



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Kaparen i Sundsvall

 Sparande 270 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 752 kr/kvm	 Skuldsättning 6 915 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 252 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 158 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
270 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 752 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 915 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
252 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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 kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 158 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kaparen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kokaren 8	1967-08-24	1973

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	56
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 624
82	p-platser	0
Totalt 181 objekt		6 680

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 52 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Agneta Uhlin	Ordförande	
Henrik Bufvers	Ledamot	
Kristina Hägglund	Ledamot	
Catharina Levin	Ledamot	
Tobias Dahlin	Ledamot	
Peter Markus Häggqvist	Ledamot	2024-08-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Agneta Uhlin, ledamot Tobias Dahlin. Ledamot Marcus Häggkvist avgick i förtid.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Agneta Uhlin och Kristina Hägglund samt Förvaltare på HSB Jörgen Persson

Revisorer har varit: Hans Ehnberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB .

Valberedning har varit: Gun Inger Berg och Elisabeth Axberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%,

fr.o.m. 2024-03-01 med +0,7%.

From 2024 har föreningen balkongavgift.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 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 2024-05-30, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamheter och aktiviteter har under året varit: Bussresa gemensamt med andra föreningar i Korsta juni. Gemensam städdag 15 augusti med korvgrillning och Lucia fika i föreningslokalen i december.

Försäljning har genomförts av föreningens uthyrningslägenhet, tillträde 2024-03-01.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Påbörjat arbete med återställningen av utemiljön efter balkongprojektet som kommer att fortsätta pågå under 2025.

Lås och Maskin har ett pågående arbete med att automatisera dörrarna för målarrum, snickarrum och föreningslokalen så dessa blir bokningsbara i digitala tavlan och på webben.

Två nya parkeringsplatser är gjorda då det blev plats efter reparation och asfaltering av gården uppe vid 12an och MC parkering är flyttad till tidigare piskställningen stod mellan huskropparna 10-12 och 8an. Uppmärkning av två parkeringsplatser till Hemtjänsten.

Flytt av bommen till infarten gården på 12an och 10an.

Byte av cirkulationspump för värmen och indikationer installerade i 6 lägenheter för kontroll av värmetillförseln.

Bytt plåttak vid entrén 10B.

Genomfört service av samtliga Hissar och åtgärdat de som upptäcktes.

Presto har genomfört brandsyn och åtgärderna har genomförts.

Stängt grovsoprummen samt tagit bort batteriholkarna vid entréerna.

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

Årtal	Åtgärd
2019	Ny lekpark, nya dörrar, låssystem, skalskydd, Ny belysning på parkering, takbesiktning
2020	Byte av ventilationsfläktar på taken, nedtagning träd
2021	Anläggning ny gräsmatta vid lekparken, ansning av kvarvarande träd.
2022	Förberedelser av balkongombyggnationer
2023	Balkongombyggnationer och förberedelser för återställning av utemiljö
2024	lordningställande av utemiljö

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt återställning av utemiljön
2025	Uteplatser vid 10 A och 10 B

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	270	175	270	242	279
Skuldsättning, kr/kvm	6 915	7 075	4 246	4 377	4 517
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 974	7 144	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	252	222	209	201	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 158	950	901	888	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 223	991	956	943	916
Nettoomsättning, tkr	7 925	6 625	6 396	6 307	6 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	-315	-1 284	826	508	430
Soliditet, %	12	12	22	20	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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 inkl balkongavgifter.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är -315 tkr och efter avsättning till/avlyft från underhållsfonden +535 tkr. Kassaflödet är under 2024 negativt och förklaring till det är bland annat ökade räntekostnader samt högre underhållskostnader än budgeterat. Föreningen höjde årsavgiften 2024 med 7%.

Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

Föreningen valde att höja årsavgifterna 2025 med 2,5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	397 700	0	0	397 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 317 299	0	-620 804	3 696 495
S:a bundet eget kapital, kr	4 714 999	0	-620 804	4 094 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 542 688	-1 284 301	620 804	2 879 191
Årets resultat, kr	-1 284 301	1 284 301	-314 540	-314 540
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 258 387	0	306 264	2 564 651
S:a eget kapital, kr	6 973 386	0	-314 540	6 658 846

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 849 804 kr.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 924 727	6 625 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 728	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 168 455	6 625 075
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 113 682	-3 507 741
Underhåll enligt plan	Not 5	-849 804	-610 005
Övriga externa kostnader	Not 6	-583 967	-557 713
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-127 121	-164 489
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 270 755	-1 012 994
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-834 170
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 945 328	-6 687 112
RÖRELSERESULTAT		1 223 127	-62 037
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 256	51 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 576 483	-1 272 892
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 440	-1 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 537 667	-1 222 264
ÅRETS RESULTAT		-314 540	-1 284 301

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	50 701 781	51 930 275
Inventarier och installationer	Not 12	38 738	80 998
Summa materiella anläggningstillgångar		50 740 519	52 011 274
Summa anläggningstillgångar		50 740 519	52 011 274
Omsättningstillgångar			
Varulager, lgh 2		0	115 000
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 420	4 102
Avräkningskonto HSB		1 916 556	2 527 886
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	42 330	37 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	533 487	519 406
Summa kortfristiga fordringar		2 494 792	3 089 162
Kassa och bank			
Bank	Not 16	1 146 184	1 110 876
Summa kassa och bank		1 146 184	1 110 876
Summa omsättningstillgångar		3 640 976	4 315 038
SUMMA TILLGÅNGAR		54 381 495	56 326 312



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

397 700

397 700

Fond för yttre underhåll

3 696 495

4 317 299

Summa bundet eget kapital

4 094 195

4 714 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 879 191

3 542 688

Årets resultat

-314 540

-1 284 301

Summa fritt eget kapital

2 564 650

2 258 387

Summa eget kapital**6 658 845****6 973 386**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

34 078 080

35 784 080

Summa långfristiga skulder

34 078 080

35 784 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 114 500

11 535 500

Medlemmarnas inre fond

Not 18

200 737

203 100

Leverantörsskulder

334 706

802 444

Aktuell skatteskuld

Not 19

14 467

19 065

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

11 252

5 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

968 907

1 003 683

Summa kortfristiga skulder

13 644 570

13 568 846

Summa skulder**47 722 650****49 352 926****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****54 381 495****56 326 312**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 223 127	-62 037
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 270 755	1 012 994
Utrangering	0	834 170
	<u>2 493 882</u>	<u>1 785 127</u>
Erhållen ränta	40 256	51 708
Erlagd ränta	-1 581 972	-1 197 846
Övriga poster	-1 440	-1 080
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>950 725</u>	<u>637 909</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	115 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 961	-1 790
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-497 787	665 727
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>550 978</u>	<u>1 301 846</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-21 466 266
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-21 466 266</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 127 000	18 924 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 127 000</u>	<u>18 924 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-576 022</u>	<u>-1 240 419</u>
Likvida medel vid årets början	3 638 762	4 879 182
Likvida medel vid årets slut	<u>3 062 740</u>	<u>3 638 762</u>
	<u>-576 022</u>	<u>-1 240 419</u>

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 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	5 100 tkr
Förändring jämfört med föregående år	235 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	6 582 976	6 118 920
Årsavgifter egna	886 474	0
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2 288	0
Årsavgift el	203 223	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	209 175	158 300
Hysesintäkt övrigt	17 670	19 700
Konsumtionsavgift el	0	176 678
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 057	9 619
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 099	22 507
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 341	119 351
	7 924 727	6 625 075

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	24 278	0
Försäljning lgh 2	217 500	
Bidrag	1 950	0
	243 728	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-569 700	-397 799
El	-492 659	-397 619
Uppvärmning	-773 772	-761 379
Vatten	-418 058	-326 184
Renhållning	-175 724	-142 534
Bevakningskostnader	-4 938	-3 855
TV, bredband, iptelefoni	-314 303	-295 207
Obligatoriska besiktningar	-1 635	0
Serviceavtal	-103 743	-72 594
Hissar serviceavtal & besiktning	-32 948	-5 321
Förvaltningskostnader	-810 408	-718 915
Försäkringar	-218 811	-187 252
Fastighetsskatt	-157 070	-154 814
Övriga driftskostnader	-39 913	-44 267
	-4 113 682	-3 507 741

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-43 323	-40 625
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, styrenhet UC	-105 000	0
Underhåll huskropp utvändigt, entrédörrar	-46 468	0
Underhåll mark och utemiljö	-655 013	-569 380
	-849 804	-610 005

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 125	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-397 690	-374 237
Kostnader överlåtelse och panter	-15 516	-20 687
Föreningsverksamhet	-18 637	-5 622
Kontorsutrustning och -material	-2 276	-218
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-41 190	-35 589
Konsulter	-51 282	-54 560
Medlemsavgifter HSB	-36 800	-36 800
Kundförluster m m	-4 452	0
	-583 967	-557 713

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-92 000	-116 200
Löner för anställda	0	-3 600
Övriga arvoden	-4 000	-10 000
Övriga personalkostnader	-91	-1 269
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-26 030	-28 420
	-127 121	-164 489

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 228 495	-933 363
Markanläggningar	0	-37 371
Installationer och inventarier	-42 260	-42 260
	-1 270 755	-1 012 994

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Restvärde balkonger	0	-834 170
	0	-834 170

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-1 440	-1 080
	-1 440	-1 080

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 786 970	41 669 156
Restvärde balkonger	0	-1 437 400
Årets investering byggnader	0	21 555 214
Ingående anskaffningsvärde mark	635 000	635 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	436 000	436 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 857 970	62 857 970

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 491 694	-10 161 562
Restvärde balkonger	0	601 600
Årets avskrivningar byggnader	-1 228 495	-933 363
Ingående avskrivningar markanläggningar	-436 000	-398 629
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-37 371
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 156 189	-10 929 324

Utgående redovisat värde

50 701 781 51 928 646

Redovisade värden byggnader	50 066 781	51 293 646
Redovisade värden mark	635 000	635 000

Fastighetsbeteckning: Kokaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår 1973	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		41 000 000	10 600 000	51 600 000	51 600 000
Lokaler		227 000	0	227 000	227 000
		41 227 000	10 600 000	51 827 000	51 827 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	50 288 036	50 288 036
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	50 288 036	50 288 036

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	239 000	239 000
Utgående anskaffningsvärden	239 000	239 000

Ingående avskrivningar	-158 002	-115 742
Årets avskrivningar	-42 260	-42 260
Utgående avskrivningar	-200 262	-158 002

Utgående redovisat värde

38 738 80 998

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	88 948
Årets Investering	0	0
Omklassificering till Byggnader och mark, Balkonger	0	-88 948
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 933	29 136
Övriga kortfristiga fordringar	17 397	8 632
	42 330	37 768

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	240 938	218 811
Förutbetald passersaystem	43 107	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	46 049	55 004
Förutbetald HSB	91 320	230 207
Förutbetald fastighetsskötsel, ML Bygg	97 719	0
Förutbetald serviceavtal hiss	1 917	0
Förutbetald Nomor	12 437	0
Upplupen intäkt Drakstadens parkering	0	15 385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	533 487	519 407

Not 16 BANK

SBAB	1 146 184	1 110 876
	1 146 184	1 110 876

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,63%	2026-10-30	1 269 300	202 000
Stadshypotek	3,13%	2027-06-01	2 044 780	25 000
Stadshypotek	4,40%	2025-03-03	2 316 000	0
Swedbank	1,34%	2025-12-22	332 500	70 000
Swedbank	1,34%	2025-03-28	2 600 000	0
Swedbank	1,18%	2025-11-25	5 492 500	130 000
Swedbank	4,87%	2025-03-28	5 492 500	130 000
Swedbank	3,66%	2033-05-25	5 130 000	120 000
Swedbank	1,34%	2029-10-25	2 150 000	50 000
Swedbank	3,71%	2026-01-23	6 755 000	140 000
Swedbank	3,86%	2028-03-24	3 860 000	80 000
Swedbank	3,66%	2030-05-24	4 850 000	100 000
Swedbank	3,86%	2031-06-18	3 900 000	80 000
			46 192 580	1 127 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 162 080**

Nästa års amortering av långfristig skuld 797 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 16 233 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 030 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 508 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 557 580
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	203 100	216 856
Uttag	-2 363	-13 756
	200 737	203 100

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 745	19 063
Slutskatteskuld föregående år	6 722	2
	14 467	19 065

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	11 252	5 054
	11 252	5 054

2024-12-31

2023-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna HSB	5 002	19 413
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	153 647	162 572
Upplupna räntekostnader	109 592	115 081
Upplupen revision	18 500	20 000
Upplupen snörenhållning	10 850	57 001
Förutbetalda årsavgifter och hyror	671 316	629 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	968 907	1 003 683

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Uhlén.....
Catharina Levin.....
Henrik Bufvers.....
Kristina Elisab Hägglund.....
Tobias Dahlin

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

Hans Ehnberg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Kaparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Ehnberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Kaparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA UHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 18:03:03



HENRIK BUFVERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:55:51



KRISTINA ELISAB HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 18:10:25



CATHARINA LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:56:24



TOBIAS DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:58:11



HANS EHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 13:08:49



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 16:44:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Kaparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS EHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 12:58:17



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 16:44:11



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.