



ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

HSB:s brf Sälen i Skellefteå

794700-1017

2023-07-01 - 2024-06-30

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Sälen i Skellefteå, 794700-1017 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sälen 1 och Uranus 5. På fastigheten har under 1948-1950 uppförts sju hus med adress Storgatan 105 A-B, 107 A-B, 109 A-B, Nygatan 108 A-B, 106 A-C, 111, 113 och innehåller 93 bostadsrättslägenheter, 7 lokaler, 34 carportplatser och 42 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	6	213
2 rum och kök	38	2 094
3 rum och kök	37	2 705
4 rum och kök	12	1 150
Bostäder	93	6 162
Lokaler	6	302
Carport	34	
Bilplatser med motorvärmare.	42	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2011	Ventilation 105-109	2018	Dränering 107 östra sidan
2011	Nya källarfönster	2019	Nya balkonger Sälen 1
2011	Renovering av tvättstugor och torkrum	2019	Nya fjärrvärmväxlare
2013	Ny el draget i vind, källare och i trapphus	2021	Nya inglasade balkonger på Uranus 3
2014	Relining under källarplattan	2022	Dränering Sälen 1
2015	Nytt tak ÖN 113	2022	Dragning av huvudledning för el
2016	Nytt tak ÖN 111	2023	8 st nya parkeringsplatser med laddstolpar
2017	Målning av källrutrymmen	2024	Renovering av relax
2018	Dränering 106, 108 norra sidan	2024	Montering snörasskydd och tak över entréer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Renovering av föreningens relax, montering av snörasskydd samt byggt tak över entréer. Föreningen har även bytt kantstenar.

Styrelsen har en underhållsplan som de uppdaterar årligen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % from 2023-07-01 och sedan med 3 % igen from 2024-01-01. Styrelsen har fastställt

budgeten för 2024-2025 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 8%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 806 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 101000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid eventuell andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift av medlem på 10 % av prisbasbeloppet per år.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Torbjörn Lindholm	ordförande
Maria Eriksson	vice ordförande
Jonas Hägglund	ledamot
Simon Vesterlund	ledamot
Helen Marklund Eliasson	sekreterare
Lars Elis Sundström	ledamot
Solveig Lindberg	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torbjörn Lindholm, Maria Eriksson och Jonas Hägglund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Annika Bergman med Per Stralström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Janne Wikström (sammankallande), och Marita Lindholm.

Representanter i HSB Norrs fullmäktige

Föreningens fullmäktige representanter är Torbjörn Lindholm samt Maria Eriksson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11. Vid stämman deltog 26 medlemmar.

Vid årsstämman röstade föreningen för att i första läsningen anta nya normalstadgar för HSB bostadsrättsförening.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Tele 2
Tele 2
HSB Norr
HSB Norr
Luleå energi/Skellefteå kraft
Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 123 (127) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	5 389	5 096	5 055	4 990	4 926
Resultat efter fin.poster i tkr	-658	-113	108	246	-100
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	806	771	771	761	752
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	625	507	566	517	510
Energikostnad, kr/m2 totalyta	275				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 612	4 648	4 688	4 806	4 374
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 838				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,5	1	1,1	1,3
Räntekänslighet i %	6				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	212	236	282	232	198
Soliditet i %	7,9	10	11	9	9
Sparande, kr/m2 totalyta	86	189	158	193	186

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 808 968 kr. Under året har föreningen amorterat 492 077 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	136 573	1 518 165	1 782 982	-113 278
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-12-11			-113 278	113 278
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-250 833	250 833	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		101 000	-101 000	
Årets resultat				-658 146
Vid årets slut	136 573	1 368 332	1 819 537	-658 146

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023-2024 med -658 146 kr. Detta beror bland annat på att föreningen gjort en hel del reparationer under året, en del kopplade till OVK för att få den godkänd. Föreningen hade även höga kostnader för bortforsling av snö samt ett försäkringsärende som påverkar föreningens resultat. Utöver detta har föreningen haft mycket högre räntekostnader än tidigare år.

Föreningen har beslutat om budget för 2024-2025 och beslutat om att höja årsavgifterna med 8% samt att ta ut en överföringsavgift för bredband.

De närmsta åren så planerar föreningen att byta tak, i vilken omfattning är ännu oklart då det behöver ses över på vardera tak. Detta kommer att finansieras med lån där föreningen vid behov planerar att höja avgifterna för att täcka de ökade räntekostnaderna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 819 537
Årets resultat	-658 146
Totalt att disponera	1 161 391

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 161 391**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Nettoomsättning	2	5 389 344	5 095 934
Övriga rörelseintäkter	3	113 853	73 268
		<u>5 503 197</u>	<u>5 169 202</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4	-4 039 619	-3 294 076
Underhåll	5	-250 833	-400 569
Övriga externa kostnader	6	-59 315	-60 946
Personalkostnader	7	-117 997	-133 929
Avskrivningar	8	-966 430	-931 598
		<u>-5 434 194</u>	<u>-4 821 118</u>
Rörelseresultat		69 003	348 084
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 259	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-728 408	-461 565
		<u>-727 149</u>	<u>-461 362</u>
Resultat efter finansiella poster		-658 146	-113 278
Årets resultat		-658 146	-113 278

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	32 960 286	33 302 315
		<u>32 960 286</u>	<u>33 302 315</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		32 960 786	33 302 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 358	570
Avräkning HSB Norr ek för		704 000	857 496
Övriga fordringar	11	14 022	10 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79 286	109 897
		<u>813 666</u>	<u>978 200</u>
Summa omsättningstillgångar		813 666	978 200
SUMMA TILLGÅNGAR		33 774 452	34 281 015

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		136 573	136 573
Yttre underhållsfond		1 368 332	1 518 165
		<u>1 504 905</u>	<u>1 654 738</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 819 537	1 782 982
Årets resultat		-658 146	-113 278
		<u>1 161 391</u>	<u>1 669 704</u>

Summa eget kapital

		2 666 296	3 324 442
--	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18		
	13	6 272 500	13 162 841
		<u>6 272 500</u>	<u>13 162 841</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	23 536 468	16 739 204
Leverantörsskulder		202 227	27 990
Aktuell skatteskuld		15 461	11 648
Fond för inre underhåll	15	399 746	426 814
Övriga skulder	16	52 562	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	629 192	587 416
		<u>24 835 656</u>	<u>17 793 732</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		33 774 452	34 281 015
--	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 003	348 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	966 430	931 598
	<u>1 035 433</u>	<u>1 279 682</u>
Erhållen ränta	1 259	276
Erlagd ränta	-625 077	-453 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 615	826 494
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 405	68 329
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	140 962	-792 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 982	101 864
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-624 401	-55 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-624 401	-55 628
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-93 077	-262 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 077	-262 631
Årets kassaflöde	-153 496	-216 395
Likvida medel vid årets början	857 496	1 073 891
Likvida medel vid årets slut	704 000	857 496
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	704 000	857 496
	<u>704 000</u>	<u>857 496</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 760 845 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	4 967 082	4 751 244
Hysesintäkter	365 119	335 210
Intäkter el	19 892	8 417
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 351	21 383
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 900	1 100
	5 389 344	5 117 354
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-21 420
	5 389 344	5 095 934

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Uthyrning föreningslokal, andrahandsuthyrningar	113 853	73 268
	113 853	73 268

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	624 486	535 413
Snöröjning och halkbekämpning	59 746	-
Reparationer	448 803	477 265
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	204 389	169 241
Uppvärmning	1 134 947	1 071 712
Vatten, kredit pga feldebitering i 10 års tid	440 402	-121 697
Renhållning	227 049	221 619
Förvaltningskostnader	451 942	479 015
Försäkring	116 281	115 202
Fastighetsskatt/avgift	153 400	152 478
Kommunikation och media		
Datakommunikation	124 266	101 471
Kabel-TV	53 908	76 514
Övriga driftskostnader	-	15 843
	4 039 619	3 294 076

Not 5 Underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll bostäder, besiktning badrum	-	2 688
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, byte tvättmaskin	64 565	133 163
Utfört underhåll installationer, relining, avloppsinspektion, byte vvc	117 568	171 469
Utfört underhåll huskropp utvändigt, putslagning och målning av sock	68 700	93 249
	250 833	400 569

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsmtrl	17 857	-
Telefon och porto mm	5 770	14 788
Kundförluster	279	129
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	12 450
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 609	33 579
	59 315	60 946

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	93 000	64 850
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Sociala kostnader	21 497	17 223
Utbildning	-	48 356
	117 997	133 929

Medelantal anställda

-

-

Föreningen har ingen vicevärd

Not 8 Avskrivningar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	948 448	922 607
Markanläggningar	17 982	8 991
	966 430	931 598

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	728 408	461 638
Övriga finansiella kostnader	-	-73
	728 408	461 565

Not 10 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	53 733 700	53 374 054
-Årets anskaffningar, snörasskydd och entretak	168 151	-
-Årets anskaffningar, relax	456 250	-
-Årets anskaffningar, 8 st parkeringsplatser	-	359 646
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	54 358 101	53 733 700
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 621 885	-19 690 287
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-966 430	-931 598
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 588 315	-20 621 885
 Bokfört värde byggnader	32 769 786	33 111 815
Bokfört värde mark	190 500	190 500
Summa bokfört värde byggnader och mark	32 960 286	33 302 315
 Taxeringsvärde byggnader:	45 241 000	45 241 000
Taxeringsvärde mark:	15 233 000	15 233 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattkonto	8 766	8 487
Momsfordran	5 256	1 750
	14 022	10 237

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Kabel tv, Bredband, medlemskap i HSB mm	78 920	109 897
Moms	366	-
	79 286	109 897

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2024-07-30	4,60	5 400 000	-
Stadshypotek	2025-03-01	0,93	2 502 350	2 522 975
Stadshypotek	2024-10-30	3,91	2 337 500	2 375 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,77	2 732 098	2 754 676
Stadshypotek	2025-01-30	1,02	2 949 456	2 975 178
Stadshypotek	2026-09-01	4,58	985 000	1 097 500
Stadshypotek	2024-01-30	1,32	-	5 490 000
Stadshypotek	2026-06-01	3,90	5 460 000	5 520 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,94	1 756 564	1 766 216
Stadshypotek	2024-10-30	3,91	935 000	950 000
Stadshypotek	2024-09-09	4,35	485 000	492 500
Stadshypotek	2024-07-02	4,95	3 866 000	3 958 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,14	400 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			29 808 968	29 902 045
 Nästa års amortering			-497 903	-765 204
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 060 816	-3 060 816

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 250 249	26 076 025
Totala skulder på bokslutsdagen	29 808 968	29 902 045
Avgår kortfristig del	-23 536 468	-16 739 204
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 272 500	13 162 841

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	497 903	765 204
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	23 038 565	15 974 000
	23 536 468	16 739 204

Not 15 Fond för inre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	426 814	465 045
Årets avsättning	-	21 420
Uttag under året	-27 068	-59 651
	399 746	426 814

Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	29 865	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 497	-
Skuld till HSB Norr	1 200	660
	52 562	660

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Lön	-	68 350
Sociala avgifter	-	17 223
Räntor	133 143	29 812
Förutbetalda avgifter/hyror	418 037	277 690
Borevision	12 000	12 000
El	4 938	3 447
Fjärrvärme	50 543	53 653
Renhållning	2 906	2 906
arbeten juni 2023	7 625	122 335
	629 192	587 416

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	31 472 000	31 472 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 472 000	31 472 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Torbjörn Lindholm

Maria Eriksson

Jonas Hägglund

Simon Vesterlund

Helen Marklund Eliasson

Lars Elis Sundström

Solveig Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitla underskrift

Annika Bergman
Av föreningen vald revisor

Richard Ohlsson
*BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utförd och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s brf Sälen i Skellefteå, org.nr. 794700-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Sälen i Skellefteå för räkenskapsåret 20240630.

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 30 juni 2024 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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:s brf Sälen i Skellefteå för räkenskapsåret 20240630 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. 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Bergman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 09:44:42



MARIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 07:37:15



NILS JONAS VIKT HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 09:59:17



HELEN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 12:10:12



SOLVEIG LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 10:07:29



LARS SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 10:49:46



SIMON VESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 16:22:25



ANNIKA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 07:59:36



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 11:55:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:52:55



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 11:10:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.