



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6855 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Prästgårdsåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-06-30	1985
Prästgårdsåkern 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-06-30	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 092
1	lokaler (hyresrätt)	599
60	garageplatser	0

Totalt 172 objekt9 691

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 52 st 3 rok, 21 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Prästgårdsvreten GA:1	G:A	716418-5923	9,21%	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Markinkast, Sopnedkastluckor, Transportluftsventiler, Luftintagsgaller mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Feierbach	Ordförande	2008-04-23	
Göran Olsbro	Ledamot	2021-05-07	
Marcus Wensby	Ledamot	2017-07-05	
Lars Bohlin	Ledamot	2022-05-16	
Sven Tåveby	Ledamot	2023-03-24	
Johanna Kassberg	Ledamot	2016-05-30	
Nadia Dunstan Rosencrantz	Ledamot	2022-05-16	2024-08-26
Jonas Autio	Ledamot	2022-05-16	2024-08-26
Charlotte Runsiö	Ledamot	2018-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Feierbach, Göran Olsbro, Marcus Wensby, Charlotte Runsiö, Lars Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Feierbach, Johanna Kassberg och Charlotte Runsiö.

Revisorer har varit: Erik Matthiesen och Niloufar Kabotehvald, valda av av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anne Magnusson (sammankallande), Pia Tenggren samt Nooraldeen Saleem, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% from 240401.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15.

Det nya Tomträttsavtalet för fastigheten Prästgårdså Kern 1 har av Stockholms stad bestämts till 426 900 kr (med nedsättning om totalt 205 700 kr under perioden 2024-07-01--2028-06-30) och till 349 200 kronor för fastigheten Prästgårdså Kern 3 (med en nedsättning om totalt 143 200 under perioden 2024-07-01--2028-06-30)

2006 hade föreningen lån om knappt 55 miljoner kronor och idag har låneskulden minskat till knappt 30 miljoner kronor.

Vi skrev 2022 att föreningens räntekostnader kommer öka under 2023 och framåt en tid vilket de gjorde, men under kontrollerade former. Som det nu varit en tid så har räntorna sjunkit igen vilket är positivt. Förening har två lån som skall omsättas under 2025 och styrelsen övervakar självklart ärendet löpande.

Tack vare det elavtal vi tecknade hösten 2023 med Vattenfall och som det började levereras på i december 2023 har vi haft en jämn prisnivå och som gäller tom. december 2026. Däremot har nätavgiften höjts och denna är helt utan vår kontroll, vilken den är för alla konsumenter.

Den senaste tiden har i föreningen följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Relining utförd på avloppsröret från UC tom. port 10.
2024	Installation av filter och avsyrningsanläggning för värmesystemet
2023	Renovering av fönster
2022	Utökad satsning på passagesystem/lloq nycklar för höjd säkerhet
2022	Större åtgärder för att få bort träd som växer in i eller mot fasaden
2022	Besiktning av lekplatser samt åtgärder
2022	Samtliga fläktaggregat till ventilationssystemet är utbytta
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) förskola
2021	Samtliga avloppsrör /stammar har högtrycksspolats
2021	Samtliga innerdörrar i hissarna är utbytta
2021	Åtgärden enligt plan 2015 för grönytor är utförda, buskar och träd
2021	Installation inpasseringssystem med taggar
2020	Tvättning av plåtbeklädda ytor vid loftgångar och balkonger samt betonggolv i loftgångar
2018	Byte av tak på klätterställning i lekplats jämna sidan
2018	Uppgradering av hängrännor
2017	Ombyggnad av sopsugen samt extra underhåll

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

Relining av några avloppsstammar, enligt filmad dokumentation

Ytterliggare uppdateringar av sopsugsystemet

Målning av vissa utsatta plåttak

Årtal	Åtgärd
2025	Fettavskiljare installeras för Solängens förskola

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	272	173	225	273
Skuldsättning, kr/kvm	3 108	3 232	3 356	3 547	3 828
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 313	3 445	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	323	358	259	201	156
Årsavgifter, kr/kvm	778	728	714	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	67	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	934	1 013	784	799	790
Nettoomsättning, tkr	9 030	8 328	8 185	8 077	7 971
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 157	1 295	327	348	1 923
Soliditet, %	45	44	43	42	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -776 tsek. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

För att öka sparandet till en långsiktigt hållbar nivå fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden under 2025 och följer även upp om eventuell avgiftshöjning 2025 skulle behövas.

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	5 854 000	0	0	5 854 000
Underhållsfond, kr	7 864 405	0	-433 583	7 430 822
S:a bundet eget kapital, kr	13 718 405	0	-433 583	13 284 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 050 391	1 294 753	433 583	14 778 727
Årets resultat, kr	1 294 753	-1 294 753	-1 157 143	-1 157 143
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 345 144	0	-723 560	13 621 584
S:a eget kapital, kr	28 063 549	0	-1 157 143	26 906 406

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 933 583 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	14 345 144
Årets resultat, kr	-1 157 143
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	933 583
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 621 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 621 584
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 213 484	8 328 431
Erhållna bidrag och övriga ersättningar	Not 3	-164 290	1 490 726
Summa Rörelseintäkter		9 049 194	9 819 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 342 344	-6 315 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 243	-210 832
Personalkostnader	Not 6	-296 557	-264 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 234 108	-1 233 835
Summa Rörelsekostnader		-9 150 252	-8 024 497
Rörelseresultat		-101 058	1 794 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	76 340	82 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 132 425	-582 395
Summa Finansiella poster		-1 056 085	-499 907
Resultat efter finansiella poster		-1 157 143	1 294 753
Resultat före skatt		-1 157 143	1 294 753
Årets resultat		-1 157 143	1 294 753

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	55 243 645	56 477 753
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		55 243 645	56 477 753
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	700
Summa Anläggningstillgångar		55 244 145	56 478 453

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 713	54 814
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 463 993	3 651 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	802 164	1 054 678
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 342 870	4 760 970
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 100 000	1 900 853
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 100 000	1 900 853
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	12 647	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 647	0
Summa Omsättningstillgångar		4 455 518	6 661 823
Summa Tillgångar		59 699 663	63 140 276

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 854 000	5 854 000
Fond för yttre underhåll	7 430 822	7 864 405
Summa Bundet eget kapital	13 284 822	13 718 405

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 778 727	13 050 391
Årets resultat	-1 157 143	1 294 753
Summa Fritt eget kapital	13 621 583	14 345 144

Summa Eget kapital	26 906 405	28 063 549
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 954 250	30 119 250
Summa Långfristiga skulder		17 954 250	30 119 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 165 000	1 200 000
Leverantörsskulder		583 298	1 969 438
Skatteskulder		20 853	19 129
Övriga kortfristiga skulder		25 352	3 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 044 504	1 765 846
Summa Kortfristiga skulder		14 839 007	4 957 477

Summa Skulder		32 793 257	35 076 727
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		59 699 663	63 140 276
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-101 058	1 794 660
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 234 108	1 233 835
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 234 108	1 233 835
Erhållen ränta	75 695	74 008
Erlagd ränta	-1 138 494	-467 506
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	70 251	2 634 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	230 662	-262 918
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 077 401	1 105 843
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-846 739	842 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-776 488	3 477 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 778 864
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	200	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	200	-2 778 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-1 976 288	-500 941
Likvida medel vid årets början	5 524 583	6 025 525
Likvida medel vid årets slut	3 548 296	5 524 583



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	41 776 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 003 877	6 617 386
	Individuell Mätning EI	276 372	427 214
	Hyror lokaler	678 988	662 908
	Hyror garage och parkeringsplatser	298 350	298 800
	Vidarefakturerering av energi kostnad till Kupan och förskolan	814 225	221 588
	Hyror övrigt	34 056	0
	Övriga primära intäkter	113 316	101 990
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 219 184	8 329 886
	Avgiftsbortfall	0	-1 905
	Hyresbortfall	-5 700	450
	<i>Summa</i>	-5 700	-1 455
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 213 484	8 328 431

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	-164 290	1 490 726
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-164 290	1 490 726

Beloppet avviker mot tidigare år pga. felaktigt periodiserade intäkter och ändrade intäkts konton för HSB Brf Kupan och Hägersten-Älvsjö Stadsdelsförvaltning, specificeras nu i not 2.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-457 298	-376 656
	Snö och halk-bekämpning	-184 741	-111 360
	Reparationer	-326 304	-324 952
	Planerat underhåll	-933 583	-107 380
	Försäkringsskador	-270 514	-167 610
	EI	-958 376	-833 377
	Uppvärmning	-1 708 103	-2 294 719
	Vatten	-466 956	-341 359
	Sophämtning	-540 899	-451 545
	Fastighetsförsäkring	-135 201	-126 956
	Kabel-TV och bredband	-281 210	-236 021
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 720	-235 169
	Förvaltningsavtalskostnader	-259 240	-218 317
	Tomträttsavgäld	-580 200	-489 844
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 342 344	-6 315 264

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 292	-4 966
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-57 774	-31 491
	Administrationskostnader	-50 512	-67 510
	Extern revision	-23 625	-14 000
	Konsultkostnader	0	-18 750
	Medlemsavgifter	-38 970	-36 860
	Föreningsverksamhet	-19 474	-8 632
	Övriga förvaltningskostnader	-82 595	-28 624
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-277 243	-210 832
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 850	-14 490
	Övriga arvoden	-213 602	-195 386
	Sociala avgifter	-67 105	-54 690
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-296 557	-264 566
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	511	568
	Ränteintäkter placeringar	74 912	81 225
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	917	695
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	76 340	82 488
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 131 625	-581 618
	Övriga räntekostnader	-800	-777
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 132 425	-582 395

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 342 722	71 883 436
	Årets investeringar	0	2 778 864
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 319 578
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 342 722	73 342 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 864 969	-16 950 712
	Årets avskrivningar	-1 234 108	-1 233 835
	Återförda avskrivningar	0	1 319 578
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 099 077	-16 864 969
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 243 645	56 477 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 513 000	4 513 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 366 000	1 366 000
	<i>Summa</i>	222 879 000	222 879 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 620 000	62 620 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	62 620 000	62 620 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 435 648	3 623 731
	Övriga fordringar	28 345	27 748
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 463 993	3 651 479
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 125	8 480
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	793 039	1 046 198
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	802 164	1 054 678

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 100 000	1 900 000
Övriga kortfristiga placeringar	0	853
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 100 000	1 900 853

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	12 647	0
Summa Kassa och bank	12 647	0

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,04%	2026-11-30	6 079 250	250 000
Nordea	4,26%	2025-04-25	6 065 000	250 000
Nordea	4,7%	2025-08-20	5 350 000	200 000
Nordea	4,24%	2027-11-17	6 312 500	250 000
Nordea	4,27%	2026-11-18	6 312 500	250 000
			30 119 250	1 200 000

Långfristig del	17 954 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 415 000
Kortfristig del	12 165 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,04%	2026-11-30	6 079 250	250 000
Nordea	4,26%	2025-04-25	6 065 000	250 000
Nordea	4,7%	2025-08-20	5 350 000	200 000
Nordea	4,24%	2027-11-17	6 312 500	250 000
Nordea	4,27%	2026-11-18	6 312 500	250 000
			30 119 250	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 415 000
Kortfristig del	12 165 000

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	866 972	834 997
	Upplupna räntekostnader	152 885	158 954
	Övriga upplupna kostnader	1 024 647	771 895
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 044 504	1 765 846

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm, org.nr. 716418-6855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kåpan nr 272 i Stockholm 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niloufar Kaboteh
Av föreningen vald revisor

Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS FEIERBACH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:10:37



JOHANNA KASSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:50:43



LARS BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:06:02



GÖRAN OLSBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:29:37



CHARLOTTE RUNSIÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:08:55



SVEN TÄVEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:42:06



MARCUS WENSBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 09:16:06



NILOUFAR KABOTEH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 23:57:27



ERIK MATTHIESEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:31:47



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:54:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILOUFAR KABOTEH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 23:51:42



ERIK MATTHIESEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:32:42



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:49:33



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.