



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Byggmästaren i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Byggmästaren i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716411-6720 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Byggmästaren 11	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	554
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4617
19	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 93 objekt		5171

På fastigheten finns 2 bostadshus med 60 lägenheter med adresserna Vattugatan 6-8, Götgatan 8-12 och Hagendalsvägen 9-11, Kumla.

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 295 kvm (lägenheter och gemensamhetslokaler), 42 st 2 rok, 15 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Hallberg	Ordförande	2021-06-16	
Lisbeth Björk	Ledamot	2017-06-16	2023-05-22
Agnetha Sundquist	Ledamot	2021-06-16	
Inger Hellberg	Ledamot	2023-05-22	2023-08-20
Roger Kindevåg	Ledamot	2021-06-16	
Kristina Johansson	Ledamot	2023-08-20	
Thomas Lindström	Ledamot	2020-05-28	
Leif Ringqvist	Ledamot	2007-04-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Hallberg, Agnetha Sundquist, Kristina Johansson och Thomas Lindström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Björk, Agnetha Sundquist, Roger Kindevåg, Thomas Lindström och Annika Hallberg.

Revisorer har varit: Jan Jansson med Jan Assar Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Assar Svensson (sammankallande), Maud Svensson samt Inger Hellberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Peter Hellsten PG Bygg & Allservice AB.

Föreningens ombud till MälarDalarnas föreningsstämma har varit Agnetha Sundqvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma den 17 augusti då beslut 1 angående nya normalstadgas behandlades. På extrastämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad. Bedömningen är att ytterligare höjningar troligtvis behöva göras inför kommande år. Styrelsen kommer att följa prisutvecklingen noga det kommande året och göra ytterligare åtgärder vid behov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 114 266 kr. Under året har föreningen amorterat 430 000 kr.

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 2023-08-25. I samband med besiktningen så uppdaterades underhållsplanen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av PG Bygg & Allservice AB.

Lokalvården sköts av Klart & Fint.

Föreningen har avtal med Tele2 gällande TV.

Under året har föreningen utfört ombyggnad av ventilation och i samband med detta även OVK-besiktning. Målningsarbetet i trapphusen är även färdigtställt. Vidare har föreningen installerat 4 laddboxar.

De analoga hisstelefonerna är avslutade och ersatta av mobila lösningar.

Nya och uppdaterade garageavtal upprättades.

Föreningen hade den 17 augusti en extra stämma för beslut om "Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening"

Styrelsen beslutade den 19 oktober om en höjning av årsavgiften med 4 % från och med 1 januari 2024, höjningen gällde också lokaler och förråd. Alla parkeringsplatser och garage höjdes med 50 kr per månad också det gällde från 1 januari 2024.

Föreningen har ett informationsblad som delades ut sex gånger under året med aktuell information.

Föreningen hade i samband med extra stämman en grillfest i trädgården 25 stycken kom och njöt av den fina sommarkvällen. Styrelsen bjöd också in till Adventsfika den 14 december, ett uppskattat inslag från flera av våra medlemmar.

En uppfräschning av vår samlingslokal Mästaren har gjorts under året nya gardiner, möbler och annan inredning har köpts in. Resultatet blev en trivsammare och mer användbar lokal.

Föreningen har en egen e-postadress brfbyggmastarenkumla@outlook.com

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Asfaltering innergård
2015	Utbyte av centralfläktar
2017	Byte av garageportar
2023	Installation av 4 laddboxar

Löpande underhåll gällande vatten, avlopp och värme har gjorts. Föreningen har också underhållit ventilationen och samtliga hissar utifrån löpande behov och underhåll.

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

Föreningen planerar installation av solpaneler samt införande av IMD (individuellt mätning och debitering av el), offerter ska efterfrågas och besiktning av taken ska göras innan installationen görs.

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med att minska driftkostnader för fastigheten. En hållbar och väl fungerande fastighet finns alltid med i de beslut och åtgärder som genomförs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

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

Föreningen har ett informationsblad som delats ut fem gånger under året med aktuell information. Föreningen har även en egen e-postadress: brfbyggmastarenkumla@outlook.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	175	221	251	253
Skuldsättning, kr/kvm	5 244	5 327	5 408	5 493	5 576
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 244	5 327	5 408	5 493	5 576
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	215	207	193	163	175
Årsavgifter, kr/kvm	682	649	649	649	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	730	680	678	678	679
Nettoomsättning, tkr	3 728	3 519	3 508	3 509	3 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	-149	-281	2 945	-110	551
Soliditet, %	39	39	39	35	35

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, kr/kvm bostäder 699 kr och årsavgift lokaler 239 kr).

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för år 2023. Underskottet beror på ökade räntekostnader av befintliga lån samt avskrivningskostnader.

Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 181 039	0	0	7 181 039
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 000	0	0	1 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 052 600	0	-289 146	5 763 454
S:a bundet eget kapital, kr	13 234 639	0	-289 146	12 945 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 341 025	-280 975	289 146	5 349 196
Årets resultat, kr	-280 975	280 975	-149 362	-149 362
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 060 050	0	139 784	5 199 834
S:a eget kapital, kr	18 294 689	0	-149 362	18 145 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 146 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 060 050
Årets resultat, kr	-149 362
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	322 146
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 199 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 199 834

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	3 727 701	3 519 159
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	46 937	0
Summa rörelseintäkter		3 774 638	3 519 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 110 453	-2 144 837
Planerat underhåll	Not 5	-322 146	-362 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-80 521	-77 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-832 058	-821 388
Summa rörelsekostnader		-3 345 178	-3 406 312
Rörelseresultat		429 460	112 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	168 202	42 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-747 024	-436 147
Summa finansiella poster		-578 822	-393 822
Årets resultat		-149 362	-280 975
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-33 000	-53 000
Disposition underhållsfond		322 146	362 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		289 146	309 500
Överskott efter förändring av underhållsfond		139 784	28 525

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	34 760 791	35 582 179
Mark	Not 11	2 237 000	2 237 000
Markanläggningar	Not 12	96 032	0
Inventarier	Not 13	0	0
		<u>37 093 823</u>	<u>37 819 179</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	7 000 000	7 000 000
		<u>7 000 500</u>	<u>7 000 500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>44 094 323</u>	<u>44 819 679</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	1 313	1 126
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 657 042	1 721 867
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	77 317	45 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>188 535</u>	<u>95 749</u>
		<u>1 924 207</u>	<u>1 864 031</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 924 207</u>	<u>1 864 031</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**46 018 529****46 683 709**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 181 039	7 181 039
Upplåtelseavgifter		1 000	1 000
Underhållsfond		5 763 454	6 052 600
		<u>12 945 493</u>	<u>13 234 639</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 349 196	5 341 025
Årets resultat		-149 362	-280 975
		<u>5 199 834</u>	<u>5 060 050</u>
Summa eget kapital		<u>18 145 327</u>	<u>18 294 689</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	16 951 266	15 757 266
		<u>16 951 266</u>	<u>15 757 266</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	10 163 000	11 787 000
Leverantörsskulder		281 261	295 233
Fond för inre underhåll		60 860	65 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	29 280	28 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	387 535	455 790
		<u>10 921 936</u>	<u>12 631 754</u>
Summa skulder		<u>27 873 202</u>	<u>28 389 020</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 018 529</u>	<u>46 683 709</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-149 362	-280 975
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	832 058	821 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	682 696	540 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 001	-37 799
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-85 818	117 137
Kassaflöde från löpande verksamhet	471 877	619 752
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggning	-106 702	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-106 702	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 000	-430 000
Årets kassaflöde	-64 825	189 752
Likvida medel vid årets början	8 721 867	8 532 115
Likvida medel vid årets slut	8 657 042	8 721 867

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 1,7 %

Markanläggningar 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 19 825 264 kr. (19 825 264 kr)

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	3 528 492	3 360 396
Hyrer	102 850	101 100
Övriga intäkter	103 959	64 923
Bruttoomsättning	3 735 301	3 526 419
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-7 600	-7 200
	3 727 701	3 519 159
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	46 937	0
	46 937	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	331 751	387 902
Reparationer	89 502	167 221
El	190 271	256 603
Uppvärmning	721 971	628 294
Vatten	201 170	186 542
Sophämtning	96 962	80 769
Övriga avgifter	90 728	82 815
Förvaltningskostnader	195 248	190 623
Fastighetsavgift	130 760	126 560
Övriga driftskostnader	62 090	37 508
	2 110 453	2 144 837
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	322 146	362 500
	322 146	362 500
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 450	63 900
Övriga arvoden	3 000	3 000
Revisorsarvode	3 750	3 500
Sociala kostnader	7 321	7 187
	80 521	77 587
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	821 388	821 388
Markanläggningar	10 670	0
	832 058	821 388
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	167 020	42 231
Ränteintäkter skattekonto	1 180	77
Övriga finansiella intäkter	2	17
	168 202	42 325
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	746 414	435 636
Övriga finansiella kostnader	610	511
	747 024	436 147

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 269 184	47 269 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 269 184	47 269 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 687 005	-10 865 617
Årets avskrivningar	-821 388	-821 388
Utgående avskrivningar	-12 508 393	-11 687 005
Bokfört värde	34 760 791	35 582 179
Taxeringsvärde för Byggmästaren 11 i Kumla. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	2 238 000	2 238 000
	37 238 000	37 238 000
Mark - bostäder hyreshus	9 200 000	9 200 000
Mark - lokaler	1 304 000	1 304 000
	10 504 000	10 504 000
Taxeringsvärde totalt	47 742 000	47 742 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 237 000	2 237 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237 000	2 237 000
Bokfört värde	2 237 000	2 237 000
Not 12 Markanläggningar		
Årets investeringar	106 702	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 702	0
Årets avskrivningar	-10 670	0
Utgående avskrivningar	-10 670	0
Bokfört värde	96 032	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	21 429	21 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 429	21 429
Ingående avskrivningar	-21 429	-21 429
Utgående avskrivningar	-21 429	-21 429
Bokfört värde	0	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 15 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-03-17, ränta 2,40 %	1 000 000	1 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-05-19, ränta 2,90 %	3 000 000	3 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-06-19, ränta 2,90 %	1 500 000	1 500 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-10-05, ränta 3,45 %	1 500 000	1 500 000
	7 000 000	7 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 16	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 313	1 126			
		1 313	1 126			
Not 17	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	2 153	6 353			
	Mervärdesskatt	41 675	0			
	Skattekonto	33 489	38 936			
		77 317	45 289			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 000	7 181 039	6 052 600	5 341 025	-280 975
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-280 975	280 975
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-322 146	322 146	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			33 000	-33 000	
	Årets resultat					-149 362
	Belopp vid årets slut	1 000	7 181 039	5 763 454	5 349 196	-149 362
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	110970	1,32%	2025-03-30	5 313 266	60 000
	Stadshypotek AB	154245	1,78%	2026-03-01	6 077 000	70 000
	Stadshypotek AB	63965	1,50%	2024-03-30	4 367 000	200 000
	Swedbank	2753457411	4,26%	2028-02-25	5 791 000	100 000
	Swedbank	2855498909	5,08%	2024-02-28	5 566 000	0
					27 114 266	430 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 951 266	
	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					24 964 266
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				42 756 000	42 756 000
	Summa ställda säkerheter				42 756 000	42 756 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				430 000	430 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 733 000	11 357 000
					10 163 000	11 787 000
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				7 320	7 187
	Källskatt				21 960	21 120
					29 280	28 307
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				275 981	281 336
	Upplupna räntekostnader				53 343	26 933
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				58 211	147 521
					387 535	455 790

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Agnetha Sundquist

Annika Hallberg

Thomas Lindström

Kristina Johansson

Leif Ringqvist

Roger Kindevåg

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Jan Jansson

Simon Arnelund

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Byggmästaren i Kumla, org.nr. 716411–6720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byggmästaren i Kumla för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen 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 andra informationen 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 utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Byggmästaren i Kumla 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Byggmästaren i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 17:00:09



ROGER KINDEVÅG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 18:26:24



LEIF RINGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 07:34:37



THOMAS LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 08:35:12



KRISTINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 10:39:47



AGNETHA SUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 16:29:47



JAN JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:33:55



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:36:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Byggmästaren i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:35:58



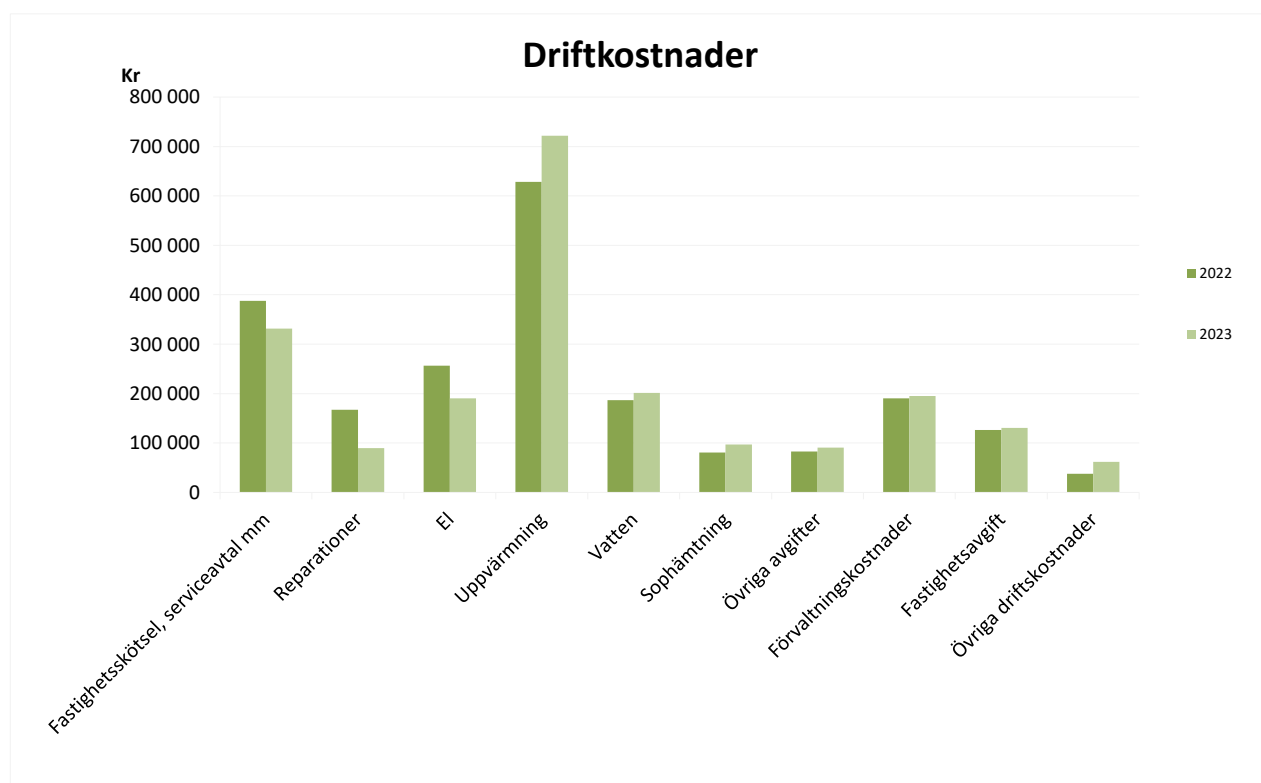
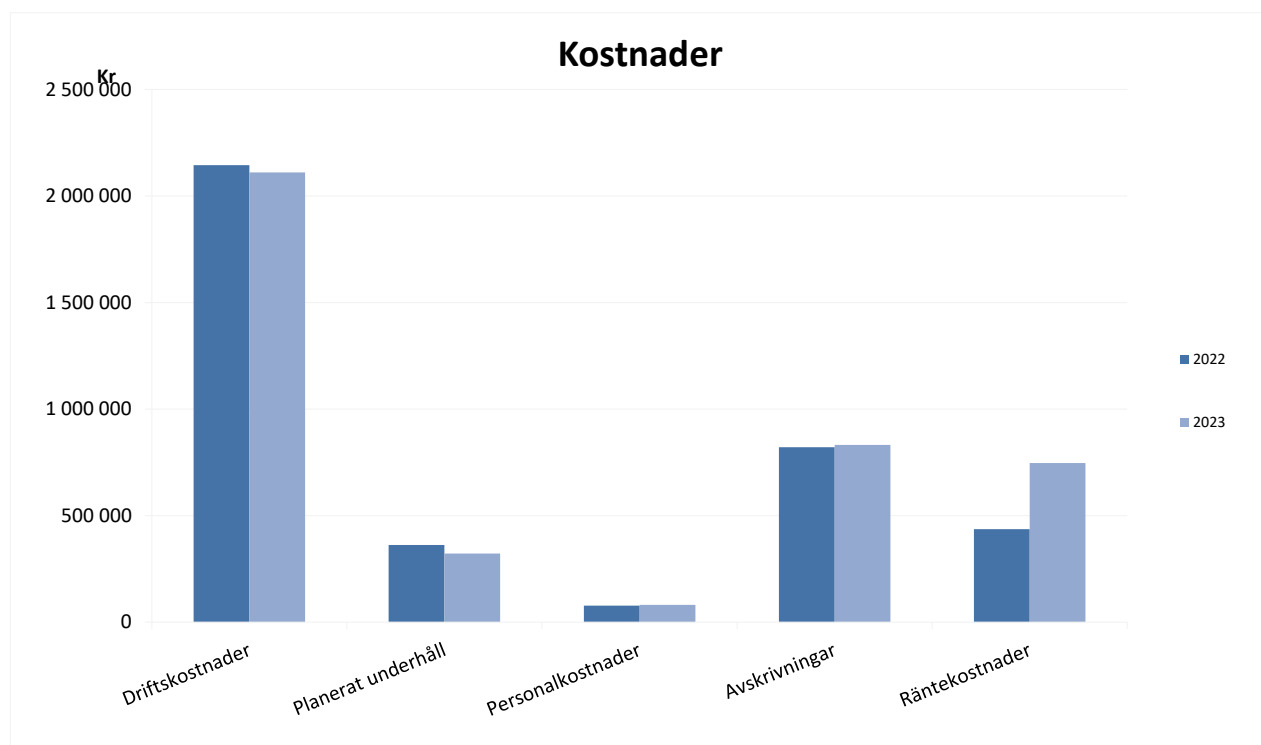
SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:37:22



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Byggmästaren i Kumla



194

KR/KVM

SPARANDE



5244

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



215

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



682

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 194 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 5244 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 8%	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 215 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 682 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.

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.