







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 351 kr/kvm	**Investeringsbehov** 9 837 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 683 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	**Energikostnad** 251 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 195 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kaparen i Sundsvall

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 351 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 > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 9 837 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 683 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 < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	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 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 251 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 kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 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 kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 195 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter 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 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	56
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 624
10	förråd	68
82	p-platser	0
Totalt 191 objekt		**6 748**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Berglund	Ordförande
Bengt Lennart Ingemar Berg	Ledamot
Henrik Bufvers	Ledamot
Kristina Elisab Hägglund	Ledamot
Catharina Levin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per Berglund vald på ett år.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Berg, Catharina Levin och Per Berglund.

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

Valberedning har varit: Katarina Björklund och Gun Inger Berg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 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 2023-05-11.
Underhållsplanen uppdaterades senast våren 2025.

Fritidsverksamheter och aktiviteter har under året varit: I samband med föreningen jubileumsfirande och avtackning av avgående ordförande Agneta Uhlin hölls en festligare middag med underhållning. Lucia fika i föreningslokalen i december.

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 2026.

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.

Genomfört service av samtliga Hissar och åtgärdat de som upptäcktes.

Presto har genomfört brandsyn utan anmärkning.

Under de 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	Iordningställande av utemiljö
2025	Fortsatt återställning av utemiljö
2025	Uteplatser vid 10 A och 10 B

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	351	270	175	270	242
Skuldsättning, kr/kvm	6 683	6 915	7 075	4 246	4 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 808	6 974	7 144	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	5	5
Energikostnad, kr/kvm	251	252	222	209	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 195	1 158	950	901	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 214	1 223	991	956	943
Nettoomsättning, tkr	8 188	7 925	6 625	6 396	6 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	247	-315	-1 284	826	508
Soliditet, %	13	12	12	22	20

Dokument-ID 092221155557571620357 Signerat PB, HB, KEH, BLIB, CL, HE2, CA

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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	3 696 495	0	-636 863	3 059 633
S:a bundet eget kapital, kr	**4 094 195**	**0**	**-636 863**	**3 457 333**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 879 191	-314 540	636 863	3 201 513
Årets resultat, kr	-314 540	314 540	246 503	246 503
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 564 651**	**0**	**883 366**	**3 448 016**
S:a eget kapital, kr	**6 658 846**	**0**	**246 503**	**6 905 349**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 000 kr samt ianspråktagande skett med 857 863 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	2 564 650
Årets resultat, kr	246 503
Reservation till underhållsfond, kr	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	857 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 448 016**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 448 016**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 188 206	7 919 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	635	249 015
Summa Rörelseintäkter		**8 188 841**	**8 168 455**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 879 012	-5 325 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 913	-221 526
Personalkostnader	Not 6	-115 398	-127 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 267 233	-1 270 755
Summa Rörelsekostnader		**-6 501 556**	**-6 945 328**
Rörelseresultat		**1 687 285**	**1 223 127**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 255	40 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 462 037	-1 577 923
Summa Finansiella poster		**-1 440 782**	**-1 537 667**
Resultat efter finansiella poster		**246 503**	**-314 540**
Resultat före skatt		**246 503**	**-314 540**
Årets resultat		**246 503**	**-314 540**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 473 286	50 701 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	38 738
Summa Materiella anläggningstillgångar		**49 473 286**	**50 740 519**
Summa Anläggningstillgångar		**49 473 286**	**50 740 519**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 272	2 420
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	213 530	1 958 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	294 984	533 487
Summa Kortfristiga fordringar		**519 786**	**2 494 792**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 541 424	1 146 184
Summa Kassa och bank		**3 541 424**	**1 146 184**
Summa Omsättningstillgångar		**4 061 210**	**3 640 976**
Summa Tillgångar		**53 534 496**	**54 381 495**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		397 700	397 700
Fond för yttre underhåll		3 059 633	3 696 495
Summa Bundet eget kapital		**3 457 333**	**4 094 195**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 201 513	2 879 191
Årets resultat		246 503	-314 540
Summa Fritt eget kapital		**3 448 015**	**2 564 650**
Summa Eget kapital		**6 905 348**	**6 658 845**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	34 100 780	34 078 080
Summa Långfristiga skulder		**34 100 780**	**34 078 080**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 997 300	12 114 500
Leverantörsskulder		150 733	334 706
Skatteskulder	Not 14	12 173	14 467
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	205 834	211 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 162 328	968 907
Summa Kortfristiga skulder		**12 528 368**	**13 644 570**
Summa Skulder		**46 629 148**	**47 722 650**
Summa Eget kapital och skulder		**53 534 496**	**54 381 495**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 687 285	1 223 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 267 233	1 270 755
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 267 233**	**1 270 755**
Erhållen ränta	21 255	40 256
Erlagd ränta	-1 464 613	-1 583 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 511 160**	**950 725**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	115 000
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	244 404	-16 961
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 574	-497 787
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**247 978**	**-399 748**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 759 138**	**550 978**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 094 500	-1 127 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 094 500**	**-1 127 000**
Årets kassaflöde	**664 638**	**-576 022**
Likvida medel vid årets början	**3 062 740**	**3 638 762**
Likvida medel vid årets slut	**3 727 378**	**3 062 740**

Dokument-ID 092221155557571620357 Signerat PB, HB, KEH, BLIB, CL, HE2, CA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 865 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 754 335	6 582 976
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	276 385	203 223
Årsavgifter övrigt	886 224	886 474
Hyror lokaler	9 000	9 000
Hyror garage och parkeringsplatser	228 516	210 455
Hyror övrigt	19 410	19 800
Övriga primära intäkter	28 517	22 710
Summa Bruttoomsättning	**8 202 386**	**7 934 638**
Avgiftsbortfall	0	-2 288
Hyresbortfall	-14 180	-12 910
Summa	**-14 180**	**-15 198**
Summa Nettoomsättning	**8 188 206**	**7 919 440**

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	24 278
Övriga sekundära intäkter	635	224 737
Summa Övriga rörelseintäkter	**635**	**249 015**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-932 240	-1 115 366
	Snö och halk-bekämpning	-124 837	-231 057
	Reparationer	-319 713	-556 475
	Planerat underhåll	-857 863	-849 804
	Försäkringsskador	0	-13 226
	El	-447 000	-492 659
	Uppvärmning	-772 088	-773 772
	Vatten	-478 868	-418 058
	Sophämtning	-223 865	-175 724
	Fastighetsförsäkring	-240 938	-218 811
	Kabel-TV och bredband	-299 975	-314 303
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-168 274	-157 070
	Övriga driftkostnader	-13 352	-9 601
	Summa Driftskostnader	**-4 879 012**	**-5 325 926**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 730	-579
	Administrationskostnader	-83 740	-65 492
	Extern revision	-22 000	-16 125
	Konsultkostnader	-51 519	-51 282
	Medlemsavgifter	-36 800	-36 800
	Föreningsverksamhet	-29 874	-18 637
	Övriga förvaltningskostnader	-12 250	-32 611
	Summa Övriga externa kostnader	**-239 913**	**-221 526**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-86 000	-92 000
	Revisionsarvode	-3 000	-5 000
	Övriga arvoden	0	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	-4 118	-91
	Sociala avgifter	-22 280	-26 030
	Summa Personalkostnader	**-115 398**	**-127 121**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 228 495	-1 228 495
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-38 738	-42 260
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 267 233**	**-1 270 755**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 786 970	61 786 970
	Ingående anskaffningsvärde mark	635 000	635 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	436 000	436 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**62 857 970**	**62 857 970**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 156 189	-10 927 694
	Årets avskrivningar	-1 228 495	-1 228 495
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 384 684**	**-12 156 189**
	Utgående redovisat värde	**49 473 286**	**50 701 781**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	277 000	227 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**67 077 000**	**51 827 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	50 288 036	50 288 036
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**50 288 036**	**50 288 036**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	239 000	239 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**239 000**	**239 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-200 262	-158 002
	Årets avskrivningar	-38 738	-42 260
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-239 000**	**-200 262**
	Utgående redovisat värde	**0**	**38 738**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	185 953	1 916 556
	Övriga fordringar	27 577	42 330
	Summa Övriga fordringar	**213 530**	**1 958 886**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 984	533 487
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**294 984**	**533 487**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	1 146 184	1 146 184
	Handelsbanken	2 395 240	0
	Summa Kassa och bank	**3 541 424**	**1 146 184**

Dokument-ID 092221155557571620357 Signerat PB, HB, KEH, BLIB, CL, HE2, CA

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,32%	2028-03-30	5 362 500	130 000
Stadshypotek	3,19%	2029-12-01	7 711 000	130 000
Swedbank	3,27%	2029-12-30	262 500	0
Swedbank	2,39%	2026-03-28	2 600 000	0
Swedbank	3,66%	2033-05-25	5 010 000	120 000
Swedbank	1,34%	2029-10-25	2 100 000	50 000
Swedbank	3,71%	2026-01-23	6 615 000	140 000
Swedbank	3,86%	2028-03-24	3 780 000	80 000
Swedbank	3,66%	2030-05-24	4 750 000	100 000
Swedbank	3,86%	2031-06-18	3 820 000	80 000
Stadshypotek	3,13%	2027-06-01	2 019 780	25 000
Stadshypotek	2,63%	2026-10-30	1 067 300	202 000
			45 098 080	**1 057 000**

Långfristig del	34 100 780
Nästa års amortering av långfristig skuld	715 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 282 300
Kortfristig del	10 997 300
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 057 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 228 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	7 830 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	12 173	14 467
Summa Skatteskulder	**12 173**	**14 467**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	11 104	0
Källskatt	506	0
Inre fond	193 153	200 737
Övriga kortfristiga skulder	1 071	11 252
Summa Övriga skulder	**205 834**	**211 989**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	513 171	671 316
	Upplupna räntekostnader	107 016	109 592
	Övriga upplupna kostnader	542 141	187 999
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 162 328**	**968 907**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Dokument-ID 092221155557571620357 Signerat PB, HB, KEH, BLIB, CL, HE2, CA

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kaparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Ehnberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kaparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Berglund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:14:47

Henrik Bufvers
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:11:43

Kristina Elisab Hägglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:01:51

Bengt Lennart Ingemar Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:12:09

Catharina Levin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:59:47

Hans Ehnberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:58:06

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:59:54

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kaparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Ehnberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:57:36

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:59:16

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.