



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Dagdkåpan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Bo med bostadsrätt - det

är att bo till självkostnad med inflytande och demokrati. Det är du och de andra medlemmarna i föreningen som ska bestämma tillsammans. På föreningsstämman behandlas föreningens ekonomi, verksamhet under året, medlemmarnas krav och önskemål.

Kan du som bostadsrättshavare inte vara med själv, fyll i fullmakten! Du har också möjlighet att ta med ett valfritt ombud eller biträde.

Bevaka dina rättigheter!
Välkommen!

Kallelse

Medlemmar i HSB brf Daggkåpan i Östersund kallas härmed till föreningsstämma för verksamhetsåret 2022

Datum: Måndag 12 juni 2023

Tid: 18:30

Plats: Krondikesvägen 24 B (VV lokal)

Ärenden:

Stadgeenliga punkter samt beslut om antagande av nya normalstadgar 2023 beslut 1 av 2.

Stadgarna finner du i Mitt HSB. Du loggar in med bank-id via hsb.se. Har du inte tillgång till internet kan du kontakta Vicevärden för att få dem utskrivna. Väsentliga förändringar till nya Stadgarna finner du bifogat i årsredovisningshandlingarna.

Varmt välkomna!

Styrelsen i HSB brf Daggkåpan

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de tillsammans en röst. Medlemmar får utöva sin rösträtt genom ombud med fullmakt. Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten gäller längst ett år.

Bostadsrättslägenhetens nummer:

Fullmakt för:

Bostadsrättshavarens /-arnas namn:

Datum:

Bevittnas:

HSBs bostadsrättsförening
Daggkåpan i Östersund

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Dagdkåpan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0651 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormhatten 2	1958-01-01	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5584
8	lokaler (hyresrätt)	670
65	p-platser	0
Totalt 164 objekt		6254

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 46 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Holm	Ordförande
Lars-Gunnar Björk	Ledamot HSB
Jörgen Hagberg	Ledamot
Carina Robrandt	Ledamot
Leif Walseth	Ledamot
Fanny Grönlund	Ledamot
Willy Runnzell	Suppleant HSB
Klara Tjäder	Suppleant
Elsa Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan Holm, Jörgen Hagberg och Fanny Grönlund samt suppleanter Elsa Persson och Klara Tjäder.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Jan Holm, Leif Walseth, Jörgen Hagberg och Fanny Grönlund. Firman tecknas av 2 i förening.

Revisorer har varit: Alexander Swallow med Frida Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Örjan Wikberger (sammankallande) och Yvonne Wengler, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2022. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7,4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2022	Inklädning av källarrör efter ventilbyte. Byte av armaturer i höghuset. Relining av stående stammar i höghuset. Ombyggnation av carportar samt nybyggnation av parkeringsplatser på innergården. Installation av 14 laddstolpar för elbilar i carportarna och på parkeringsplatserna. Asfaltering av ytor i anslutning till carportar, parkeringsplatser och på innergården. Ny policy och avtal för parkeringsplatser.
2021	Planering och förberedelser inför nästa års om- och nybyggnation av carportar, elbilsaddstolpar och parkeringsplatser. Byte av stamventiler i källarna, både för kall- och varmvatten samt för värmesystemet. Sanering av isoleringsmaterial runt stamventilerna i källarna. Uppsättning av insynsskydd på cykelkällarförråd. Relining av en stående stam i höghuset. Inköp och utplacering av ozonrenare i ett av våra trapphus.
2020	Uppgradering av passersystemet. Borttagning av låskolvar på samtliga ytterdörrar den 1 september 2020. Installation av taggläsare på cykelboden. Utbyte av gammal vattenanslutning mot kommunen vid Torlandsgatan 13. Förändringar i switch-it. Programmering av avresetid måste göras vid varje avresetillfälle. Nytt bord i tvättstugan på Krondikesvägen 22. Målning av diverse lokaler under sommaren. Tidningspapperscontainer byts ut mot två kärl med lock som står i cykelboden. Nytt golv i cykelboden. Nya skyltar i tvättstugor och på bodarna.
2019	Målning av samtliga trapphus samt inköp av nya anslagstavlor. Installation av säkerhetsanordningar på tak samt regnskydd med duggaller till skorstenarna. Föreningen har ingått ett gruppavtal med Com hem där det ingår bredband, digital-teve och fast telefoni. Renovering av toaletten i höghusets källare. Asfaltering och målning av parkeringsplatser mellan Krondikesvägen 22 och Norra Torlandsgatan 13. Renovering av tvättstugan på Krondikesvägen 22 med nya ytskikt, ny belysning, ny torktumlare och städvagn. Installation av nytt passagesystem med plasttaggar och koder till portar och källardörrar samt sophus och sopsorteringshus.
2018	Vitmålning av väggar i källargångar och cykelförråd på Krondikesvägen 20 A och 20 B samt cykelförråden på Hårdängegatan 14 och Torlandsgatan 13. Invändig vitmålning av sophuset med kompost och brännbart avfall. Byte av 25 stycken motorvärmrhuvar inklusive apparatur till 10 A-säkring samt jordfelsbrytare. Inköp av 10 stycken nya blomlådor.

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

Relining av stående stammar i låghusen.
Planering och eventuell installation av solceller.
Eventuellt byte av torkutrustning i tvättstugan på Hårdängegatan.
Eventuellt asfaltering och lagning av gårdsytor.
Eventuellt planera inför inglasning av balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	144	128	106	162	206
Skuldsättning, kr/kvm	1 886	1 449	1 566	1 595	1 631
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	190	186	204	189	184
Driftskostnad, kr/kvm	404	447	445	395	346
Årsavgifter, kr/kvm	552	552	531	531	531
Totala intäkter, kr/kvm	670	683	650	656	646
Nettoomsättning, tkr	4 192	4 202	4 063	4 097	4 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	182	135	-185	644
Soliditet, %	33	38	36	35	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	273 510	0	0	273 510
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 825 764	0	-185 480	3 640 284
S:a bundet eget kapital, kr	4 099 274	0	-185 480	3 913 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 994 711	181 784	185 480	2 361 975
Årets resultat, kr	181 784	-181 784	15 265	15 265
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 176 495	0	200 745	2 377 240
S:a eget kapital, kr	6 275 769	0	15 265	6 291 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 480 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 176 495
Årets resultat, kr	15 265
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 480
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 377 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 377 240

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 192 254	4 202 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	66 128
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 192 254	4 268 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 526 808	-2 792 571
Underhåll enligt plan	Not 5	-320 480	-86 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-327 763	-314 399
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-202 656	-218 669
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-563 865	-533 198
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-23 132	-5 775
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 964 705	-3 950 862
RÖRELSERESULTAT		227 549	317 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		470	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 754	-136 026
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-212 284	-135 809
ÅRETS RESULTAT		15 265	181 784



BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 930 944	15 623 401
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	10 076
Summa materiella anläggningstillgångar		17 930 944	15 633 477
Summa anläggningstillgångar			
		17 930 944	15 633 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		6 165	3 398
Kundfordringar		3 557	0
Avräkningskonto HSB		940 935	483 681
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	138 694	18 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	283 791	278 503
Summa kortfristiga fordringar		1 373 142	784 157
Kassa och bank			
Bank	Not 14	6 398	5 998
Summa kassa och bank		6 398	5 998
Summa omsättningstillgångar			
		1 379 540	790 155
SUMMA TILLGÅNGAR			
		19 310 484	16 423 631



BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 510	273 510
Fond för yttre underhåll		3 640 284	3 825 764
Summa bundet eget kapital		3 913 794	4 099 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 361 975	1 994 711
Årets resultat		15 265	181 784
Summa fritt eget kapital		2 377 239	2 176 495
Summa eget kapital		6 291 034	6 275 769
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 154 462	6 586 138
Summa långfristiga skulder		10 154 462	6 586 138
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 643 093	2 477 827
Medlemmarnas inre fond	Not 16	245 933	265 432
Leverantörsskulder		325 756	271 869
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 869	16 272
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 427	20 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	635 912	509 744
Summa kortfristiga skulder		2 864 989	3 561 724
Summa skulder		13 019 451	10 147 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 310 484	16 423 631



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 084 589	3 084 456
Hysesintäkt lokaler	198 444	193 724
Hysesintäkt garage och bilplatser	136 909	158 196
Konsumtionsavgift el	153 214	143 432
Konsumtionsavgift värme	588 300	588 300
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	600	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 764	26 873
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 434	6 746
	4 192 254	4 202 327
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	66 128
	0	66 128
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-169 539	-497 632
El	-283 760	-262 216
Uppvärmning	-684 759	-703 279
Vatten	-221 014	-194 642
Renhållning	-134 469	-120 539
TV, bredband, iptelefoni	-229 646	-227 252
Obligatoriska besiktningar	-14 836	-5 368
Serviceavtal	-7 899	-15 472
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 935	-5 700
Förvaltningskostnader	-531 530	-507 212
Försäkringar	-79 811	-73 732
Fastighetsskatt	-153 819	-149 459
Övriga driftskostnader	-9 791	-30 069
	-2 526 808	-2 792 571
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll stammar	0	-86 250
Underhåll bilplatser och asfaltering	-320 480	0
	-320 480	-86 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 925
Övriga förvaltningskostnader	-223 289	-198 687
Kostnader överlåtelse och panter	-12 939	-26 470
Kontorsutrustning och -material	-1 744	-2 913
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 163	-4 200
Konsulter	-9 422	-16 127
Förbrukningsinventarier	-6 579	-22 224
Medlemsavgifter HSB	-35 300	-31 300
Arrende, hyra, leasing	-2 328	-1 552
	-327 763	-314 399
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 493	-70 881
Vicevärdsarvode	-105 516	-110 190
Övriga arvoden	-840	0
Sociala avgifter	-34 807	-37 598
	-202 656	-218 669



	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-547 563	-516 896
Markanläggningar	-16 302	-16 302
	-563 865	-533 198
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång carport och relining (stamventiler)	-23 132	-5 775
	-23 132	-5 775



2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 942 903	24 455 778
Årets försäljning, utrangering byggnad	-42 600	-18 800
Årets investering byggnader, relining, carport (stamventiler)	1 303 620	505 925
Ingående anskaffningsvärde mark	144 400	144 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	668 187	668 187
Årets investering markanläggning, laddstolpar, parkeringsplatser, asfaltering	1 590 921	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 607 431	25 755 490

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 753 261	-9 249 390
Årets försäljning, utrangering byggnad	19 468	13 025
Årets avskrivningar byggnader	-547 563	-516 896
Ingående avskrivningar markanläggningar	-378 829	-362 527
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 302	-16 302
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 676 487	-10 132 090

Utgående redovisat värde

17 930 944 15 623 401

Redovisade värden byggnader	15 922 567	15 189 643
Redovisade värden mark	144 400	144 400
Redovisade värden markanläggningar	1 863 977	289 358

Fastighetsbeteckning: Stormhatten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1959	45 000 000	15 200 000	60 200 000	54 800 000
Lokaler	1959	799 000	760 000	1 559 000	1 669 000
		45 799 000	15 960 000	61 759 000	56 469 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	12 131 330	12 131 330
Summa ställda säkerheter	12 131 330	12 131 330

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	10 076	0
Årets Investering, carportar, elladdstolpar, parkeringsplatser	2 131 945	10 076
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 142 021	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	10 076

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 325	18 575
Övrig skattefordran moms	113 369	0
	138 694	18 575



2022-12-31

2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	87 560	79 811
Förutbetalad kabel-TV och bredband	55 291	56 419
Förutbetalad administration	61 303	61 454
Förutbetalad fastighetsskötsel	79 637	80 819
	283 791	278 503

Not 14 BANK

Handelsbanken	6 398	5 998
	6 398	5 998

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,60%	2023-03-30	2 715 000	60 000
Stadshypotek		3,24%	2027-04-30	3 817 242	77 116
Stadshypotek		3,00%	2023-05-03	1 394 175	77 300
Swedbank		1,31%	2025-03-25	3 871 138	90 552
				11 797 555	304 968

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 520 712**

Nästa års amortering av långfristig skuld 167 668
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 109 175
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 276 843**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,20%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 219 872
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 272 715

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	265 432	292 476
Uttag	-19 499	-27 044
	245 933	265 432

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 869	16 272
	5 869	16 272

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	0	5 248
Personalens källskatt	4 823	4 571
Arbetsgivaravgifter	2 139	1 959
Övriga kortfristiga skulder	1 465	8 803
	8 427	20 581



	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	167 141	136 726
Upplupna räntekostnader	26 037	15 088
Upplupen revision	12 000	11 000
Upplupen investering	35 253	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	365 093	339 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 388	7 520
	635 912	509 744

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carina Robrandt

.....
Fanny Grönlund

.....
Jan Holm

.....
Jörgen Hagberg

.....
Lars-Gunnar Björk

.....
Leif Walseth

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

Revisor vald av föreningsstämman
Alexander Swallow

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagdkåpan i Östersund, org.nr. 793200-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagdkåpan i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Brf Dagdkåpan i Östersund för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Swallow
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Daggekåpan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 08:52:33



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 07:32:01



JÖRGEN HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 06:27:20



LEIF WALSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 08:39:50



CARINA ROBRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 16:37:26



FANNY GRÖNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 08:16:28



ALEXANDER SWALLOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 15:43:17



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:33:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Daggekåpan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER SWALLOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 15:44:09



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:32:22



HSB – där möjligheterna bor

VIKTIGA NYHETER I 2023 ÅRS NORMALSTADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik.

Här följer en sammanställning av några av de viktigare nyheterna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening:

- **§ 12**
Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.
- **§ 13**
Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.
- **§ 16**
En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.
- **§ 22**
En formulering har införts som innebär att om en stämموالد styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.
- **§ 22**
Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.
- **§ 29**
En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

- **§ 31 och § 32**

Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

- **§ 36**

Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med § 37. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 37**

Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd. Därutöver har det införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till innebärande att en bostadsrättshavaren som är missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 44**

En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

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.

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 star något i årsredovisningen.