



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp

 <b>Sparande</b> 210 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 14 653 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 22 %	 <b>Energikostnad</b> 42 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 657 kr/kvm	

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
210 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Föreningen är nybyggd och har ingen upprättad underhållsplan än. Därför kan detta nyckeltal inte beräknas.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
14 653 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Föreningen är nybyggd. Vi höjer årsavgifterna med en skäligen nivå varje år. Under 2023 har föreningen amorterat 396 472 kr.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
22 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningen är ny och insatserna för boende var låga vilket innebär att föreningens lån är högre än normalt.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
42 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Albatrossenär det vatten samt el för gemensamma ytor. Varje bostadsrättsinnehavare har sin egna uppvärmning.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
657 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna för 2024 med 10% för att täcka föreningens framtida behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Albatrossen i Häljarp med säte i Landskrona org.nr. 769639-7665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mosippan 2	2021-04-07	2021
Tovsippan 1	2021-04-07	2021
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2124
<b>Totalt 18 objekt</b>		<b>2124</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Olofsson	Ordförande	2022-10-26	2023-06-04
Christian Olofsson	Ledamot	2022-10-26	
Hampus Zätterberg	Ordförande	2023-06-04	
Hampus Zätterberg	Ledamot	2022-10-26	
Sandra Lundkvist	Ledamot	2023-10-16	
Michael Röiseth	Ledamot	2022-10-26	
Linn Lundgren	Ledamot	2022-10-26	2023-11-20
Gabriel Sjögren	Ledamot	2023-06-04	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hampus Zätterberg, Michael Röiset och Gabriel Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Under året har två revisorer från BoRevision i Sverige AB representerat föreningen, varav en är utsedd av HSB Riksförbund och den andra av stämman.

Valberedning har varit: Josefin Graham (sammankallande) och Amanda Andersson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07 som behandlade antagande av HSB normalstadgar 2023.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2023 med 3 %.

Årsavgifterna för 2023 uppgick till i genomsnitt 657 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2024 med 10 %.

Årsavgifterna för 2024 kommer uppgå till i genomsnitt 723 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Gabriel Sjögren valdes in i styrelsen och Linn Lundgren lämnade sitt uppdrag. Man har bytt revisorfirma från Mazars till BoRevision. Vi har blivit en HSB-Förening. Man har valt att säga upp fastighetsskötseln och hantera det själv för att hålla nere hyrorna. Besiktningsåtgärder fortlöper och nästa på tur är åtgärder på plåtar runt fönster och dörrar. Vägghinder har köpts in och placerat på vår privata väg för att hålla nere hastigheten. Radon-mätning skall utföras Q4-2023 - Q1-2024 enligt krav från miljöförvaltningen.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då vi är en nybyggd förening har inga större åtgärder genomförts på styrelsens initiativ. Dock pågår det löpande större besiktningsåtgärder.

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

- Upprätta en underhållsplan
- Stora delar av rabatterna kommer ersättas med gräs för att hålla nere arbete

## MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 35. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022
Sparande, kr/kvm	210	83
Skuldsättning, kr/kvm	14 653	14 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 653	14 840
Räntekänslighet, %	22	28
Energikostnad, kr/kvm	42	41
Årsavgifter, kr/kvm	657	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	694	535
Nettoomsättning, tkr	1 473	1 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	-585	-593
Soliditet, %	59	59

Uppllysning vid förlust:

Föreningen går med förlust 2023 eftersom föreningen enligt gällande regelverk övergått från K2 till K3, vilket innebär att byggnaden komponent uppdelats och faktiska avskrivningar ökar med 500 tkr mot satt ekonomiskplan. Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med eventuella framtida avgiftshöjningar gör det möjligt för föreningen att klara av sina kommande ekonomiska åtaganden. Föreningens avgifter täcker löpande kostnader samt avsättning för framtida underhållsbehov vilket uppfyller kravet i gällande stadgar.

I årsavgiften ingår inte vatten, värme och hushållsel.

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

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). För föreningen består energikostnaden av renhållning och el för gemensamma ytor.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	46 960 000	0	0	46 960 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	106 200	106 200
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>46 960 000</b>	<b>0</b>	<b>106 200</b>	<b>47 066 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	214	-593 449	-106 200	-699 435
Årets resultat, kr	-593 449	593 449	-551 310	-551 310
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-593 235</b>	<b>0</b>	<b>-657 510</b>	<b>-1 250 745</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>46 366 765</b>	<b>0</b>	<b>-551 310</b>	<b>45 815 455</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 200 kr samt ianspråktagande skett med 4 170 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-699 435
Årets resultat, kr	-584 764
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 284 199</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-160 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 170
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 440 229</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 473 352	1 135 402
Övriga rörelse intäkter	3	744 118	0
		<b>2 217 470</b>	<b>1 135 402</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 967	0
Planerat underhåll	5	-4 170	0
Driftskostnader	6	-261 860	-431 934
Övriga kostnader	7	-83 354	-211 404
Personalkostnader	8	-33 454	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 025 945	-769 459
		<b>-1 411 750</b>	<b>-1 412 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>805 720</b>	<b>-277 395</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	403	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 390 887	-316 081
		<b>-1 390 484</b>	<b>-316 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-584 764</b>	<b>-593 449</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-584 764</b>	<b>-593 449</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-584 764</b>	<b>-593 449</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	76 792 596	77 818 541
Pågående nyanläggningar	13	0	0
		<b>76 792 596</b>	<b>77 818 541</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 792 596</b>	<b>77 818 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 458
Avgifts- och hyresfordringar		0	16 183
Övriga fordringar	15	535 109	404 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	113 207	88 542
		<b>648 316</b>	<b>520 791</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	13 151
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>648 316</b>	<b>533 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 440 912</b>	<b>78 352 483</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 960 000	46 960 000
Fond för yttre underhåll		106 200	0
		<b>47 066 200</b>	<b>46 960 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-699 435	214
Årets resultat		-584 764	-593 449
		<b>-1 284 199</b>	<b>-593 235</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 782 001</b>	<b>46 366 765</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	31 123 292	31 519 764
Leverantörsskulder		12 835	30 670
Aktuella skatteskulder		203 910	203 910
Övriga skulder	18	0	21 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	318 874	209 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 658 911</b>	<b>31 985 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 440 912</b>	<b>78 352 483</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-584 764	-593 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 025 945	769 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>441 181</b>	<b>176 010</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		11 458	-11 458
Förändring av kortfristiga fordringar		189 628	-270 665
Förändring av leverantörsskulder		-17 835	-10 116 671
Förändring av kortfristiga skulder		87 500	-9 217 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>711 932</b>	<b>-19 439 969</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-18 821 455
Erhållna medlemsinsatser		0	46 960 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>28 138 545</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	31 718 000
Amortering av lån		-396 472	-198 236
Förändring av byggkreditiv		0	-40 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-396 472</b>	<b>-8 480 236</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>315 460</b>	<b>218 340</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		219 649	1 309
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>535 109</b>	<b>219 649</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,6%
-----------	------

#### Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Det taxerade underskottet som uppstått vid förvärvet värderas till 0 då man inte har för syfte att sälja föreningen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 395 817	1 115 093
Vatten	74 120	10 605
El ej moms	0	9 704
Överlåtelseavgift	1 313	0
Pantförskrivningsavgift	2 100	0
Öresavrundning	2	0
	<b>1 473 352</b>	<b>1 135 402</b>

Årsavgiften ingår renhållning.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteskillnadsersättning	744 118	0
	<b>744 118</b>	<b>0</b>

Avser Ränteskillnadsersättning från byggande bolag när räntan överstiger 1,9 %.  
Avtalet löper fram till 2025-05-29.

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer, bostäder	-2 967	0
	<b>-2 967</b>	<b>0</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH bostäder	-4 170	0
	<b>-4 170</b>	<b>0</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Snörenhållning	-5 975	-1 857
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-89 832	-62 813
Elavgifter för drivkraft och belysning	-24 236	-14 357
Vatten	-64 806	-72 788
Sophämtning	-48 106	-42 133
Fastighetsförsäkringar	-23 109	-34 076
Fastighetsskatt	0	-203 910
Förbrukningsinventarier	-5 796	0
	<b>-261 860</b>	<b>-431 934</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Datakommunikation	0	-31 372
Postbefordran	-64	-13
Revisionsarvoden	-25 000	-19 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-47 952	-7 708
Bankkostnader	-3 580	-634
Övriga externa tjänster	0	-800
Övriga kostnader	0	-151 002
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-3 450	0
Överlåtelseavgift	-1 208	0
Pantförskrivningsavgift	-2 100	0
	<b>-83 354</b>	<b>-211 404</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	-25 456	0
	<b>-25 456</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 998	0
	<b>-7 998</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-33 454</b>	<b>0</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter avräkning HSB	403	27
	<b>403</b>	<b>27</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader för långfristiga skulder	-1 390 887	-316 081
Ränteskillnadsersättning	744 118	0
	<b>-646 769</b>	<b>-316 081</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	63 460 515	15 127 485
Mark	15 127 485	0
Omklassificering		63 460 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 588 000</b>	<b>78 588 000</b>
Ingående avskrivningar	-769 459	0
Årets avskrivningar	-1 025 945	-769 459
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 795 404</b>	<b>-769 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 792 596</b>	<b>77 818 541</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 611 000	19 394 000
Taxeringsvärden mark	1 977 000	997 000
	<b>13 588 000</b>	<b>20 391 000</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 718 000	31 718 000
	<b>31 718 000</b>	<b>31 718 000</b>



**Not 13 Pågående nyanläggning**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	44 639 060
Årets investering	0	18 821 455
Omklassificeringar	0	-63 460 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

MPD Cinnober Grund 3 AB  
559257-8681, Stockholm

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	48 438
Årets förvärv	0	0
Återinvestering/utdelning	0	-48 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	198 110
Avräkningskonto HSB	535 109	206 498
	<b>535 109</b>	<b>404 608</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränteskillnadsersättning	86 732	61 222
Förutbetalda försäkring	26 475	23 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 211
	<b>113 207</b>	<b>88 542</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

31 123 292 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 396 472 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 29 140 932 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 123 292	31 519 764
	<b>31 123 292</b>	<b>31 519 764</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder övriga	0	-21 951
	<b>0</b>	<b>-21 951</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-140 938	-94 625
Förutbetalda hyror och avgifter	-127 143	-95 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-17 339	-19 346
Upplupna arvoden	-25 456	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-7 998	0
	<b>-318 874</b>	<b>-209 423</b>

**Not Eventualförpliktelser**

Inga Eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hampus Zätterberg  
Ordförande

Christian Olofsson

Michael Röiseth

Sandra Lundkvist

Gabriel Sjögren

**Revisorspåteckning**

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

Thaha Osman  
Borevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Albatrossen i Häljarp, org.nr. 769639-7665

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen i Häljarp för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-27 med anmärkning om att föreningsstämman år 2022 hölls först den 2022-09-20 vilket inte var inom föreskriven tid.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Albatrossen i Häljarp för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HAMPUS ZÄTTERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 19:50:47



**GABRIEL SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 10:42:29



**MICHAEL RÖISETH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 22:21:08



**CHRISTIAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 10:20:16



**SANDRA LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 08:51:44



**CARL FAGERGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 12:55:11



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 13:22:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARL FAGERGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 12:54:56



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 13:21:40



# 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.