



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1087 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 17	1965-01-01	1969 och 1976

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	94
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 800
46	garageplatser	0
16	p-platser	0
<b>Totalt 176 objekt</b>		<b>7 894</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 43 st 2 rok, 42 st 3 rok, 12 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torgny Olsson	Ordförande	2021-11-16	2023-05-30
Torgny Olsson	Ledamot	2021-11-16	
Eva Birgitta Åfeldt	Ordförande	2023-05-30	
Eva Birgitta Åfeldt	Ledamot	2022-06-08	
Peter Östergren	Ledamot	2021-03-25	
Gunilla Johansson	Ledamot	2018-05-26	2023-05-30
Bertil Broman	Ledamot	2022-06-08	
Inger Zetterberg	Ledamot	2022-06-08	2023-05-30
Swinge Lystad	Ledamot	2021-06-23	
Margita Thunman	Ledamot	2023-05-30	2024-02-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Broman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Johansson, Torgny Olsson, Eva Birgitta Åfeldt.

Revisorer har varit: Tomas Bork med Jane Wiik som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Carina Margaret Kiejstut (sammankallande), Carina Margaret Kiejstut, Håkan Berg, Ulla Olsson samt Inger Zetterberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. 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 2023-08-29.

Styrelsen har under året engagerat en trädgårdsgrupp bestående av 11 personer som tagit hand om vår fina trädgård.

Styrelsen anordnade trädgårdsfest med buffé och underhållning i augusti som deltog av 56 personer. Det ordnades även adventfika 1:a advent.

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

Stambyte, byte av hissar, fönsterbyte, fjärrvärme, byte balkonger, belysning i fastigheter och utomhus samt takreivering höghuset.

Årtal	Ändamål
2004	Stambyte
2005	Byte av hissar
2010	Fönsterbyte
2014	Fjärrvärme
2016-2017	Balkongbyte
2017	Byte av belysning i fastigheter och utomhus till LED
2021	Takreivering höghuset
2022	Laddstolpar 8 st
2022	Ny lekplats
2023	Relining dagvattenledningar höghus
2023	Byte nödtelefoner i hissar höghus
2023	Hjärtstartare i hög- och låghus

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

Årtal	Ändamål
2024	Solcellsanläggning (installeras låghusets tak)
2024	Uppgradering brandskydd
2025	Fasadrengöring
2026	Asfaltering
2026	Renovering och målning av garagebyggnader
2027	Målning trapphusen

Solcellsanläggning samt uppgradering av brandskydd planeras att finansieras med nytt lån

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	208	204	227	277	257
Skuldsättning, kr/kvm	6 186	6 319	6 451	6 584	6 710
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 261	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	300	226	227	195	178
Årsavgifter, kr/kvm	973	858	850	850	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	898	894	892	855
Nettoomsättning, tkr	8 294	7 087	7 058	7 041	6 751
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	269	354	635	276
Soliditet, %	13	13	12	11	10

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

Garageytan räknas inte med i nyckeltalen

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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. IMD är ej inräknat.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. IMD är ej inräknat.

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	710 512	0	0	710 512
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 089 877	0	449 827	3 539 704
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 800 389</b>	<b>0</b>	<b>449 827</b>	<b>4 250 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 352 488	269 423	-449 827	3 172 084
Årets resultat, kr	269 423	-269 423	101 678	101 678
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 621 911</b>	<b>0</b>	<b>-348 149</b>	<b>3 273 762</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 422 300</b>	<b>0</b>	<b>101 678</b>	<b>7 523 978</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 739 000 kr samt ianspråktagande skett med 289 173 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	3 621 911
Årets resultat, kr	101 678
Reservation till underhållsfond, kr	-739 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	289 173
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 273 762</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>3 273 762</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	8 294 268	7 086 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	491 876	119 148
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 786 144</b>	<b>7 205 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 480 435	-4 409 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 082	-215 070
Personalkostnader	Not 6	-381 068	-248 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 254 914	-1 235 168
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 364 500</b>	<b>-6 108 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 421 644</b>	<b>1 097 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 200	19 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 388 166	-847 236
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 319 966</b>	<b>-827 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 678</b>	<b>269 423</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 678</b>	<b>269 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 678</b>	<b>269 423</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	52 523 158	53 586 504
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	129 097	109 191
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	9 525	55 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>52 661 780</b>	<b>53 751 070</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	36 500	36 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>36 500</b>	<b>36 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**52 698 280**      **53 787 570**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		212 900	67 251
Övriga kortfristiga fordringar		2 719 521	1 130 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	295 771	293 633
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 228 192</b>	<b>1 491 533</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>1 300 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 244 973	2 187 584
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 244 973</b>	<b>2 187 584</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**5 473 165**      **4 979 117**

### Summa Tillgångar

**58 171 446**      **58 766 687**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	710 512	710 512
Fond för yttre underhåll	3 539 704	3 089 877
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 250 216</b>	<b>3 800 389</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 172 084	3 352 488
Årets resultat	101 678	269 423
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 273 762</b>	<b>3 621 911</b>

### Summa Eget kapital

7 523 978

7 422 300

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 175 443	36 483 441
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>34 175 443</b>	<b>36 483 441</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 660 504	13 396 250
Leverantörsskulder		527 169	467 725
Skatteskulder		23 538	17 082
Övriga kortfristiga skulder		29 221	42 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 231 593	937 866
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 472 024</b>	<b>14 860 945</b>

### Summa Skulder

50 647 467

51 344 386

### Summa Eget kapital och skulder

58 171 446

58 766 687

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 421 644 1 097 384

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 254 914 1 235 168

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 254 914 1 235 168**

Erhållen ränta 69 151 18 830

Erlagd ränta -1 346 629 -817 870

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 399 080 1 533 511**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -386 277 -59 889

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 305 288 27 070

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-80 989 -32 819**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 318 091 1 500 692**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -165 625 -577 598

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-165 625 -577 598**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 043 744 -1 043 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-1 043 744 -1 043 000**

## Årets kassaflöde

**108 722 -119 906**

Likvida medel vid årets början **4 455 802 4 575 708**

Likvida medel vid årets slut **4 564 524 4 455 802**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2846 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 589 448	6 692 676
	Hyror lokaler	63 178	59 696
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 320	119 220
	Hyror förbrukningsbaserad	450 065	212 434
	Hyror övrigt	5 000	5 000
	Övriga primära intäkter	26 233	23 934
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 324 244</b>	<b>7 112 960</b>
	Hysesbortfall	-29 976	-26 376
	<i>Summa</i>	<b>-29 976</b>	<b>-26 376</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 294 268</b>	<b>7 086 584</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	257 637	118 198
	Övriga sekundära intäkter	234 239	950
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>491 876</b>	<b>119 148</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-924 758	-844 290
	Snö och halk-bekämpning	-77 275	-70 864
	Reparationer	-170 143	-213 832
	Planerat underhåll	-289 173	-108 691
	Försäkringsskador	-365 079	-172 766
	El	-1 140 492	-657 921
	Uppvärmning	-573 638	-491 942
	Vatten	-650 724	-637 700
	Sophämtning	-233 872	-202 886
	Fastighetsförsäkring	-212 297	-179 732
	Kabel-TV och bredband	-211 470	-211 947
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-193 068	-185 228
	Förvaltningsavtalskostnader	-424 411	-413 866
	Övriga driftkostnader	-14 033	-18 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 480 435</b>	<b>-4 409 936</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 042	-29 335
	Administrationskostnader	-58 958	-49 074
	Extern revision	-15 000	-14 375
	Konsultkostnader	-4 275	-1 200
	Medlemsavgifter	-63 800	-56 640
	Föreningsverksamhet	-65 383	-56 073
	Övriga förvaltningskostnader	-1 625	-8 372
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-248 082</b>	<b>-215 070</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-282 162	-196 159
	Revisionsarvode	-12 075	-11 900
	Övriga arvoden	-9 665	-7 378
	Sociala avgifter	-41 805	-28 738
	Övriga personalkostnader	-35 361	-4 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-381 068</b>	<b>-248 175</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 144 664	-1 128 501
	Avskrivning på markanläggning	-80 307	-80 307
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-29 943	-26 359
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 254 914</b>	<b>-1 235 168</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 524	757
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 412	4 666
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	58 264	13 852
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>68 200</b>	<b>19 275</b>



Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 387 006	-845 491
	Övriga räntekostnader	-1 160	-1 745
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 388 166</b>	<b>-847 236</b>
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 098 428	69 002 997
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 085 100	1 085 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 330 184	2 020 860
	Årets investeringar	161 625	404 755
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>72 675 337</b>	<b>72 513 712</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 927 208	-17 718 399
	Årets avskrivningar	-1 224 971	-1 208 809
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-20 152 179</b>	<b>-18 927 208</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>52 523 158</b>	<b>53 586 504</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	712 000	712 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	798 000	798 000
	<i>Summa</i>	<b>108 510 000</b>	<b>108 510 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 985 000	54 985 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>54 985 000</b>	<b>54 985 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	364 072	246 604
	Årets investeringar	49 850	117 468
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>413 922</b>	<b>364 072</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-254 882	-228 523
	Årets avskrivningar	-29 943	-26 359
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-284 825</b>	<b>-254 882</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>129 097</b>	<b>109 191</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	55 375	0
	Årets investeringar	0	55 375
	Omklassificering till byggnad	-45 850	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>9 525</b>	<b>55 375</b>
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	36 500	36 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	951
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 771	292 682
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>295 771</b>	<b>293 633</b>
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Fonus	1 033	1 033
	SBAB	2 243 940	2 186 550
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 244 973</b>	<b>2 187 584</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,84%	2024-09-18	2 780 000	80 000
Nordea Hypotek AB	4,06%	2027-06-16	12 296 937	250 000
Nordea Hypotek AB	3,7%	2024-08-27	6 943 940	100 000
Nordea Hypotek AB	3,91%	2025-02-19	12 352 500	274 000
Nordea Hypotek AB	1,25%	2025-01-22	3 690 000	120 000
Nordea Hypotek AB	1,13%	2025-04-16	6 600 000	120 000
Nordea Hypotek AB	0,67%	2024-01-17	4 172 564	100 000
			<b>48 835 941</b>	<b>1 044 000</b>

Långfristig del	34 175 437
Nästa års amortering av långfristig skuld	764 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 896 504
Kortfristig del	14 660 504
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 044 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 176 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	758 056	625 700
Upplupna räntekostnader	120 674	79 137
Övriga upplupna kostnader	352 863	233 029
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 231 593</b>	<b>937 866</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björnen nr 17 i Nynäshamn, org.nr. 712400-1087

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnen nr 17 i Nynäshamn 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 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.

### 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 Björnen nr 17 i Nynäshamn 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. Revisor 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Bork  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA BIRGITTA ÅFELDT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:43:18



**TORGNY OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:43:14



**BERTIL BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:49:21



**PETER ÖSTERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:49:03



**SWINGE LYSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:52:10



**THOMAS BORK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:47:02



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:58:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS BORK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:27:01



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:58:43





# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.