



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Österäng 1 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Österäng 1 i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769636-6520 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kolgården 4	2020-01-01	2020

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Avtal för tv/telefoni/data finns med Telenor. Avtal för enhetsmätning (IMD) finns med EcoGuard. Avtal för administrativ förvaltning och finansiellt tilläggsavtal finns med HSB MålarDalarna. Föreningen har avtal med HSB Förvaltning gällande SBA, Energistrygg, Förvaltare samt fastighetsskötsel och lokalvård.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	130
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4656
<b>Totalt 69 objekt</b>		<b>4786</b>

På fastigheten finns ett bostadshus med 68 bostadsrätter och en hyreslokal i sju till elva plan med adress Montörsgatan 15 och Förmansgatan 20, Örebro.

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 24 st 2 rok, 23 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Inom föreningen finns 1 st lokal som är uthyrd. Parkeringsplatser tillhandahålls genom parkeringsköp av 31 st-p-platser i separat p-hus som uppförts av extern aktör.

Bostadsrättsföreningen är inte delägare i garaget samt att all administration sköts av den externa aktören.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Kolgården GA:1	G:A		105 / 294	Grönområde/park med gräs- och planteringsytor, Lekplatser, Gångytor samt cykel-och infartsvägar. Utvändigt belysning samt cykelställ.

## Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Lindh	Ordförande	2022-12-22	
Ronny Saxin	Ledamot	2023-05-30	
Susanne Green	Ledamot	2023-05-30	
Patrik Karlsson	Ledamot	2022-12-19	2023-05-30
Linda Torpfeldt	Ledamot	2022-09-22	
Jenny Johansson	Ledamot	2022-09-23	2023-05-30
Joakim Berzelius	Ledamot	2022-12-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Lindh och Joakim Berzelius.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronny Saxin, Susanne Green, Mattias Lindh och Joakim Berzelius.

Revisorer har varit: Pontus Enblom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Peter Jit (sammankallande), Christina Keränen samt Isac Lindblad, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Mattias Lindh.

Förvaltare har varit Pege Tholsheden från HSB Mälardalarna.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +32%.

En förändring av årsavgiften med +8,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 244 737 kr. Under året har föreningen amorterat 724 263 kr. I november och december 2023 förhandlades tre lån om och under 2024 kommer ytterligare lån att omförhandlas.

För budgetår 2024 bedömer styrelsen att den 8,8 procentiga avgiftshöjningen räcker för att täcka upp ökade frift och räntekostnader. Inför budgetår 2025 kan styrelsen inte uttala sig kring eventuella höjningar, men följer ränteläget.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan. Året fonderingsbehov uppgår till 406 000 kr. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-30.

I början av 2023 sökte föreningen bygglov för inglasning av balkonger som godkändes under våren. Arbetet med inglasningarna påbörjades strax innan midsommar och rullade på en bit in i hösten då intresset var stort för detta och totalt valde ca. 35% av bostadsinnehavarna att glasa in.

Under hösten installerade även föreningen övervakningskameror i entréer och källarutrymmen.

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

Årtal	Ändamål
2023	Införande av kamerasystem

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

Inga större åtgärder är planerade de närmaste åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Under vintern/våren gjorde även vår samarbetskommitté iordning gemensamhetslokalen så att den nu är inredd för övernattnings- och sammankomster.

När denna var färdigställd bjöds boende in på ett mingel för att se lokalen och informeras om föreningen och kommande stämma.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	28	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 170	12 321	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 510	12 665	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	16	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	214	78	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 039	790	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 061	790	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 076	1 102	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 211	-533	0	0	0
Soliditet, %	74	74	0	0	0

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

Uppgifterna för år 2022 är baserat och uppskattat på endast 3 månader.

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

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

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

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

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

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

I årsavgiften ingår även IMD samt bredband.

**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.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för år 2023. Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med Ekonomisk plan inte täcker avskrivningar. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtagande på medellång sikt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	173 240 000	0	0	173 240 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	83 750	0	406 000	489 750
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>173 323 750</b>	<b>0</b>	<b>406 000</b>	<b>173 729 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-83 750	-532 807	-406 000	-1 022 557
Årets resultat, kr	-532 807	532 807	-2 210 802	-2 210 802
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-616 557</b>	<b>0</b>	<b>-2 616 802</b>	<b>-3 233 359</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>172 707 193</b>	<b>0</b>	<b>-2 210 802</b>	<b>170 496 391</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 406 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-616 557
Årets resultat, kr	-2 210 802
Reservation till underhållsfond, kr	-406 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 233 359</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 233 359</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 076 394	1 101 936
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 076 394</b>	<b>1 101 936</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 993 724	-709 852
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 485	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 687 046	-667 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 759 255</b>	<b>-1 377 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>317 139</b>	<b>-275 622</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 769	139 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 551 710	-396 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 527 941</b>	<b>-257 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 210 802</b>	<b>-532 807</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-406 000	-83 750
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-406 000	-83 750
<b>Underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-2 616 802</b>	<b>-616 557</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	178 970 467	181 641 294
Mark	Not 9	49 900 000	49 900 000
Inventarier	Not 10	64 877	0
		<u>228 935 344</u>	<u>231 541 294</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>228 935 844</u>	<u>231 541 794</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	425 048
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		868 743	612 772
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	24 567	496 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>200 077</u>	<u>132 935</u>
		1 093 387	1 667 266
Kassa och bank	Not 14	510	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 093 897</u>	<u>1 667 266</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>230 029 741</u></b>	<b><u>233 209 060</u></b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		173 240 000	173 240 000
Underhållsfond		489 750	83 750
		<u>173 729 750</u>	<u>173 323 750</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 022 557	-83 750
Årets resultat		-2 210 802	-532 807
		<u>-3 233 359</u>	<u>-616 557</u>
Summa eget kapital		<u>170 496 391</u>	<u>172 707 193</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	43 282 064	43 683 522
		<u>43 282 064</u>	<u>43 683 522</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	14 962 673	15 285 478
Leverantörsskulder		197 744	256 369
Aktuell skatteskuld		217 990	296 999
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 877	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	862 003	979 499
		<u>16 251 287</u>	<u>16 818 345</u>
Summa skulder		<u>59 533 351</u>	<u>60 501 867</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>230 029 741</u></b>	<b><u>233 209 060</u></b>

**Kassaflödesanalys****2023-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster -2 210 802

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar 2 687 046

Kassaflöde från löpande verksamhet 476 244

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 829 850

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -244 253

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 061 841

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i maskiner/inventarier -81 096

Kassaflöde från investeringsverksamhet -81 096

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -724 263

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -724 263

**Årets kassaflöde 256 482****Likvida medel vid årets början 612 772****Likvida medel vid årets slut 869 254**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,46 %

Inventarier 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

För föreningen finns det ett latent skattemässigt underskott då marken överlåtits via paketering.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 291 848	935 857
Hyror	129 996	38 999
Övriga avgifter	571 796	113 822
Övriga intäkter	82 754	13 258
	<u>5 076 394</u>	<u>1 101 936</u>
	<b>5 076 394</b>	<b>1 101 936</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	299 261	127 060
Reparationer	44 926	0
El	573 623	241 347
Uppvärmning	327 094	104 215
Vatten	123 406	26 099
Sophämtning	130 241	38 822
Övriga avgifter	217 598	65 527
Förvaltningskostnader	197 799	103 714
Fastighetsavgift	13 090	0
Övriga driftskostnader	66 685	3 069
	<u>1 993 724</u>	<u>709 852</u>
	<b>1 993 724</b>	<b>709 852</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	52 695	0
Revisorsarvode	7 026	0
Sociala kostnader	18 764	0
	<u>78 485</u>	<u>0</u>
	<b>78 485</b>	<b>0</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	2 670 827	667 706
Inventarier	16 219	0
	<u>2 687 046</u>	<u>667 706</u>
	<b>2 687 046</b>	<b>667 706</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	23 698	138 002
Ränteintäkter skattekonto	0	1 021
Övriga finansiella intäkter	71	0
	<u>23 769</u>	<u>139 023</u>
	<b>23 769</b>	<b>139 023</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 549 506	396 208
Räntekostnader kortfristiga skulder	890	0
Övriga finansiella kostnader	1 314	0
	<u>2 551 710</u>	<u>396 208</u>
	<b>2 551 710</b>	<b>396 208</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 309 000	0
Årets nyanskaffning	0	44 229 409
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	138 079 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 309 000	182 309 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-667 706	0
Årets avskrivningar	-2 670 827	-667 706
Utgående avskrivningar	-3 338 533	-667 706
<b>Bokfört värde</b>	<b>178 970 467</b>	<b>181 641 294</b>
Taxeringsvärde för Kolgården 4 i Örebro. Värdeår 2022.		
Byggnad - bostäder hyreshus	113 000 000	24 090 000
Byggnad - lokaler	1 044 000	0
	114 044 000	24 090 000
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	265 000	0
	27 265 000	27 000 000
Taxeringsvärde totalt	141 309 000	51 090 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	49 900 000	49 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 900 000	49 900 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>49 900 000</b>	<b>49 900 000</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Årets investeringar	81 096	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 096	0
Årets avskrivningar	-16 219	0
Utgående avskrivningar	-16 219	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 877</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	425 048			
	<b>0</b>	<b>425 048</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	24 567	1 021			
Övriga fordringar	0	495 491			
	<b>24 567</b>	<b>496 512</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	510	0			
	<b>510</b>	<b>0</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	173 240 000	83 750	-83 750	-532 807	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-532 807	532 807	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		406 000	-406 000		
Årets resultat				-2 210 802	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>173 240 000</b>	<b>489 750</b>	<b>-1 022 557</b>	<b>-2 210 802</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020131855	4,21%	2024-12-02	14 561 173	181 077
Swedbank	2955637786	3,75%	2026-11-25	14 561 218	146 000
Swedbank	2955637794	3,75%	2026-11-25	14 561 173	146 000
Swedbank	2955688375	3,49%	2025-12-22	14 561 173	109 500
				58 244 737	582 577
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>43 282 064</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					55 331 852
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				58 969 000	58 969 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>58 969 000</b>	<b>58 969 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				582 577	724 304
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				14 380 096	14 561 174
				<b>14 962 673</b>	<b>15 285 478</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				10 877	0
				<b>10 877</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				405 604	372 656
Upplupna räntekostnader				145 207	141 282
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				311 192	465 561
				<b>862 003</b>	<b>979 499</b>

---

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Joakim Berzelius

Linda Torpfeldt

Mattias Lindh

Susanne Green

Ronny Saxin

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Pontus Enblom

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österäng 1 i Örebro, org.nr. 769636-6520

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österäng 1 i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Österäng 1 i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Enblom  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Österäng 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATTIAS LINDH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:10:26



**LINDA TORPFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:37:54



**SUSANNE GREEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 09:04:52



**JOAKIM BERZELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:13:56



**RONNY SAXIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:57:31



**PONTUS ENBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:00:43



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:00:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Österäng 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PONTUS ENBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:08:22

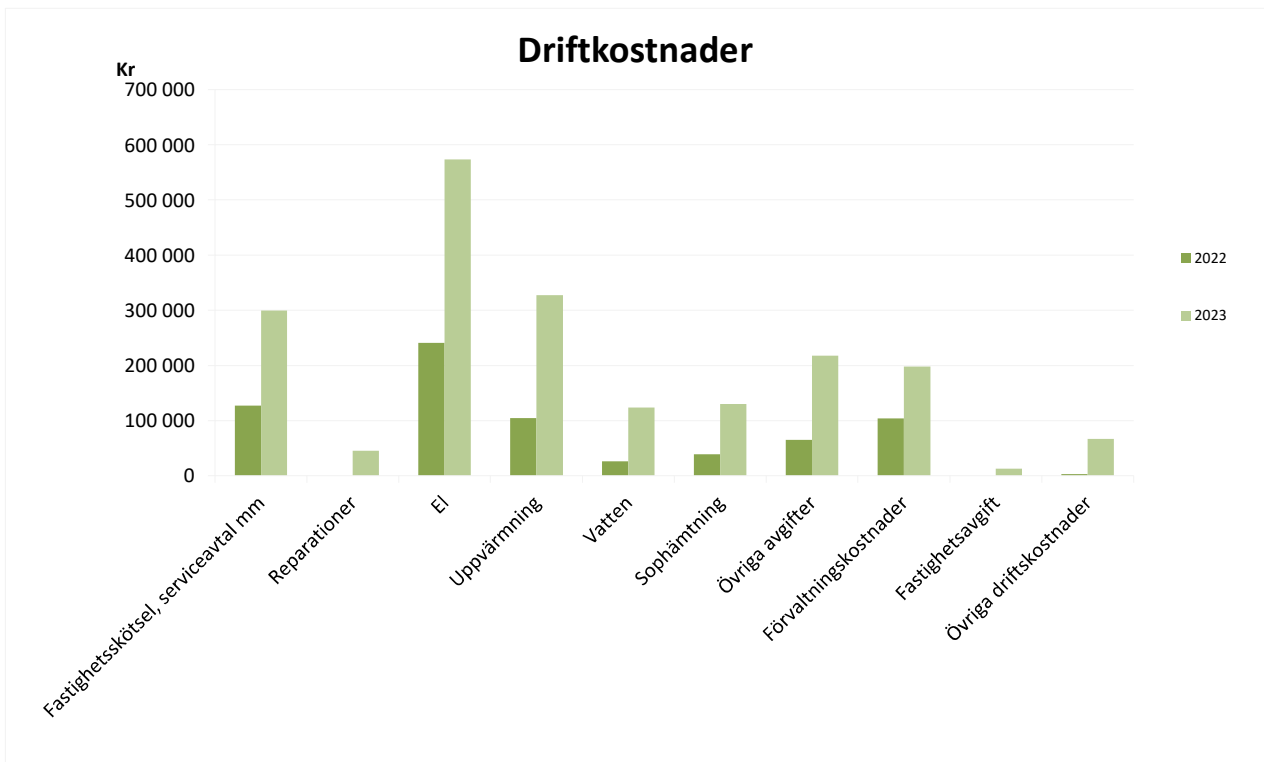
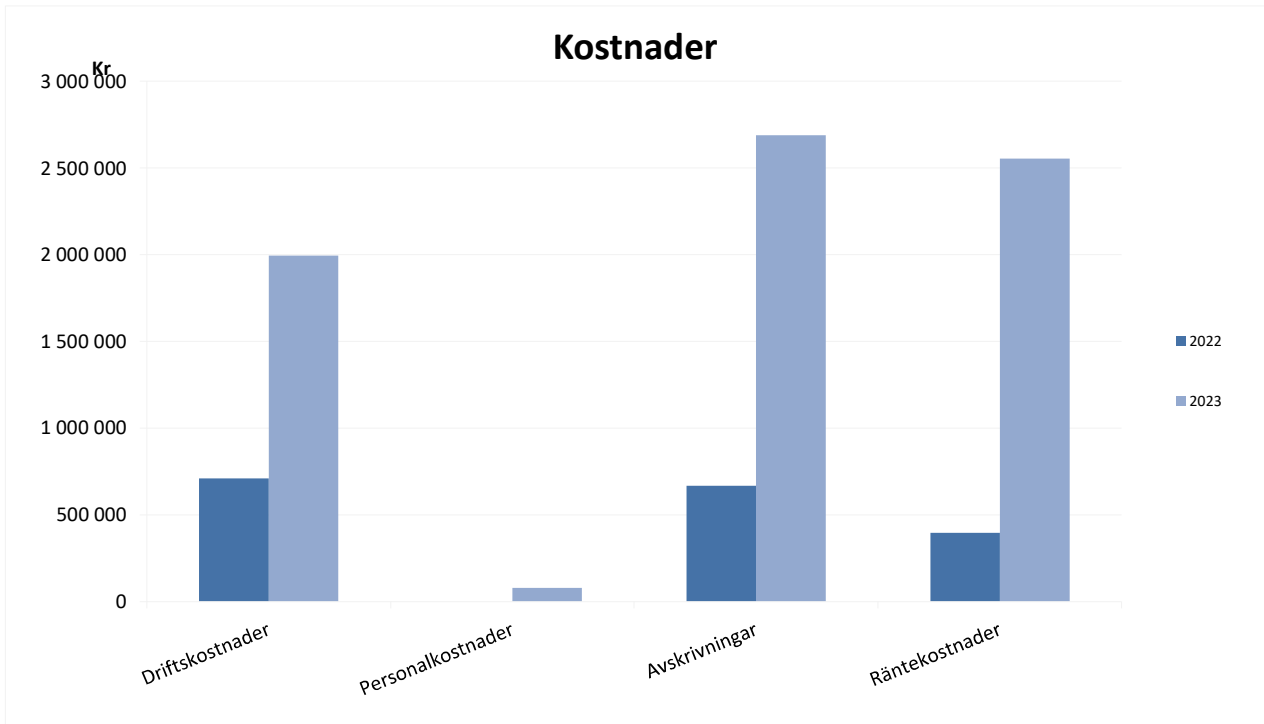


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:07:20







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Österäng 1 i Örebro



100

KR/KVM

SPARANDE



12170

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



12%

RÄNTEKÄNSLIGHET



214

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



1039

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 100 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 12170 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  12%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  214 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 1039 kr/kvm	Totala årsavgifter inkl. IMD och bredband per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.