



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Myren i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Myren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3340 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kören 2 i Borlänge kommun med adress Betesgatan 7-21.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kören 2	1971-01-01	1971

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 046
76	garageplatser	0
66	p-platser	0
<b>Totalt 278 objekt</b>		<b>9 046</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Fastighetskötseln och lokalvård har utförts av JE Fastighetskötsel.

Ekonomisk och teknisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Henriksson	Ordförande
Ulla Åberg	Sekreterare
Pia Palander	Ledamot
Carina Herbertsson	Ledamot
Sara Markstedt	Ledamot
Joakim Söderlind	Ledamot
Emma Thelander	HSB- Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Henriksson, Carina Herbertsson, Pia Palander och Ulla Åberg. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Henriksson och Carina Herbertsson.

Revisorer har varit Ingall Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulf Gärd och Pär Ekström vald vid föreningsstämman.

Föreningens representanter vid HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Peter Henriksson med Ulla Åberg som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2023-06-13. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma har hållits 2023-12-05 där första beslutet togs att anta HSB:s normalstadgar. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2023 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja avgifterna med 5 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 729 kr/ kvm. I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren har egna abonnemang på hushållsel.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Nya takbeläggningar
1998	Nya fönster
1999/2006	Nya garage
2003	Ny ventilation, fläktar
2010-2012	Balkongreovering
2012	Byte av entrédörrar
2014	Byte av ytterbelysning och belysning i källare
2014	Ny kulvert till hus 9 och 11
2014	Ventilation i trapphus
2014	Service samtliga garageportar
2015	Kulvertbyte färdigställt till samtliga hus
2015	Värmeinjusterig färdigställd till samtliga lägenheter
2015	Installation av eGain, värmestyrning
2015	Målning av lekutrustning
2016	Byte av fläktar på tak samt i kök och badrum
2017	Helreovering av trapphus
2019	Takbyte av samtliga hus
2020	Byte av värmväxlare i undercentralen
2021	Filmning samt spolning av vattenledningar
2022	SBA riskinventering
2022	Statuskontroll lägenheter och genomgång skyddsrum
2022	Hetvattenspolning samtliga lägenheter
2022	Spolning av dagvattenledningar
2022	Nya basketkorgar samt stolpar
2022	OVK
2023	Målning av garage och sopstationer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året

Årtal	Ändamål
2024	Relining påbörjas på föreningens fastigheter
2024	Ersätta befintligt expansionskärl med kombinerat system för tryckhållning, avgasrening mm.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

Medlemsaktiviteter under året: gårdsloppis, 50-års kalas, stickcafé, städdag, fågelmyra minitour och två medlemsmöten.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	201	211	251	230
Skuldsättning, kr/kvm	2 743	2 857	2 954	3 018	3 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 743	2 857	2 954	3 018	3 082
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	209	174	171	161	162
Årsavgifter, kr/kvm	694	661	661	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	752	704	700	700	700
Nettoomsättning, tkr	6 802	6 329	6 329	6 345	6 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 036	486	1 026	1 021	866
Soliditet, %	31	28	27	25	22

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	497 300	0	0	497 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 778 106	0	242 619	3 020 725
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 275 406</b>	<b>0</b>	<b>242 619</b>	<b>3 518 025</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 527 514	486 406	243 787	7 771 301
Årets resultat, kr	486 406	-486 406	1 036 442	1 036 442
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 013 920</b>	<b>0</b>	<b>1 280 229</b>	<b>8 807 743</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 289 326</b>	<b>0</b>	<b>1 522 848</b>	<b>12 325 768</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 359 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 381kr

## 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	8 013 920
Årets resultat, kr	1 036 442
Reservation till underhållsfond, kr	-359 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 381
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 807 743</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>8 807 743</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	6 732 199	6 328 820
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	70 162	42 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 802 361</b>	<b>6 370 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 206 201	-4 076 902
Planerat underhåll	Not 5	-116 381	-453 947
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 368	-87 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-864 826	-877 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 301 776</b>	<b>-5 495 794</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 500 585</b>	<b>875 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	160 128	17 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-624 271	-405 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-464 142</b>	<b>-388 676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 036 442</b>	<b>486 406</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-359 000	-262 000
Disposition underhållsfond		116 381	453 947
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<b>-242 619</b>	<b>191 947</b>
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>793 823</b>	<b>678 353</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	31 679 979	31 896 906
Mark	Not 11	541 465	541 465
Markanläggningar	Not 12	18 872	37 752
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	23 125	0
		<u>32 263 441</u>	<u>32 476 123</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 263 941</u>	<u>32 476 623</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	6	2 176
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 593 783	6 319 363
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	495 227	613 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		265 806	224 207
		<u>3 354 822</u>	<u>7 159 672</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	4 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>7 354 822</u>	<u>7 159 672</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>39 618 764</b></u>	<u><b>39 636 295</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	497 300	497 300
Underhållsfond	3 020 725	2 778 106
	<u>3 518 025</u>	<u>3 275 406</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 771 301	7 527 514
Årets resultat	1 036 442	486 406
	<u>8 807 743</u>	<u>8 013 920</u>
Summa eget kapital	<u>12 325 768</u>	<u>11 289 326</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	20 035 000
		<u>9 140 000</u>
		20 035 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 780 000
Leverantörsskulder	302 514	16 700 796
Fond för inre underhåll	859 871	341 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	847 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	320 235
		<u>992 116</u>
		<u>19 206 969</u>
Summa skulder		<u>27 292 995</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>39 618 764</b></u>
		<u><b>39 636 295</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 036 442	486 406
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	864 826	877 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 901 268</u>	<u>1 364 178</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	79 269	-140 515
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-28 178	411 551
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 952 360</u>	<u>1 635 214</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-23 125	0
Investeringar i markanläggningar	-629 019	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-652 144</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 025 796	-880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 025 796</u>	<u>-880 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>274 420</b>	<b>755 216</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 319 363</b>	<b>5 564 147</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 593 783</b>	<b>6 319 363</b>

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

## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Markanläggningar 5 %

Inventarier 10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 749 972 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 276 912	5 977 992
Hyror	532 010	419 670
Övriga avgifter	3 400	1 300
Övriga intäkter	28 627	35 888
Bruttoomsättning	<u>6 840 949</u>	<u>6 434 850</u>
Hysesbortfall	-18 750	-16 030
Avsatt till inre fond	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
	<b>6 732 199</b>	<b>6 328 820</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	70 162	0
Återbäring försäkringsbolag	0	42 056
	<u>70 162</u>	<u>42 056</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	835 920	736 962
Reparationer	161 303	265 078
El	314 905	280 999
Uppvärmning	1 227 807	943 928
Vatten	352 315	345 242
Sophämtning	244 893	218 775
Övriga avgifter	390 539	390 470
Förvaltningskostnader	421 894	589 893
Fastighetsavgift	198 580	198 580
Övriga driftskostnader	58 047	106 975
	<u>4 206 201</u>	<u>4 076 902</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	65 966	0
Underhåll enligt plan	50 415	453 947
	<u>116 381</u>	<u>453 947</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	76 880	59 757
Övriga arvoden	8 000	6 000
Revisorsarvode	5 500	5 000
Sociala kostnader	23 988	16 416
	<u>114 368</u>	<u>87 173</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	845 946	830 221
Markanläggningar	18 880	18 888
Inventarier	0	28 663
	<u>864 826</u>	<u>877 772</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	150 393	16 380
Ränteintäkter skattekonto	9 720	612
Övriga finansiella intäkter	15	68
	<u>160 128</u>	<u>17 059</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	623 665	405 069
Övriga finansiella kostnader	606	666
	<u>624 271</u>	<u>405 735</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 335 245	44 335 245
Årets nyanskaffning	1 258 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 964 264	44 335 245
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 438 339	-11 608 118
Årets avskrivningar	-845 946	-830 221
Utgående avskrivningar	-13 284 285	-12 438 339
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 679 979</b>	<b>31 896 906</b>
Taxeringsvärde för Kören 2 i Borlänge. Värdeår 1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	944 000	944 000
	48 944 000	48 944 000
Mark - bostäder hyreshus	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	914 000	914 000
	12 914 000	12 914 000
Taxeringsvärde totalt	61 858 000	61 858 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	541 465	541 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 465	541 465
<b>Bokfört värde</b>	<b>541 465</b>	<b>541 465</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	377 591	377 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 591	377 591
Ingående ackumulerade avskrivningar	-339 839	-320 958
Årets avskrivningar	-18 880	-18 881
Utgående avskrivningar	-358 719	-339 839
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 872</b>	<b>37 752</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar, projektkostnader relining	23 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 125	0
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6	2 176			
	<b>6</b>	<b>2 176</b>			
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	42 298	42 298			
Skattekonto	452 929	571 627			
	<b>495 227</b>	<b>613 925</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Swedbank, fasträntekonto, löptid 2024-06-14, ränta 3,80 %	500 000	0			
Swedbank, fasträntekonto, löptid 2024-12-14, ränta 3,70 %	3 500 000	0			
	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	497 300	2 778 106	7 527 514	486 406
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				486 406	-486 406
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-116 381	116 381	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			359 000	-359 000	
Årets resultat					1 036 442
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>497 300</b>	<b>3 020 725</b>	<b>7 771 301</b>	<b>1 036 442</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2951477575	1,48%	2027-04-23	5 460 000	120 000
Swedbank	2951962212	0,79%	2024-09-25	3 680 000	80 000
Swedbank	2955342668	3,47%	2033-05-25	15 675 000	980 000
				24 815 000	1 180 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>20 035 000</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					18 915 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				30 600 000	30 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>30 600 000</b>	<b>30 600 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 180 000	1 180 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 600 000	15 520 796
				<b>4 780 000</b>	<b>16 700 796</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				20 913	19 192
Källskatt				23 062	21 523
Övriga kortfristiga skulder				279 520	279 520
				<b>323 495</b>	<b>320 235</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				578 181	585 046
Upplupna räntekostnader				17 058	37 828
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				396 877	374 247
				<b>992 116</b>	<b>997 121</b>

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Peter Henriksson

.....  
Ulla Åberg

.....  
Carina Herbertsson

.....  
Joakim Söderlind

.....  
Sara Markstedt

.....  
Pia Palander

.....  
Emma Thelander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Ingalill Jansson  
Av stämman vald revisor

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Myren i Borlänge, org.nr. 782600-3340

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren i Borlänge 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. 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information 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 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 Myren i Borlänge 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingalill Jansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PETER HENRIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:52:52



**CARINA HERBERTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:17:08



**SARA MARKSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:32:09



**ULLA ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:14:35



**JOAKIM SÖDERLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:25:51



**EMMA THELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:40:44



**PIA PALANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:27:04



**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:24:13



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:14:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:27:38



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:15:18





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Myren i Borlänge



223

KR/KVM

SPARANDE



2743

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



209

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



694

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 223 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 2743 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
	<b>Räntekänslighet</b>  4%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  209 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 694 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.