



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Kajan i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kajan i Härnösand med säte i Härnösand org.nr. 788000-0828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	156
3	lokaler (hyresrätt)	346
5	garageplatser	75
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 737
Totalt 59 objekt		2 314

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rasmus Bergman	Ordförande
Bo Holmqvist	Ledamot
Håkan Kvam	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Annie Söderberg	Ledamot
Malin Åberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rasmus Bergman, Malin Åberg, Håkan Kvam och Bo Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Rasmus Bergman, Bo Holmqvist, Håkan Kvam och Anders Nordström.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,1%.

En förändring av årsavgiften med +10,6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-16, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfonden ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 105 000kr och följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av takfläkt på Hospitalsgatan 1-3, nedtagning av skorsten. Lagat slukhål på parkeringen. Bytt grundvattenpump i pannrummet. Bytt utsugsfläkt i pannrummet.
2021	Bytt en fläkt på vinden Storgatan 3a-b. Inventerat fläktar och spaltventiler samt rengjort imkanaler inför OVK
2022	OVK, som är godkänd
2023	Målning av källarutrymmen, samt tvättstuga. Installerat närvarostyrd belysning i trapphusen samt källargångar på Hospitalsgatan
2024	Installerat solceller. Bytt en tvättmaskin

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

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärda asfaltytor
2026	Se över tvättmaskiner & torkutrustning
2027	Byte vipportar till garagen
2028	OVK-besiktning lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	115	124	-28	152
Skuldsättning, kr/kvm	2 259	2 050	2 171	2 223	2 392
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 761	2 506	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	287	268	250	308	245
Årsavgifter, kr/kvm	965	894	873	852	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	836	831	799	795
Nettoomsättning, tkr	2 077	1 935	1 860	1 789	1 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	-32	40	-365	133
Soliditet, %	12	16	17	16	19

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader men även ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 32 298 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 134 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,6% per 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	175 060	0	0	175 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 515 712	0	-174 241	1 341 471
S:a bundet eget kapital, kr	1 690 772	0	-174 241	1 516 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-646 819	-32 233	174 241	-504 811
Årets resultat, kr	-32 233	32 233	-213 453	-213 453
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-679 052	0	-39 212	-718 264
S:a eget kapital, kr	1 011 720	0	-213 453	798 267

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 279 241 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	-679 052
Årets resultat, kr	-213 453
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	279 241
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-718 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-718 264

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 076 698	1 935 291
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 076 698	1 935 291
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 416 911	-1 341 205
Underhåll enligt plan	Not 4	-279 241	-60 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 439	-213 251
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 280	-38 583
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 138	-237 264
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 200 009	-1 890 546
RÖRELSERESULTAT		-123 311	44 745
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 112	28 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 824	-105 121
Övriga finansiella poster	Not 8	-430	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-90 142	-76 978
ÅRETS RESULTAT		-213 453	-32 233



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 977 487	4 515 727
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	48 960
Summa materiella anläggningstillgångar		4 977 487	4 564 687
Summa anläggningstillgångar		4 977 487	4 564 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-4 277	5 956
Avräkningskonto HSB		243 506	416 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	69 888	53 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	155 250	146 244
Summa kortfristiga fordringar		464 367	621 732
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 063 661	1 030 895
Summa kassa och bank		1 063 661	1 030 895
Summa omsättningstillgångar		1 528 027	1 652 626
SUMMA TILLGÅNGAR		6 505 514	6 217 313

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

175 060

175 060

Fond för yttre underhåll

1 341 471

1 515 712

Summa bundet eget kapital

1 516 531

1 690 772

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-504 811

-646 819

Årets resultat

-213 453

-32 233

Summa ansamlad förlust

-718 264

-679 052

Summa eget kapital**798 267****1 011 720**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 548 956

4 058 956

Summa långfristiga skulder

4 548 956

4 058 956

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

678 156

684 688

Medlemmarnas inre fond

Not 15

137 796

137 796

Leverantörsskulder

19 353

29 402

Aktuell skatteskuld

Not 16

10

4 753

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

2 609

18 305

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

320 367

271 693

Summa kortfristiga skulder

1 158 291

1 146 637

Summa skulder**5 707 247****5 205 593****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****6 505 514****6 217 313**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-123 311	44 745
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	243 138	237 264
	119 827	282 009
Erhållen ränta	35 112	28 323
Erlagd ränta	-123 965	-104 286
Övriga poster	-430	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	30 545	205 866
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 574	3 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 327	36 696
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	32 298	245 695
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-655 938	-48 960
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-655 938	-48 960
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	483 468	-116 532
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	483 468	-116 532
ÅRETS KASSAFLÖDE	-140 172	80 204
Likvida medel vid årets början	1 447 339	1 367 135
Likvida medel vid årets slut	1 307 167	1 447 339
	-140 172	80 204

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 748 400	1 617 360
Årsavgifter lokaler	29 544	34 320
Årsavgifter egna	6 000	6 000
Årsavgiftsbortfall lokaler	-808	0
Årsavgift el	47 962	0
Hysesintäkt lokaler	170 700	165 204
Hysesintäkt garage och bilplatser	57 000	51 975
Konsumtionsavgift el	0	41 505
Försäljning egenproducerad el	4 669	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 066	5 254
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 872	9 589
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 293	4 084
	2 076 698	1 935 291

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-184 020	-135 719
Ventilationsrensning	0	-20 902
El	-140 008	-146 821
Uppvärmning	-383 367	-347 542
Vatten	-141 654	-126 785
Renhållning	-63 718	-59 245
TV, bredband, iptelefoni	-83 366	-84 830
Obligatoriska besiktningar	0	-2 802
Serviceavtal	-21 180	-16 989
Förvaltningskostnader	-284 911	-281 383
Försäkringar	-39 521	-34 454
Fastighetsskatt	-56 902	-56 902
Övriga driftskostnader	-18 264	-26 831
	-1 416 911	-1 341 205

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-57 196	0
Underhåll lokaler	-162 430	0
Underhåll tvättstuga	-59 615	-60 243
	-279 241	-60 243

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

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 914	-11 427
Övriga förvaltningskostnader	-174 256	-175 184
Kostnader överlåtelse och panter	-7 191	-8 139
Föreningsverksamhet	-219	0
Kontorsutrustning och -material	-1 308	0
Konsulter	-1 304	0
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-18 500
Stämma och styrelse	-748	0
	<u>-219 439</u>	<u>-213 251</u>

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 300	-30 400
Revisionsarvode	-5 000	-3 800
Sociala avgifter	-5 980	-4 383
	<u>-41 280</u>	<u>-38 583</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-243 138	-237 264
	<u>-243 138</u>	<u>-237 264</u>

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-430	-180
	<u>-430</u>	<u>-180</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 058 324

11 058 324

Årets investering byggnader

704 898

0

Ingående anskaffningsvärde mark

208 700

208 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 971 922****11 267 024****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 751 297

-6 514 032

Årets avskrivningar byggnader

-243 138

-237 264

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 994 435****-6 751 297****Utgående redovisat värde****4 977 487****4 515 727**

Redovisade värden byggnader

4 768 787

4 307 027

Redovisade värden mark

208 700

208 700

Fastighetsbeteckning: Kajan 11**Taxeringsvärde**

Värdeår 1960

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

9 600 000

2 604 000

12 204 000

12 204 000

Lokaler

1 383 000

646 000

2 029 000

2 029 000

10 983 000**3 250 000****14 233 000****14 233 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

6 405 000

6 405 000

varav i eget förvar

0

0

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

Ingående värde pågående nyanläggningar

48 960

0

Årets Investering

0

48 960

Omklassificering till Byggnader och mark

-48 960

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**48 960****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

38 540

53 087

Övrig skattefordran

474

0

Övriga kortfristiga fordringar

30 874

0

69 888**53 087**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	43 940	39 521
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 922	12 880
Förutbetalad HSB	93 470	89 007
Förutbetalad Trygga tak	4 917	4 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	155 250	146 244

Not 13 BANK

SBAB	1 063 661	1 030 895
	1 063 661	1 030 895

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,60%	2025-05-13	568 156	6 532
Stadshypotek		1,62%	2026-04-30	1 591 124	42 000
Stadshypotek		1,94%	2026-10-30	1 193 832	40 000
Stadshypotek		4,18%	2027-01-30	600 000	0
Swedbank		1,73%	2030-05-24	1 274 000	28 000
				5 227 112	116 532

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 548 956**

Nästa års amortering av långfristig skuld 110 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 568 156
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **678 156**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 466 128
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 644 452
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	137 796	144 796
Uttag	0	-7 000
	137 796	137 796

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	4 751
Slutskatteskuld föregående år	10	2
	10	4 753

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	9 019
Övriga kortfristiga skulder	2 609	9 286
	2 609	18 305

2024-12-31 2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	17 794	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 962	104 451
Upplupna räntekostnader	13 458	12 599
Upplupen revision	13 500	10 500
Upplupen Telenor	0	4 222
Upplupen HSB	3 107	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	189 545	139 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	<u>320 367</u>	<u>271 693</u>

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Nordström

.....
Annie Söderberg

.....
Bo Holmqvist

.....
Håkan Kvam

.....
Rasmus Bergman

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

Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Kajan i Hämösand för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

RASMUS BERGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:14:49



HÅKAN KVAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:06:44



ANNIE SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:08:20



BO HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:12:44



ANDERS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:13:42



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:21:01



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:56:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:24:14



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:59:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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