



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Blåmesen i Ludvika

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blåmesen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0136 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåmesen 2	1961-06-15	1963
Blåmesen 3	1961-05-15	1963
Blåmesen 4	1961-05-15	1964
Blåmesen 5	1961-01-15	1964

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. 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>
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7890
2	lokaler (hyresrätt)	220
36	garageplatser	510
84	p-platser	0
<b>Totalt 246 objekt</b>		<b>8620</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 33 st 2 rok, 69 st 3 rok, 6 st 4 rok. Det finns två lokaler som används av föreningen.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Sten Jansson	Ordförande
Bernt-Åke Granqvist	Ledamot
Gunilla Rosendal	Ledamot
Magnus Svensson	Ledamot
Helene Anderses	Ledamot
Jimmy Olsson	Ledamot
Roger Peterson	Suppleant
Tanja Sjin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sten jansson, Magnus Svensson, Bernt-Åke Granqvist, Roger Pettersson och Tanja Sjin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bernt-Åke Granqvist, Sten Jansson, Gunilla Rosendal och Jimmy Olsson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Backström och Ann-Marie Jansson , valda vid föreningsstämman.  
Sammankallande har varit Inga-Lill Backström

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extra Föreningsstämma hölls 2023-09-27 då beslut om nya stadgar och byte av låssystem togs. På extrastämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-30.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av HSB Mark & Trädgård AB. Ekonomisk förvaltning har skötts av HSB MälarDalarna.

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

Årtal	Ändamål
2008	Asfaltering runt alla byggnader. Byte av frånluftsfläktar i D-huset.
2009	Takrenovering. Gym och bastu iordningställdes.
2010	Renovering av tvättstuga. Tidningshus och förråd uppfördes.
2011	Renovering av tre tvättstugor. Byte av tak över portar.
2021	Takbyte 10A-D. Bytt 15 fläktar. Renoverat två tvättstugor, Renoverat samlingssal.
2013	Byte takbeläggning. Renoverat lekpark. monterat fyra nya motorvärmare.
2014	Installerat två molokbehållare och nya postboxar. Relining av källare.
2015	Ny husvagnsparkering och bilparkeringsplatser. Ny torktumlare i A-huset.
2016	Kulvertbyte.
2017	Uppsättning av två paviljonger. Tvättning av fasader och renovering av husgrund.
2018	Nya dörrar.
2019	Nytt portlås.
2020	Byte torkskåp i 10 A-D
2021	Inglasning och utbyggnad av balkonger. Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp i 8 B-H. Dränering och platonmatta vid 10 I-K. Borttagning av asbetskivor vid takfot på samtliga hus.
2022	Nytt torkskåp i tvättstuga 2 i 10 E-H.
2023	Byte av låssystem i samtliga fastigheter.

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK besiktning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	212	255	202	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 513	2 749	2 835	945	992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 028	3 309	3 412	1 137	1 194
Räntekänslighet, %	5	5	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	209	182	186	170	172
Årsavgifter, kr/kvm	598	569	569	569	553
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	95	103	103
Totala intäkter, kr/kvm	637	613	599	552	538
Nettoomsättning, tkr	5 472	5 259	5 161	4 748	4 639
Resultat efter finansiella poster, tkr	524	937	1 065	646	894
Soliditet, %	38	35	33	55	53

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	570 695	0	0	570 695
Underhållsfond, kr	2 873 671	0	43 608	2 830 063
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 444 366</b>	<b>0</b>	<b>43 608</b>	<b>3 400 758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 857 382	937 370	43 608	9 838 360
Årets resultat, kr	937 370	-937 370	524 463	524 463
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 794 752</b>	<b>0</b>	<b>568 071</b>	<b>10 362 823</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 239 118</b>	<b>0</b>	<b>611 679</b>	<b>13 763 581</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 321 000 kr samt ianspråktagande skett med 364 608 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	9 794 752
Årets resultat, kr	524 463
Reservation till underhållsfond, kr	-321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	364 608
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 362 823</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>10 362 823</b>

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

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<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	5 470 384	5 258 835
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 613
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 470 384</b>	<b>5 286 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 095 201	-2 814 098
Planerat underhåll	Not 5	-364 608	-74 568
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-168 085	-168 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-895 710	-893 513
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 523 603</b>	<b>-3 950 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>946 781</b>	<b>1 335 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 067	8 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-495 385	-407 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 318</b>	<b>-398 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>524 463</b>	<b>937 370</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-321 000	-177 000
Disposition underhållsfond		364 608	74 568
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		43 608	-102 432
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>568 071</b>	<b>834 938</b>

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<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 10	32 796 388	33 564 394
Mark	Not 11	196 300	196 300
Markanläggningar	Not 12	231 236	304 766
Inventarier	Not 13	23 347	35 022
		<u>33 247 272</u>	<u>34 100 482</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 247 772</u>	<u>34 100 982</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	80	110
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 282 759	3 523 863
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	1 627	1 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 105	119 590
		<u>3 421 572</u>	<u>3 645 138</u>
Kassa och bank	Not 18	10 236	16 773
Summa omsättningstillgångar		<u>3 431 808</u>	<u>3 661 911</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>36 679 580</u></b>	<b><u>37 762 893</u></b>



**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		570 695	570 695
Underhållsfond		2 830 063	2 873 671
		<u>3 400 758</u>	<u>3 444 366</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 838 360	8 857 382
Årets resultat		524 463	937 370
		<u>10 362 823</u>	<u>9 794 752</u>
Summa eget kapital		<u>13 763 581</u>	<u>13 239 118</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	18 820 371	19 161 708
		<u>18 820 371</u>	<u>19 161 708</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	2 847 009	4 534 226
Leverantörsskulder		59 317	58 172
Aktuell skatteskuld		40 039	24 663
Fond för inre underhåll		27 063	27 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	69 511	72 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 052 689	645 034
		<u>4 095 628</u>	<u>5 362 067</u>
Summa skulder		<u>22 915 999</u>	<u>24 523 775</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>36 679 580</u></b>	<b><u>37 762 893</u></b>

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	524 463	937 370
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	895 710	893 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 420 173</u>	<u>1 830 882</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 537	-14 142
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	420 777	67 284
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 823 412</u>	<u>1 884 024</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-42 500	0
Investeringar i laddstolpar	0	-58 631
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-42 500</u>	<u>-58 631</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 028 554	-742 706
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 028 554</u>	<u>-742 706</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-247 642</b>	<b>1 082 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 540 636</b>	<b>2 457 950</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 292 995</b>	<b>3 540 636</b>

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 1,8 %  
Markanläggningar 5%  
Inventarier 10 %

#### 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 4 018 603 kr. (4 018 603x kr)

#### Övrigt

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

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 716 624	4 491 948
Hyror	251 390	251 949
Ovriga avgifter	500 127	496 600
Övriga intäkter	22 668	39 041
Bruttoomsättning	<u>5 490 809</u>	<u>5 279 538</u>
Hyresbortfall	-20 425	-20 703
	<b>5 470 384</b>	<b>5 258 835</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkringsbolag	0	27 613
	<b>0</b>	<b>27 613</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	400 408	376 631
Reparationer	101 201	137 614
El	182 869	155 248
Uppvärmning	1 045 445	913 761
Vatten	575 647	497 731
Sophämtning	200 164	164 368
Övriga avgifter	114 588	104 457
Förvaltningskostnader	264 138	256 987
Fastighetsavgift	126 820	126 820
Övriga driftskostnader	83 921	80 481
	<b>3 095 201</b>	<b>2 814 098</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	11 801
Underhåll installationer	28 517	40 392
Underhåll markytor	0	22 375
Underhåll enligt plan	336 091	0
	<b>364 608</b>	<b>74 568</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	70 664	76 701
Övriga arvoden	69 013	66 213
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	1 161	999
Sociala kostnader	22 247	19 579
	<b>168 085</b>	<b>168 491</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	810 506	813 194
Markanläggningar	73 530	68 644
Inventarier	11 674	11 674
	<b>895 710</b>	<b>893 513</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	73 015	8 688
Ränteintäkter skattekonto	52	0
	<b>73 067</b>	<b>8 688</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	495 385	406 661
Övriga finansiella kostnader	0	436
	<b>495 385</b>	<b>407 097</b>

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 855 059	45 855 059
Årets nyanskaffning	42 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 897 559	45 855 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 290 665	-11 477 471
Årets avskrivningar	-810 506	-813 194
Utgående avskrivningar	-13 101 171	-12 290 665
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 796 388</b>	<b>33 564 394</b>
Taxeringsvärde för Blåmesen 2 m.fl. i Ludvika. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	430 000	430 000
	31 430 000	31 430 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	612 000	612 000
	8 412 000	8 412 000
Taxeringsvärde totalt	39 842 000	39 842 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	196 300	196 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 300	196 300
<b>Bokfört värde</b>	<b>196 300</b>	<b>196 300</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 411 969	1 353 338
Årets investeringar	0	58 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 411 969	1 411 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 107 203	-1 038 559
Årets avskrivningar	-73 530	-68 644
Utgående avskrivningar	-1 180 733	-1 107 203
<b>Bokfört värde</b>	<b>231 236</b>	<b>304 766</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	110 600	110 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 600	110 600
Ingående avskrivningar	-75 578	-63 904
Årets avskrivningar	-11 674	-11 674
Utgående avskrivningar	-87 253	-75 578
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 347</b>	<b>35 022</b>
<b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		80	110		
		<b>80</b>	<b>110</b>		
<b>Not 17 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		1 627	1 575		
		<b>1 627</b>	<b>1 575</b>		
<b>Not 18 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		10 236	16 773		
		<b>10 236</b>	<b>16 773</b>		
<b>Not 19 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	570 695	2 873 671	8 857 382	937 370
Omföring av årets resultat enligt årstämma				937 370	-937 370
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-364 608	364 608	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			321 000	-321 000	
Årets resultat					524 463
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>570 695</b>	<b>2 830 063</b>	<b>9 838 360</b>	<b>524 463</b>
<b>Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	101158	1,59%	2024-06-01	2 249 484	109 728
Stadshypotek AB	558182	3,35%	2025-06-01	3 375 718	248 520
Stadshypotek AB	602028	4,77%	2025-03-01	3 137 520	66 408
Stadshypotek AB	649740	1,61%	2029-03-01	5 660 000	120 000
Stadshypotek AB	649741	1,45%	2026-03-01	7 244 658	162 597
				21 667 380	707 253
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>18 820 371</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					18 131 115
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 308 000	25 308 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>25 308 000</b>	<b>25 308 000</b>
<b>Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				707 253	757 882
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 139 756	3 776 344
				<b>2 847 009</b>	<b>4 534 226</b>
<b>Not 22 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				21 735	19 068
Källskatt				47 776	53 841
				<b>69 511</b>	<b>72 909</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				457 333	456 096
Upplupna räntekostnader				2 881	4 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				592 475	184 119
				<b>1 052 689</b>	<b>645 034</b>

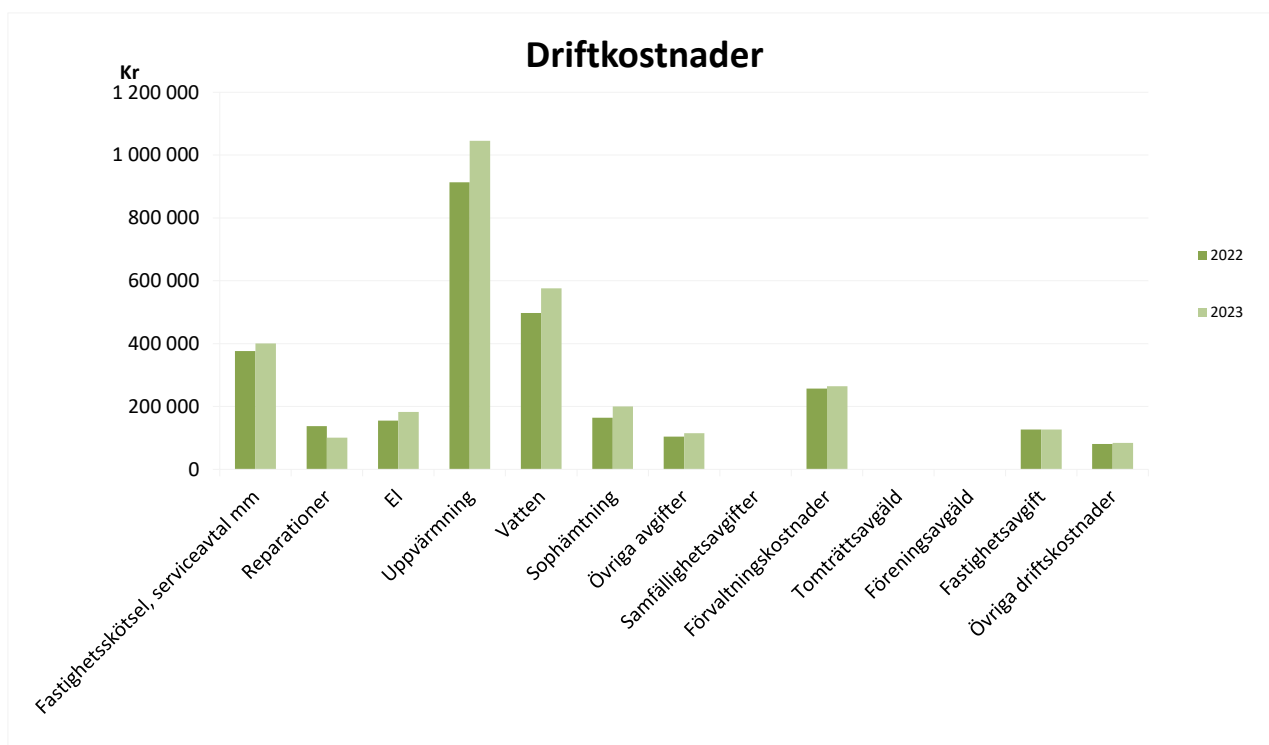
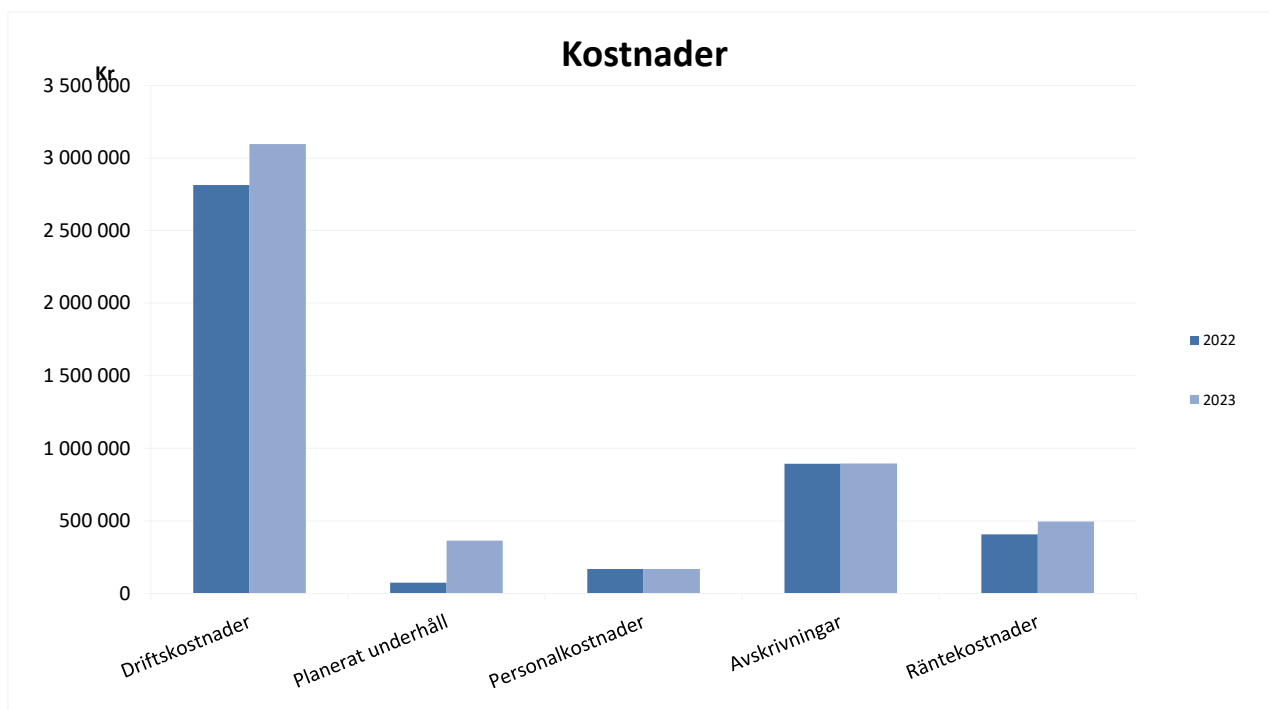
**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ludvika, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Bernt-Åke Granqvist	..... Gunilla Rosendal	..... Helene Anderses
..... Jimmy Olsson	..... Sten Jansson	..... Magnus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor









# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Blåmesen i Ludvika



207  
KR/KVM  
SPARANDE



2513  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



209  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



598  
KR/KVM  
ÅRSavgift








Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

2023

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Blåmesen i Ludvika

17 (17)

	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p><b>Sparande</b></p> <p>207 kr/kvm</p>	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
 <p><b>Investeringsbehov</b></p> <p>kr/kvm</p>	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.
 <p><b>Skuldsättning</b></p> <p>2513 kr/kvm</p>	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
 <p><b>Räntekänslighet</b></p> <p>5%</p>	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 %
 <p><b>Energikostnad</b></p> <p>209 kr/kvm</p>	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.
 <p><b>Tomträtt</b> Nej</p>	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
 <p><b>Årsavgift</b></p> <p>598 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter 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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåmesen i Ludvika, org.nr. 783800-0136

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåmesen i Ludvika för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

### 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 uppger, 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

Mina 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 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.
- 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.
- 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.

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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåmesen i Ludvika för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**STEN JANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:42:40



**BERNT-ÅKE GRANQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:35:43



**JIMMY OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:20:10



**GUNILLA ROSENDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:27:38



**HELENE ANDERSES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:14:51



**MAGNUS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:07:05



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:53:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:01:10



# 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.