsavgift 894 kr/kvm	Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.	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.
---	---------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

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.