



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Jägaren i Lindesberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jägaren i Lindesberg med säte i LINDESBERG org.nr. 777100-1133 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkberget 7:5	1946-06-17	1947
Totalt 1 objekt		

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägget inkluderas.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 989
8	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 93 objekt		2 989

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 38 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Zebastian Swatko	Ledamot
Liam Rommestam	Ledamot
Ulrika Klockars	Ledamot
Anar Samadov	Ledamot
Bengt Gunnarsson	Ledamot
Marianne Persson	Ordförande



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Persson, Liam Romestam och Zebastian Swatko.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Persson, Bengt Gunnarsson och Ulrika Klockars.

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

Valberedning har varit: Ulrika Klockars och Marianne Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 186 000 kr. Under året har föreningen bytt entrépartier på samtliga fem hus. Golven i samtliga källare har målats. Under år 2024 kommer källardörrarna på gaveln att bytas ut. Målningsarbeten som finns i underhållsplanen ska också utföras om målare finns tillgängliga.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Ombyggnation
2009	Lusthus
2012	Teliauttag
2013	Enhetsmätning el
2019	Balkongreovering
2020	Dörrbyte
2022	Installation laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Under året har ordföranden deltagit i en verksamhetsträff med tema ekonomi. Medlemmarna har löpande under året erhållit informatin från styrelsen om vad som händer i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	255	348	354	390	357
Skuldsättning, kr/kvm	4 698	4 798	4 874	4 991	5 108
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 698	4 798	4 874	4 991	5 108
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	289	258	249	225	222
Årsavgifter, kr/kvm	992	959	963	956	960
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	983	990	979	982
Nettoomsättning, tkr	3 051	2 939	2 959	2 928	2 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	-564	117	612	-74	-748
Soliditet, %	19	21	20	17	17

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.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Underhållsåtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	149 425	0	0	149 425
Underhållsfond, kr	1 721 125	0	-811 196	909 929
S:a bundet eget kapital, kr	1 870 550	0	-811 196	1 059 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 040 239	116 829	811 196	2 968 265
Årets resultat, kr	116 829	-116 829	-563 925	-563 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 157 068	0	247 271	2 404 340
S:a eget kapital, kr	4 027 618	0	-563 925	3 463 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 997 196 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	2 157 069
Årets resultat, kr	-563 925
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	997 196
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 404 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 404 340
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 050 723	2 939 257
Summa rörelseintäkter		3 050 723	2 939 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 900 220	-2 124 257
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 329	-48 718
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-82 704	-70 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 875	-327 694
Summa rörelsekostnader		-3 364 128	-2 570 884
Rörelseresultat		-313 405	368 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 186	31 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 707	-283 398
Summa finansiella poster		-250 521	-251 544
Årets resultat		-563 925	116 829

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 <u>12 229 742</u>	<u>12 557 617</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>12 229 742</u>	<u>12 557 617</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Placeringar	Not 7 <u>0</u>	<u>3 000 000</u>
	<u>0</u>	<u>3 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>12 229 742</u>	<u>15 557 617</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	2 419	390
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8 5 984 387	3 451 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>101 860</u>	<u>94 347</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>6 088 667</u>	<u>3 546 518</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>6 088 667</u>	<u>3 546 518</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>18 318 409</u>	<u>19 104 135</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 425	149 425
Fond för yttre underhåll		909 929	1 721 125
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 059 354</u>	<u>1 870 550</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 968 265	2 040 239
Årets resultat		-563 925	116 829
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 404 339</u>	<u>2 157 069</u>
Summa eget kapital		<u>3 463 693</u>	<u>4 027 619</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	10 105 231	10 442 652
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 105 231</u>	<u>10 442 652</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 937 421	3 900 000
Leverantörsskulder		62 591	73 088
Skatteskuld		1 794	1 794
Övriga kortfristiga skulder		280 095	246 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 584	411 987
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 749 485</u>	<u>4 633 864</u>
Summa skulder		<u>14 854 716</u>	<u>15 076 516</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 318 409</u>	<u>19 104 135</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-563 925	116 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>327 875</u>	<u>327 694</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-236 051	444 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 565	3 543
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>78 199</u>	<u>109 863</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-171 417	557 929
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>-36 338</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-36 338
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-300 000</u>	<u>-225 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-225 000
Årets kassaflöde	-471 417	296 591
Likvida medel vid årets början	6 427 898	6 131 307
Likvida medel vid årets slut	5 956 481	6 427 898

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 75 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	År
Ursprunglig byggnad	75
Enhetsmätning el	15
Markanläggningar (laddstolpar)	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 822 568	2 767 296
Hyror	86 880	86 880
Övriga avgifter	143 753	99 341
Övriga intäkter	22 658	10 346
Bruttoomsättning	<u>3 075 859</u>	<u>2 963 863</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	671
Hyesbortfall	-140	-280
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	<u>3 050 723</u>	<u>2 939 257</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	341 401	332 969
Reparationer	179 626	41 626
El	222 106	226 507
Uppvärmning	411 170	356 337
Vatten	231 162	189 042
Sophämtning	104 710	93 014
Övriga avgifter	87 127	81 351
Förvaltningskostnader	249 443	131 178
Fastighetsavgift	60 171	60 171
Övriga driftskostnader	16 109	16 813
Planerat underhåll	997 196	595 250
	<u>2 900 220</u>	<u>2 124 257</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 214	1 525
Porto och bankavgifter	300	0
Juridiska avgifter	14 167	15 908
Revisionskostnad	11 500	10 875
Medlems- och styrelseaktiviteter	0	860
Medlemsavgift HSB	22 750	18 750
Övriga kostnader	3 398	800
	<u>53 329</u>	<u>48 718</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 721	50 355
Revisorsarvode	7 026	6 714
Sociala kostnader	15 757	12 946
	<u>82 504</u>	<u>70 015</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>82 704</u>	<u>70 215</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	21 764 121	21 764 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 764 121	21 764 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 280 853	-8 956 793
Årets avskrivningar	-324 241	-324 060
Utgående avskrivningar	-9 605 093	-9 280 853
Bokfört värde	12 159 028	12 483 269
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 644	41 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 644	41 644
Bokfört värde	41 644	41 644
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	36 338	0
Årets investeringar	0	36 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 338	36 338
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 634	0
Årets avskrivningar	-3 634	-3 634
Utgående avskrivningar	-7 268	-3 634
Bokfört värde	29 070	32 704
Summa byggnader och mark	12 229 742	12 557 617
Taxeringsvärde för Kyrkberget 7:5 i Lindesberg. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 800 000	15 800 000
Byggnad - lokaler	162 000	162 000
	15 962 000	15 962 000
Mark - bostäder hyreshus	3 357 000	3 357 000
Mark - lokaler	108 000	108 000
	3 465 000	3 465 000
Taxeringsvärde totalt	19 427 000	19 427 000
Not 7 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-09-15, ränta 0,8 %	0	3 000 000
	0	3 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	27 906	23 883
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	5 956 481	3 427 898
		5 984 387	3 451 781
Not 9	Eget kapital		
		Medlemsinsatser	
		Insatser	Underhålls- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	149 425	1 721 125
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma		2 040 239
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		116 829
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		-997 196
	Årets resultat		186 000
	Årets resultat		-186 000
	Belopp vid årets slut	149 425	909 929
			2 968 265
			-563 925
Not 10	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
	Lindesbergs Kommu	FRI4	0,00%
			2078-12-30
			21 890
	Stadshypotek AB	142577	1,55%
			2026-12-01
			3 293 341
	Stadshypotek AB	184838	4,42%
			2025-09-30
			3 490 000
	Swedbank	854082187	1,71%
			2024-11-25
			3 637 421
	Swedbank	2759400290	4,70%
			2027-09-24
			3 600 000
			14 042 652
			300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 105 231
	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		12 542 652
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar		20 800 000
	Summa ställda säkerheter		20 800 000
Not 11	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		300 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)		3 637 421
			3 937 421
			3 900 000

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anar Samadov

.....
Bengt Gunnarsson

.....
Liam Rommestam

.....
Zebastian Swatko

.....
Marianne Persson

.....
Ulrika Klockars

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Magnus Viberg

Av stämman vald revisor

.....
Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Lindesberg, org.nr. 777100-1133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lindesberg 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Jägaren i Lindesberg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Viberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIANNE PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:52:30



ULRIKA KLOCKARS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:23:51



BENGT GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:13:31



LIAM ROMMESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 22:33:50



ANAR SAMADOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:45:55



ZEBASTIAN SWATKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:15:11



MAGNUS VIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:57:55



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:46:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS VIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:52:35

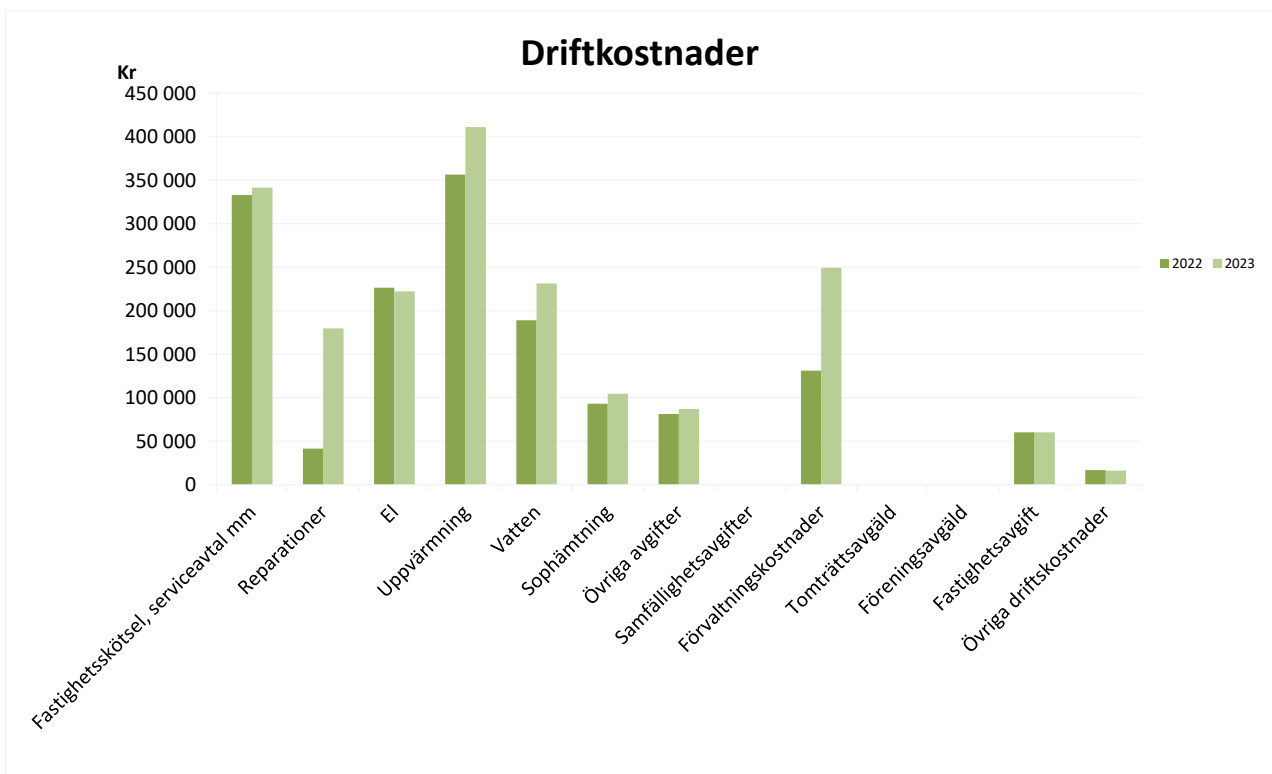
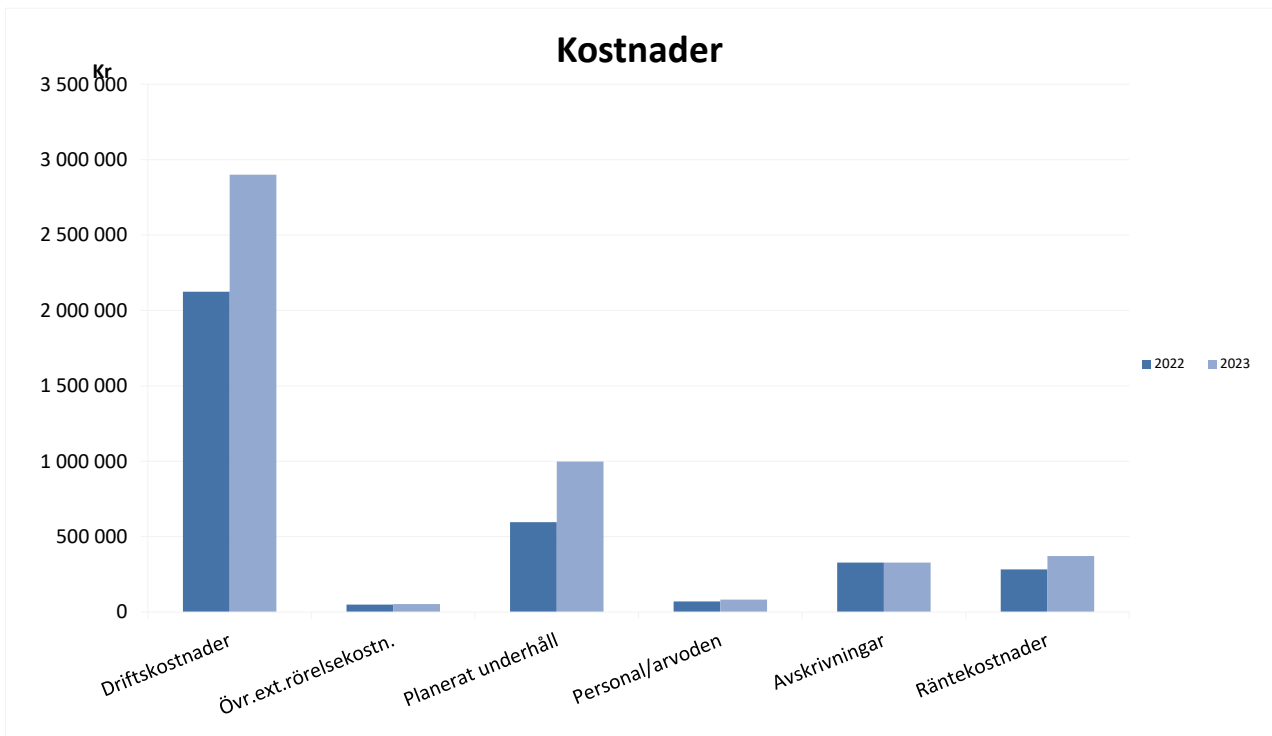


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:48:04







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Jägaren i Lindesberg



255
KR/KVM
SPARANDE



4698
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



289
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



992
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 255 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4698 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	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 %
	Energikostnad 289 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 992 kr/kvm	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.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSBs brf Jägaren i Lindesberg

År 2024-2028

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktig fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	Asfaltering, aluminiumdörrar, löpande underhåll	506 000
2025	Löpande underhåll	141 000
2026	OVK-besiktning, löpande underhåll	50 000
2027	Asfaltering, ventilation, löpande underhåll	197 000
2028	Vindskivor, hängskivor, löpande underhåll	101 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån, bunden ränta	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Låneränta på omsatta lån, rörlig ränta	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelintäktsränta

Inlåningskonto / placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp (2022-12-31)	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	3 600 000	2023-09-25	1,81 %	4,70 %	2027-09-24 (bunden)

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1947	59	2 989 kvm	93 kvm

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum
Lindesberg 2024
HSBs Bostadsrättsförening Jägaren

Marianne Persson

Bengt Gunnarsson

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.