



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hyveln i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-2303 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyveln 1-3	1971-01-01	1971-1972
Linjalen	1971-01-01	1971-1972

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	förråd	212
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 502
91	garageplatser	1 269
2	lokaler (hyresrätt)	86

Totalt 308 objekt 14 069

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 64 st 2 rok, 96 st 3 rok och 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Torpa GA:2	G:A		37,88/1000	Parkering och garage
Vänersborg Torpa GA:2	G:A		24,24/100	Parkering och garage

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Braun	Ordförande	2025-06-03
Leif Ronald Nordgren	Ledamot	2012-04-24
Anders Lindqvist	Ledamot	2019-06-18
Torsten Gunnarsson	Ledamot	1999-01-01
Anders Bolin	Ledamot	2019-06-18
Gamal Abdel Mawgoud Osman	Ledamot	2014-04-24
Ann Mark	Ledamot	2023-08-08
Tony Fransson	Ledamot	2024-05-24
Jolin Braun	Ledamot	2024-03-04
Tithirat Chuaykrathok	Ledamot	2024-05-24
Bekhan Djumaev	Ledamot	2024-03-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Ronald Nordgren, Anders Bolin, Gamal Abdel Mawgoud Osman, Jolin Braun, Tithirat Chuaykrathok samt Bekhan Djumaev.

Firman tecknas två i förening av Gamal Abdel Mawgoud Osman, Leif Ronald Nordgren, Ann Mark och Mikael Braun.

Revisorer har varit: Råger Palm med Anders Vach som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Örthagen (sammankallande) och Björn Vikström, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Leif Nordgren vald av styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Länkar till föreningens hemsida som som refererar till energieffektiviseringsprojekt:
<https://www.hsb.se/ng/brf/hyveln/nyheter/nu-borjar-nasta-projekt-byte-av-undercentraler/>
<https://www.hsb.se/ng/brf/hyveln/nyheter/arbete-pa-vara-tak-hus-2-klart/>

Underhåll/Reparationer/Investeringar

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Ny takpapp på samtliga hus. Nya täckhuvar till centralfläktarna
- Installation av solenergi till vår gemensama förbrukning

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 181 774 kr.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft följande aktiviteter för medlemarna:

- Två tillfällen med "återbruksdagar", vilket innebär att prylar kan skänkas, bytas eller kastas i containern om de är utslitna
- Glöggfest i föreningslokalen

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025/26	Installation av samlad avfallshantering för mat- och restavfall
2025	Installation av solcellsanläggning.
2024	Förstärkt takkonstruktion samt tilläggsisolering av samtliga vindar, byte av undercentraler.
2023/24	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt renovering och tilläggsisolering av balkongfönstervägg.
2010/11	Stamrenovering.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ny gemensam lekplats
2026	Installation av energieffektiv utebelysning
2026	Upprustning av elen i garagen
2026	Installation av digitala postboxar och bokningstavlor
2027	Fasad och balkong underhåll
2027/28	Modernisering av vår utemiljö

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2025 med 1 % och den genomsnittliga avgiften inklusive värme för räkenskapsåret är 1 097 kronor per kvm. I samband med antagande av budget för år 2026 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2026-01-01 höja årsavgiften med 2 %.

Budgeten 2026 visar ett resultat på 1 307 849 kr efter att 1 084 617 kr reserverats för framtida underhåll samt att 354 001 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 699 052 kr och är uppdelade på fyra lånedelar med varierande bindningstider. Långgivare är SBAB.

Under året har 3 lägenheter flera obetalda avgifter till föreningen, skuld per den 31 december 2025 samt handlingsplan enligt följande:

En osäker fordran om 116 436 kr, på grund av att ägare utvandrat.

Under året har ett återtagande pågått och försäljningsförsök via Kronofogden. Per mars 2026 är bostadsrätten såld.

En osäker fordran om 108 176 kr, på grund av ägaren har av sagt sig lägenheten. Stämning i ärendet gjordes den i juni 2023. Sålde via Kronofogden i oktober 2025, och genererar därefter inga ytterligare avgiftsbortfall.

En osäker fordran om 77 628 kr, på grund av ägaren har av sagt sig lägenheten. Osåld via Kronofogdens försäljningstillfällen i februari och maj 2025. Återgick till föreningens ägo i maj 2025. Föreningen har pågående försäljning via mäklare.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NG avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplan
- Vattenfall - elleverantör
- Sappa - kollektivt TV och bredband
- Securitas - parkeringsbevakning
- Rentokil - skadedjursbekämpning
- Avarn - störningsjour
- Spikbussen - jourservice
- Camillas städ och trädgård - lokalvård
- Fogelgrens Bygg - löpande byggreparationer

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 240 och under året har det tillkommit 22 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	291	399	445	428
Skuldsättning, kr/kvm	2 964	2 999	3 079	3 407	3 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 335	3 375	3 392	3 432	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	260	269	226	245	252
Årsavgifter, kr/kvm	1 097	1 089	1 032	978	967
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	100	98	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 005	962	959	1 025	1 024
Nettoomsättning, tkr	14 034	13 693	13 297	12 996	12 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 155	1 983	4 138	4 220	4 221
Soliditet, %	42	37	36	33	29

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	1 072 202	0	0	1 072 202
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 431 133	0	131 754	14 562 887
S:a bundet eget kapital, kr	15 503 335	0	131 754	15 635 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 705 145	1 983 066	-131 754	15 556 457
Årets resultat, kr	1 983 066	-1 983 066	2 155 233	2 155 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 688 211	0	2 023 479	17 711 690
S:a eget kapital, kr	31 191 546	0	2 155 233	33 346 779

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 975 000 kr samt ianspråktagande skett med 843 246 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	15 688 211
Årets resultat, kr	2 155 233
Reservation till underhållsfond, kr	-975 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	843 246
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 711 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 711 690

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 033 720	13 693 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 936	123 013
Summa Rörelseintäkter		14 141 655	13 816 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 153 074	-8 421 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-573 991	-583 707
Personalkostnader	Not 6	-444 336	-644 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 466 348	-1 044 692
Summa Rörelsekostnader		-10 637 749	-10 694 134
Rörelseresultat		3 503 907	3 122 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217 917	412 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 566 591	-1 551 809
Summa Finansiella poster		-1 348 674	-1 139 246
Resultat efter finansiella poster		2 155 233	1 983 066
Resultat före skatt		2 155 233	1 983 066
Årets resultat		2 155 233	1 983 066

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	60 065 068	39 969 875
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	475 722	26 383 669
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 540 790	66 353 544

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

60 541 290 66 354 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		258 273	275 412
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 653 657	5 721 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	471 452	434 202
Summa Kortfristiga fordringar		7 383 383	6 431 405

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	11 000 055	10 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		11 000 055	10 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		35 229	33 230
Summa Kassa och bank		35 229	33 230

Summa Omsättningstillgångar

18 418 666 16 964 634

Summa Tillgångar

78 959 956 83 318 678

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 072 202	1 072 202
Fond för yttre underhåll	14 562 887	14 431 133
Summa Bundet eget kapital	15 635 089	15 503 335

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 556 457	13 705 145
Årets resultat	2 155 233	1 983 066
Summa Fritt eget kapital	17 711 690	15 688 211

Summa Eget kapital

33 346 779 31 191 546

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 920 000	22 165 000
Summa Långfristiga skulder		10 920 000	22 165 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 779 052	20 034 052
Leverantörsskulder		789 159	2 436 913
Skatteskulder	Not 15	26 278	36 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 251 858	5 886 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 846 830	1 568 522
Summa Kortfristiga skulder		34 693 176	29 962 132

Summa Skulder

45 613 176 52 127 132

Summa Eget kapital och skulder

78 959 956 83 318 678

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 503 907	3 122 311
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 466 348	1 044 692
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 466 348	1 044 692
Erhållen ränta	217 917	412 563
Erlagd ränta	-1 566 591	-1 551 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 621 581	3 027 758
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 369	126 081
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 013 955	-545 391
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-6 072 324	-419 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 450 743	2 608 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 346 406	-15 966 895
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 346 406	-15 966 895
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	1 395 663	-13 858 447
Likvida medel vid årets början	16 187 642	30 046 089
Likvida medel vid årets slut	17 583 305	16 187 642

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.

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	10 878 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 910 447	12 871 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	449 789	429 667
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	348 450	319 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	449 700	371 065
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	22 400	8 500
	Övriga primära intäkter	11 706	16 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 192 492	14 015 829
	Avgiftsbortfall	0	-111 472
	Hysesbortfall	-1 650	-53 800
	Avsatt till inre fond	-157 123	-157 124
	<i>Summa</i>	-158 773	-322 396
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 033 720	13 693 433

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	35 000	25 751
	Övriga sekundära intäkter	72 936	97 262
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	107 936	123 013

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 853 697	-1 643 269
	Snö och halk-bekämpning	-51 972	-95 212
	Reparationer	-338 528	-571 563
	Planerat underhåll	-843 246	-1 065 506
	Försäkringsskador	-88 200	0
	El	-828 266	-925 516
	Uppvärmning	-1 967 205	-2 082 651
	Vatten	-869 485	-774 371
	Sophämtning	-251 306	-280 317
	Fastighetsförsäkring	-322 003	-259 371
	Kabel-TV och bredband	-382 495	-388 793
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-349 730	-335 030
	Övriga driftkostnader	-6 942	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 153 074	-8 421 599
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 260	-105 328
	Administrationskostnader	-259 046	-248 632
	Extern revision	-23 875	-22 625
	Konsultkostnader	-127 797	-19 682
	Medlemsavgifter	-95 775	-94 202
	Föreningsverksamhet	-26 449	-15 596
	Övriga förvaltningskostnader	-22 788	-77 643
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-573 991	-583 707

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-314 734	-344 101
	Revisionsarvode	-4 000	-7 400
	Övriga arvoden	-46 530	-171 990
	Löner och övriga ersättningar	-228	-2 855
	Sociala avgifter	-75 845	-116 290
	Övriga personalkostnader	-3 000	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-444 336	-644 136
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 466 348	-1 044 692
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 466 348	-1 044 692

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 531 874	64 562 959
	Ingående anskaffningsvärde mark	617 216	617 216
	Årets investeringar	21 561 540	968 915
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 822 909	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	85 887 721	66 149 090
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 179 214	-25 134 522
	Årets avskrivningar	-1 466 348	-1 044 692
	Återförda avskrivningar	1 822 909	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 822 653	-26 179 214
	Utgående redovisat värde	60 065 068	39 969 875
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 400 000	95 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 355 000	1 392 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 800 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	120 555 000	128 792 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 910 000	54 910 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	54 910 000	54 910 000

Fastighetsbeteckning: Hyveln 1-3, Linjalen 2 Vårdeår: 1971

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 383 669	11 385 688
	Årets investeringar	-21 561 540	14 997 981
	Omklassificering till byggnad	-4 346 407	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	475 722	26 383 669

Energieffektiviseringsåtgärder har pågått under perioden 2023-2025 som enligt styrelsens bedömning uppgår till ca 27 miljoner kronor. Föreningen har erhållit bidrag under 2022 med 4 619 323 kr (del 1) och 4 619 317 kr (del 2). Pågående projekt avser miljöstationer - total kostnad per 31 december 2025, 1 514 625 kr, planeras vara klart 2026, nyttjande period beräknad till 2046.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 548 021	5 654 412
	Övriga fordringar	105 636	67 379
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 653 657	5 721 791
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471 452	434 202
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	471 452	434 202
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	11 000 000	10 500 000
	Länsförsäkringar	55	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	11 000 055	10 500 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,32%	2026-05-11	11 017 500	130 000
SBAB	4,30%	2028-03-17	11 050 000	130 000
SBAB	4,53%	2026-03-17	11 115 000	130 000
SBAB	3,31%	2026-01-22	8 516 552	110 000
			41 699 052	500 000

Långfristig del	10 920 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	130 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 649 052
Kortfristig del	30 779 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	26 278	36 136
<i>Summa Skatteskulder</i>	26 278	36 136

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	173	0
Källskatt och lagstadgade sociala avgifter	108 781	119 176
Inre fond	1 118 799	1 136 350
Övriga kortfristiga skulder	24 104	4 630 983
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 251 858	5 886 509

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 168 605	1 096 752
Upplupna räntekostnader	90 509	79 125
Övriga upplupna kostnader	587 716	392 645
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 846 830	1 568 522

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-28 i Vänersborg.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg, org.nr. 762500-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Råger Palm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mikael Braun

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:52:16



Gamal Abdel Mawgoud Osman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:01:57



Bekhan Djumaev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:54:32



Tithirat Chuaykrathok

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 20:15:15



Anders Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:44:51



Jolin Braun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:53:26



Leif Ronald Nordgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:45:59



Torsten Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:06:49



Ann Mark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:58:20



Anders Bolin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:37:23



Tony Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:10:42



Råger Palm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:44:12



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:21:35



Revisionsberättelse 2025

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

Råger Palm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:40:57



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:21:01



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.