



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Syrenen i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0596 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 11	1966-01-01	1966 och 1967

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
180	garageplatser	2 700
1	lokaler (hyresrätt)	386
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 499
19	förråd	115
<b>Totalt 371 objekt</b>		<b>14 700</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 32 st 2 rok, 84 st 3 rok, 7 st 4 rok, 7 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göte Emanuelsson	Ordförande	2022-06-17
Per-Åke Nyström	Ledamot	2023-06-13
Lennart Ander	Ledamot	2019-05-27
Sune Larsson	Ledamot	2018-04-25
Anders Patriksson	Ledamot	2021-06-19
Helena Wolcan	Ledamot	2022-06-17
Max Berger	Ledamot	2008-04-01
Maria Eriksson	Ledamot	2021-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göte Emanuelsson, Lennart Ander samt Helena Wolcan.

Firman tecknas två i förening av Lennart Ander, Göte Emanuelsson, Sune Larsson och Max Berger.

Revisorer har varit: Hans Friberg som revisor och Jörgen Josefsson som revisorsuppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rune Lind, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Lennart Ander.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en enkel underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov till 2034. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Takbeläggningen på-D-huset har bytts ut och nya takkupor monterats.

Nytt 5 årigt avtal för TV, bredband och telefoni har tecknats med Sappa AB.

Avtalet med Brandservice Trestad AB är undertecknat och en brandinspektion i fastigheten är gjord.

Arbetet med att byta fläktar och ventilationsstyrning i trapphusen är färdigt.

Bilvårdsutrymmet och spolplattan i garaget har gjorts i ordning, målning och ny belysning.

Målning och byte av lampor i gångarna från garaget till källargångarna är klart.

Nya rörelsevakter har monterats i garaget där belysningen varit dålig.

Renoveringen av städerskans tvätttrum i källaren B-huset är klar.  
För att spara energi har samtliga tvättmaskiner kopplats till intag av varmvatten i stället för kallvatten.  
De höga trappstegen vid ingångar i C-huset har åtgärdats.  
Föreningens trivselgrupp arrangerade ett antal mycket uppskattade sammankomster som pubafton och grillkväll mm.

Föreningen har fått elstöd avseende elförbrukning 2021-2022 på 251 355 kr.

Under året har styrelsen extra amorterat två lån på 1 037 500 kr, samt tagit beslut om att amortera lånet på 776 000 kronor under 2024.

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

Föreningen följer underhållsplan.

#### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Föreningen har även avtal med RC Hisservice, Kiwa (hissbesikningar), Sappa AB (kabel-tv (Bas) & internet), Tele 2 (simkort hissar), TriStar Clean AB (lokal vård), Switch Nordic Green AE EL (el), MH Sääf AB (adm vicevärd), Infometric (avläsning el), Kyl- och Tvättservice (serv/rep av tvättmaskiner), Brandservice Trestad AB (kontroll av brandredskap mm), Spikbussen Fastighetsjour (journservice), Dalek Låsservice AB (portlås), Västergötlands Garageportar AB (service garageportar), Söderberg&Partner (försäkringar), Vattenfall Fjärrvärme. Grön Gestaltning (Etableringsskötsel planteringsytor) samt Skanova (teleanläggning).

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 11 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	229	136	126	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	981	1 348	1 412	856	489
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 254	1 413	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	164	213	200	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	656	557	542	542	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	576	681	656	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 473	8 212	7 902	7 847	7 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 227	-93	741	-1 928	59
Soliditet, %	45	38	37	46	62

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).

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	1 418 290	0	0	1 418 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	665 900	0	0	665 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 786 749	0	936 169	4 722 918
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 870 939</b>	<b>0</b>	<b>936 169</b>	<b>6 807 108</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 222 996	-92 806	-936 169	4 194 021
Årets resultat, kr	-92 806	92 806	2 226 747	2 226 747
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 130 190</b>	<b>0</b>	<b>1 290 578</b>	<b>6 420 768</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 001 129</b>	<b>0</b>	<b>2 226 747</b>	<b>13 227 876</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 831 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	5 130 190
Årets resultat, kr	2 226 747
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 831
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 420 768</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>6 420 768</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 473 294	8 211 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	951 355	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>9 424 649</b>	<b>8 211 917</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 846 259	-5 122 565
Underhåll enligt plan	Not 5	-263 831	-883 579
Övriga externa kostnader	Not 6	-474 072	-553 854
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-325 497	-335 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-871 306	-850 743
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-261 875
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 780 965</b>	<b>-8 007 975</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 643 684</b>	<b>203 942</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 216	1 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 152	-298 271
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-416 936</b>	<b>-296 748</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 226 747</b>	<b>-92 806</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		2 226 747	-92 806
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 200 000	-1 200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		263 831	883 579
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>1 290 578</b>	<b>-409 227</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 280 171	25 671 020
Inventarier och installationer	Not 11	133 564	140 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 413 736</b>	<b>25 811 804</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 414 236</b>	<b>25 812 304</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		559	1 791
Avräkningskonto HSB		2 781 727	2 978 718
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	39 545	18 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 914	324 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 053 745</b>	<b>3 322 820</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 909	22 029
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 909</b>	<b>22 029</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 057 653</b>	<b>3 344 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 471 889</b>	<b>29 157 153</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 418 290	1 418 290
Upplåtelseavgifter		665 900	665 900
Fond för yttre underhåll		4 722 918	3 786 749
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 807 108</u>	<u>5 870 939</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 194 021	5 222 996
Årets resultat		2 226 747	-92 806
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 420 768</u>	<u>5 130 190</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>13 227 876</u></b>	<b><u>11 001 129</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 544 200	10 948 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 544 200</u>	<u>10 948 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 870 481	5 298 181
Medlemmarnas inre fond	Not 17	8 599	9 313
Leverantörsskulder		763 210	686 648
Aktuell skatteskuld	Not 18	33 653	64 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	67 102	46 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	956 767	1 102 602
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 699 812</u>	<u>7 207 624</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>16 244 012</u></b>	<b><u>18 156 024</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>29 471 889</u></b>	<b><u>29 157 153</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 643 684	203 942
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	871 306	850 743
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	261 875
	<u>3 514 990</u>	<u>1 316 560</u>
Erhållen ränta	24 216	1 523
Erlagd ränta	-441 152	-298 271
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>3 098 053</u>	<u>1 019 812</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	72 085	-88 277
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-477 312	471 259
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 692 826</u>	<u>1 402 793</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-473 237	-461 742
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-144 394
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-473 237</u>	<u>-606 136</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 434 700	-774 170
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 434 700</u>	<u>-774 170</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>784 889</b>	<b>22 487</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 000 747	2 978 260
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 785 636</u>	<u>3 000 747</u>
	<b>784 889</b>	<b>22 487</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 909 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 764 664	6 442 452
Hysesintäkt lokaler	322 364	303 996
Hysesintäkt garage och bilplatser	527 650	517 232
Hysesintäkt övrigt	20 300	18 600
Årsavgift el	423 059	446 972
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	326 400	326 400
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	24 600	19 464
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	64 257	133 801
	<b>8 473 294</b>	<b>8 211 917</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Gåva till föreningen	700 000	0
Elstöd	251 355	0
	<b>951 355</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-302 262	-424 753
El	-695 942	-844 030
Uppvärmning	-1 359 525	-1 251 259
Vatten	-355 437	-470 528
Renhållning	-183 408	-196 146
TV, bredband, iptelefoni	-402 962	-452 448
Serviceavtal	-124 018	-129 770
Förvaltningskostnader	-775 012	-662 184
Försäkringar	-127 991	-116 096
Fastighetsskatt	-307 999	-296 029
Övriga driftskostnader	-211 704	-279 323
	<b>-4 846 259</b>	<b>-5 122 565</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-263 831	-883 579
	<b>-263 831</b>	<b>-883 579</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 850	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-264 651	-257 399
Föreningsverksamhet	-12 909	-5 241
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 661	-35 784
Konsulter	-28 750	-49 906
Förbrukningsinventarier	-4 244	-81 623
Medlemsavgifter HSB	-77 958	-74 883
Stämma och styrelse	-35 947	-30 293
Kundförluster m m	-101	-600
	<b>-474 072</b>	<b>-553 854</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-97 802	-87 026
Vicevärdsarvode	-84 481	-112 100
Övriga arvoden	-103 095	-104 799
Övriga personalkostnader	-1 036	-1 076
Revisionsarvode	-5 314	-5 236
Sociala avgifter	-33 769	-25 122
	<b>-325 497</b>	<b>-335 359</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-864 086	-847 133
Installationer och inventarier	-7 220	-3 610
	<b>-871 306</b>	<b>-850 743</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-261 875
	<b>0</b>	<b>-261 875</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		<b>1 966</b>	
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2073	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 289 837		35 891 579
Omklassificering	0		1 360 073
Årets investering byggnader	473 237		38 185
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025 305		1 025 305
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 788 379</b>		<b>38 315 142</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar byggnader	-12 644 122		-11 958 671
Utrangering tak	0		161 682
Årets avskrivningar byggnader	-864 086		-847 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 508 208</b>		<b>-12 644 122</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			
	<b>25 280 171</b>		<b>25 671 020</b>
Redovisade värden byggnader			
	24 254 866		25 069 272
Redovisade värden mark			
	1 025 305		1 025 305

Fastighetsbeteckning: Syrenen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1966	87 000 000	34 000 000	121 000 000	121 000 000
Lokaler		3 082 000	546 000	3 628 000	3 628 000
		<b>90 082 000</b>	<b>34 546 000</b>	<b>124 628 000</b>	<b>124 628 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 309 000	17 309 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 309 000</b>	<b>17 309 000</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	144 394	0
Årets investeringar	0	144 394
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>144 394</b>	<b>144 394</b>
Ingående avskrivningar	-3 610	0
Årets avskrivningar	-7 220	-3 610
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 830</b>	<b>-3 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 564</b>	<b>140 784</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	39 545	18 092
	<b>39 545</b>	<b>18 092</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 914	324 220
	<b>231 914</b>	<b>324 220</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placering	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-18	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,15%	2025-10-30	4 640 000	0
Stadshypotek AB		5,00%	2024-03-01	1 057 145	794 400
Stadshypotek AB		3,24%	2030-04-30	2 702 100	0
Stadshypotek AB		2,99%	2027-04-30	4 202 100	0
Stadshypotek AB		5,00%	2024-02-02	1 037 336	0
Stadshypotek AB		5,00%	2024-01-19	776 000	776 000
				<b>14 414 681</b>	<b>1 570 400</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**11 544 200**

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 570 400

Lån som ska konverteras inom ett år

1 300 081

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**2 870 481**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,67%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 177 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 666 681

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

9 313

18 342

Uttag

-714

-9 029

**8 599****9 313****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

33 653

64 280

**33 653****64 280****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

23 150

11 744

Personalens källskatt

25 444

22 891

Arbetsgivaravgifter

14 253

11 713

Övriga kortfristiga skulder

4 255

253

**67 102****46 601****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

34 013

31 798

Förutbetalda årsavgifter och hyror

783 526

780 319

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

139 228

290 485

**956 767****1 102 602**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Patriksson

Göte Emanuelsson

Max Berger

Helena Wolcan

Lennart Ander

Per-Åke Nyström

Sune Larsson

Maria Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund  
Susanne Andersson

Jörgen Josefsson

Transaktion 09222115557516024566



Signerat GE, MB, ME, PN, SL, AP, LA, HW, HF, SA



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg, org.nr. 762500-0596

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Vänersborg 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Josefsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Syrenen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖTE EMANUELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:09:47



**MAX BERGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:33:39



**MARIA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:43:07



**PER-ÅKE NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:37:52



**SUNE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:09:47



**ANDERS PATRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 07:50:49



**LENNART ANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:58:05



**HELENA WULCAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:21:26



**HANS FRIBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:45:45



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:29:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Syrenen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS FRIBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:16:18



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:30:18



# 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.