



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka med säte i Stockholm org.nr. 769631-7721 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-02-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarpnäs 2:23	2020-03-03	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
116	p-platser	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 935
Totalt 232 objekt		8 935



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Skarpnäs GA:19	G:A	717921-9147	16603 / 62364	Gångväg, Trappor och belysning med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:18	G:A		23794 / 44572	Hiss, Trappa mm
Nacka Skarpnäs GA:20	G:A	717921-9147	16603 / 62364	Ledningar för vatten, Avlopp, Brandvatten och dagvatten med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:15	G:A		16603 / 42211	Tomrör
Nacka Skarpnäs GA:23	G:A		16603 / 36573	Föreningslokal och övernattningsrum
Nacka Skarpnäs GA:16	G:A		16603 / 37381	Parkering
Nacka Skarpnäs GA:17	G:A		16603 / 37381	Gångbro och lokaler

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Näsman	Ordförande	2023-08-23	
Peter Näsman	Ledamot	2022-07-12	
Paul Wetzenstein Ferm	Ordförande	2023-07-12	2023-08-23
Paul Wetzenstein Ferm	Ledamot	2022-07-12	
Fredrik Hall	Ledamot	2022-08-23	
Sabine Olofsson	Ledamot	2023-08-23	
Ann-Sophie Runesdotter	Ledamot	2023-08-23	
Håkan Lindal	HSB -Ledamot	2023-10-10	
Adnan Farnian	Ledamot	2023-08-23	
Per Nordlund	Ledamot	2023-08-23	
Mathias Liljedahl	Ledamot	2023-08-23	
Mathias Liljedahl	Suppleant	2023-07-12	2023-08-23
Rikard Wilhelm Ståhl	Ledamot	2023-07-12	2023-08-12
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-07-12	2023-07-11
Adnan Farnian	Suppleant	2023-07-12	2023-08-23
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2022-07-12	2023-07-11
Sabine Olofsson	Suppleant	2022-07-12	2023-08-23
Camilla Brännfors	Ledamot	2016-02-29	2023-07-11
Fredrik Hall	Suppleant	2023-07-12	2023-08-23
David Svannäs	Ledamot	2023-07-12	2023-08-23
Petrus Jansson	Ordförande	2022-07-12	2023-01-16
Fred Åkesson	Ledamot	2023-07-12	2023-08-23
René Lintunen	ledamot	2019-05-15	2023-07-11
Eva Hedenskog	ledamot	2019-05-15	2023-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Sophie Runesdotter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Näsman, Paul Wetzenstein Ferm och Mathias Liljedahl.

Revisorer har varit Stefan Högfelt och Josefine Granding Larsson som ordinarie och Gustaf Wennerholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Lotta Appelbom, Jakob Fricke, *Leopold Brcina* och *Per Sundin* valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20 På stämman deltog 75 antal röstberättigade medlemmar.

Fortsättning på ordinarie stämma från 2023-06-20 hölls 2023-08-14. På stämman deltog 53 antal röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-23. På stämman deltog 31 antal röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 66 antal röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2023-12-07. På stämman deltog 48 antal röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgifterna höjdes med 35 % från 1 januari 2023 och med 15 % från 1 januari 2024.

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.

Föreningen har haft fyra stycken stämmor där en av stämmorna blev en övertagande stämma, det vill säga att föreningen tog över ansvaret från interimstyrelsen.

Föreningen har bytt förvaltare för att sänka föreningens omkostnader.

Föreningen har bytt säkerhetsföretag för taggar och info med låssystem för att sänka föreningens omkostnader.

En förlikning med HSB Bostad är påbörjad gällande fastigheten:
HSB har efter påbörjade förhandlingar tagit in ett externt ombud från advokatfirman Foyen vilket har lett till att förlikningen är pausad i väntan på att det nya ombudet ska återkoppla.

Då fastigheten är nyproducerad så har ett flertal nya kontrakt skapats för skötsel av ventilation, vvs, brand samt sommar -och vinterskötsel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningens fastighet är nybyggd har inga större underhållsåtgärder eller investeringar gjorts.

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

Då föreningens fastighet är nybyggd planeras inga större underhållsåtgärder eller investeringar de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023
Sparande, kr/kvm	3
Skuldsättning, kr/kvm	13 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 747
Räntekänslighet, %	16
Energikostnad, kr/kvm	293
Årsavgifter, kr/kvm	997
Årsavgifter/totala intäkter, %	73
Totala intäkter, kr/kvm	1 213
Nettoomsättning, tkr	10 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 808
Soliditet, %	82

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.

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 BFNAR 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 BFNAR 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 BFNAR 2023:1.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 467 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 3 kr/m² före extraordinära intäkter.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	640 370 000	0	3 330 000	643 700 000
Underhållsfond, kr	0	0	944 507	944 507
S:a bundet eget kapital, kr	640 370 000	0	4 274 507	644 644 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 001	-1 672 202	-944 507	-2 600 708
Årets resultat, kr	-1 672 202	1 672 202	-7 808 118	-7 808 118
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 656 201	0	-8 752 625	-10 408 826
S:a eget kapital, kr	638 713 799	0	-4 478 118	634 235 681

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 998 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 493 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	-1 656 201
Årets resultat, kr	-7 808 118
Reservation till underhållsfond, kr	-998 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 493
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 408 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 408 826

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 318 667	3 066 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	474 687	2 400
Summa Rörelseintäkter		10 793 354	3 069 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 130 155	-2 664 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-937 853	-99 715
Personalkostnader	Not 6	-116 736	-82 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 782 298	-647 933
Summa Rörelsekostnader		-13 967 041	-3 495 029
Rörelseresultat		-3 173 687	-425 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	231 870	85 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 866 301	-1 331 799
Summa Finansiella poster		-4 634 431	-1 246 224
Resultat efter finansiella poster		-7 808 118	-1 672 202
Resultat före skatt		-7 808 118	-1 672 202
Årets resultat		-7 808 118	-1 672 202

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	758 359 879	765 929 067
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	250 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		758 359 879	766 179 067

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

758 360 379 **766 179 567**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		116 174	3 348 578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 719 368	16 537 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	530 636	507 623
Summa Kortfristiga fordringar		14 366 178	20 393 364

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	583 064	0
Summa Kassa och bank		583 064	0

Summa Omsättningstillgångar

14 949 242 **20 393 364**

Summa Tillgångar

773 309 622 **786 572 932**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	643 700 000	640 370 000
Fond för yttre underhåll	944 507	0
Summa Bundet eget kapital	644 644 507	640 370 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 600 708	16 001
Årets resultat	-7 808 118	-1 672 202
Summa Ansamlad förlust	-10 408 826	-1 656 201

Summa Eget kapital**634 235 681****638 713 799**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	81 050 000	0
Övriga långfristiga skulder	Not 16	3 972 600	4 414 000
Summa Långfristiga skulder		85 022 600	4 414 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 269 000	122 877 000
Leverantörsskulder		9 808 059	3 822 741
Skatteskulder		871 372	1 121 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	27 660	12 922 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 075 249	2 701 362
Summa Kortfristiga skulder		54 051 340	143 445 133

Summa Skulder**139 073 940****147 859 133****Summa Eget kapital och skulder****773 309 622****786 572 932**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 173 687	-425 978
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 782 298	647 933
Hyreskompensation Garage	-441 400	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 340 898	647 933
Erhållen ränta	231 870	85 575
Erlagd ränta	-4 866 301	-1 331 799

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 433 217	260 535 384
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 758 392	-2 842 103
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 674 825	257 693 281

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 207 605 **256 669 012**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	36 890	-564 415 250
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	25 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	36 890	-564 390 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 330 000	640 370 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-558 000	-357 123 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	3 972 600	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 744 600	283 247 000

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	11 989 095	-24 474 238
Likvida medel vid årets början	1 507 329	25 981 567
Likvida medel vid årets slut	13 496 424	1 507 329

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Nackajen Mark AB som ägde fastigheten Nacka Skarpnäs för 43 722 430 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld på 43 722 430 kr. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	7 870 055	2 351 749
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 171 948	373 923
	Individuell mätning el och vatten	865 271	203 548
	Bredband	299 904	119 505
	Övriga intäkter	111 488	18 106
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 318 667	3 066 832
	Hysesbortfall	0	-180
	<i>Summa</i>	0	-180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 318 667	3 066 652
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Hyeskompensation Garage	441 400	0
	Övriga sekundära intäkter	33 287	2 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	474 687	2 400
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-828 153	-438 894
	Snö och halk-bekämpning	-71 115	-10 636
	Löpande underhåll	-506 358	-115 790
	Planerat underhåll	-53 493	0
	EI	-2 465 488	-1 237 802
	Uppvärmning	0	5 171
	Vatten	-145 455	-68 968
	Sophämtning	-176 363	-110 153
	Fastighetsförsäkring	-142 629	-101 123
	Kabel-TV och bredband	-297 884	-232 391
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 000	488
	Förvaltningsavtalskostnader	-361 218	-354 487
	Övriga driftkostnader	2 000	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 130 155	-2 664 587

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-164 989	-3 332
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 107	-25 000
	Juristkostnader	-538 022	-39 247
	Extern revision	-92 875	-15 000
	Konsultkostnader	-10 200	0
	Medlemsavgifter	-20 760	-8 000
	Föreningsverksamhet	-37 772	-1 949
	Övriga förvaltningskostnader	-63 128	-7 187
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-937 853	-99 715
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-52 500
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Övriga arvoden	-31 500	-5 250
	Sociala avgifter	-27 486	-19 795
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 736	-82 795
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	180 047	28 874
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	56 701
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	51 823	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	231 870	85 575
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 509 775	0
	Driftsränta byggnadskreditiv	-356 526	-1 331 799
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 866 301	-1 331 799

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	564 165 250	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	202 411 750	202 411 750
	Årets investeringar	213 110	564 165 250
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	766 790 110	766 577 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-647 933	0
	Årets avskrivningar	-7 782 298	-647 933
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 430 230	-647 933
	Utgående redovisat värde	758 359 879	765 929 067
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	247 000 000	139 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	1 500 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 768 000	53 768 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	130 000
	Summa	309 168 000	194 398 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	122 877 000	122 877 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	122 877 000	122 877 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	250 000	0
	Årets investeringar	-36 890	250 000
	Omklassificering till byggnad	-213 110	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	250 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Aktier i Nackakajen Mark AB	0	25 000
	Likvidering aktier i Nackakajen Mark AB	0	-25 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto och Sparkonto i HSB	12 913 360	1 507 329
	Övriga fordringar	806 008	15 029 835
	Summa Övriga fordringar	13 719 368	16 537 164

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530 636	507 623
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530 636	507 623

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	583 064	0
Summa Kassa och bank	583 064	0

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,7%	2026-01-23	40 773 000	248 000
Swedbank	4,75%	2024-01-28	40 773 000	248 000
Swedbank	3,9%	2025-01-24	40 773 000	248 000
			122 319 000	744 000

Långfristig del	81 050 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	496 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 773 000
Kortfristig del	41 269 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	744 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 976 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Hyreskompensation Garage	3 972 600	4 414 000
Summa Övriga skulder	3 972 600	4 414 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,7%	2026-01-23	40 773 000	248 000
Swedbank	4,75%	2024-01-28	40 773 000	248 000
Swedbank	3,9%	2025-01-24	40 773 000	248 000
			122 319 000	744 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	496 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 773 000
Kortfristig del	41 269 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	27 660	0
HSB Bostad Fastighetsskatt och Momsfordran	0	12 922 906
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 660	12 922 906

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	583 064	720 805
Upplupna räntekostnader	628 607	1 331 799
Övriga upplupna kostnader	863 578	648 758
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 075 249	2 701 362

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 BRF Kajen i Nacka, org.nr. 769631-7721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kajen i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 BRF Kajen i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Högfelt
Av föreningen vald revisor

Josefine Granding Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NÄSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:11:16



ADNAN FARNIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:33:20



PER NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:14:51



HÅKAN LINDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:37:55



MATHIAS LILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:02:29



PAUL WETZENSTEIN FERM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:12:26



ANN-SOPHIE RUNESDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:24:48



SABINE OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:52:43



FREDRIK HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:46:21



**JOSEFINE ANN KA GRANDING
LARSSON**

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:34:03



STEFAN HÖGFELT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:34:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:06:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOSEFINE ANN KA GRANDING
LARSSON**



Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:34:45

STEFAN HÖGFELT



Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:34:59

JOAKIM HÄLL



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:06:11



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.