



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Majoren i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Majoren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1831 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Hyttdrängen 1, Malmlastaren 1 och Vägaren 1 i Borlänge kommun med adresserna Bragegatan 14 och 20. Majorsgatan 15, 17, 18 samt Snöågatan 1.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyttdrängen 1	1962-01-01	1962
Malmlastaren 1	1962-01-01	1962
Vägaren 1	1962-01-01	1962

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	570
57	garageplatser	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9081
118	p-platser	0
<b>Totalt 340 objekt</b>		<b>9651</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 54 st 2 rok, 59 st 3 rok, 7 st 4 rok.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB MälarDalarna.  
Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Ann-Charlotte Swärd	Ordförande
Anders Lundén	Vice ordförande, sekreterare
Gull-Britt Fors	Ledamot
Roland Wenngren	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot
Christer Björklund	HSB- ledamot
Håkan Fors	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Charlotte Swärd, Anders Lundén, Gull-Britt Fors, Roland Wenngren, Johan Andersson och Håkan Fors.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Gull-Britt Fors, Anders Lundén, Ann-Charlotte Swärd, Johan Andersson.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit Sven-Erik Kristiansson med Iréne Rydén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Anders Limberg vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 15 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgifterna höjdes 1 april 2022 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 4 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 580 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen på hösten 2022 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad år 2022.

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

Årtal	Ändamål
2004-2006	Byta av avloppsstammar kök, i tre etapper
2007	Takbyte, Bragegatan 14 och 20.
2010	Tilläggsisolering vinden, Bragegatan 14. Dränering samt asfaltering
2012	Relining 15, 17, 18. Byte dagvattenledningar
2013	Ny värmecentral
2014	Byte av tak, Majorsg. 15-Rosells. Montering av postboxar
2015	Tvätt av husfasader. Byte av sand i lekpark. Nya portar till varmgaragen
2016	Energieffektivisering. Porttelefoner m taggsystem. Renov. balkonger
2017	Belysning (rörelsedetektorer) källargångar. Plåtklädsel runt grund
2018	Digital tvättstugebokning samt brandlarm. Installation laddstolpe elbil, Isolering tak i soprummen.
2019	Isolering tak i soprummen. Byte garageportar. Målning garage och sophus. Renovering lekplats.
2020	Nya termostater. Nya brandvarnare i entrétrappor. Föryngringsbeskäring träd och buskar. Byte stolparmaturer. Byte port 22 och plafonder över garage. Besiktning av hustak. Spolning av avlopp Bragegatan 14. Renovering av huvudstammen avlopp Bragegatan 20, Majorsgatan 15 och 18. Renovering av värmesystemet (expansion, avgasning installation av påsfilter mm. Renovering av värmesystemet, expansion, avgasning installation av påsfilter mm.
2021	Renovering av huvudstammen avlopp. Majorsgatan 17 och Snöågatan 1.
2022	Relining avloppstammar vertikala/horisontella, Bragegatan 20, Majorsgatan 15,17,,18, Snöågatan 1. Systematisk brandskydds kontroll, SBA. OVK besiktning lokalerna (Samlingslokal, Restaurang Fortuna, Bilskola). Fläkt, frånluft byte på Restaurang Valentino. Service garageportar. Besiktning av skyddsrum.

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

Årtal	Ändamål
2023	Relining Bragegatan 12,14 och 16.
2023-2024	Helmålning av källare inklusive golv, Majorsgatan 15, 17, 18,20 samt Snöågatan 1

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 23 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	148	180	197	204	86
Skuldsättning, kr/kvm	820	692	728	763	754
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	148	143	118	125	125
Driftskostnad, kr/kvm	408	355	345	333	342
Årsavgifter, kr/kvm	558	552	554	554	585
Totala intäkter, kr/kvm	597	589	586	583	588
Nettoomsättning, tkr	5 750	5 682	5 627	5 647	5 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	314	590	271	-145	831
Soliditet, %	56	57	56	56	53

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## 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	543 465	0	0	543 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	96 300	0	0	96 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 136 715	0	189 292	1 326 007
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 776 480</b>	<b>0</b>	<b>189 292</b>	<b>1 965 772</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 741 650	589 653	400 361	11 142 010
Årets resultat, kr	589 653	-589 653	362 755	362 755
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 331 303</b>	<b>0</b>	<b>763 116</b>	<b>11 504 765</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 107 783</b>	<b>0</b>	<b>952 408</b>	<b>13 470 537</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 708 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	11 331 303
Årets resultat, kr	362 755
Reservation till underhållsfond, kr	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 708
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 504 766</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>11 504 766</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 750 189	5 682 279
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	30 571	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 780 760</b>	<b>5 682 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 906 946	-3 427 983
Planerat underhåll	Not 5	-123 708	-304 436
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-360 169	-419 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-926 626	-844 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 317 449</b>	<b>-4 996 157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>463 311</b>	<b>686 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 263	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-107 819	-96 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 556</b>	<b>-96 469</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>362 755</b>	<b>589 653</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-313 000	-263 000
Disposition underhållsfond		123 708	304 436
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-189 292	41 436
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>173 463</b>	<b>631 088</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	15 632 225	14 642 507
Mark	Not 11	438 245	438 245
Markanläggningar	Not 12	3 487 774	3 623 354
Inventarier	Not 13	41 426	44 903
		<u>19 599 670</u>	<u>18 749 009</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	502	502
		<u>502</u>	<u>502</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 600 172</u>	<u>18 749 511</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 883 792	2 877 143
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	54 362	71 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		346 485	253 879
		<u>4 284 639</u>	<u>3 202 598</u>
Kassa och bank	Not 16	5 640	5 640
Summa omsättningstillgångar		<u>4 290 279</u>	<u>3 208 238</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>23 890 451</b></u>	<u><b>21 957 749</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		543 465	543 465
Upplåtelseavgifter		96 300	96 300
Underhållsfond		1 326 007	1 136 715
		<u>1 965 772</u>	<u>1 776 480</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 142 010	10 741 650
Årets resultat		362 755	589 653
		<u>11 504 765</u>	<u>11 331 302</u>
Summa eget kapital		<u>13 470 537</u>	<u>13 107 782</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 542 853	3 452 664
		<u>5 542 853</u>	<u>3 452 664</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 369 756	3 229 291
Leverantörsskulder		532 139	509 144
Aktuell skatteskuld		22 055	50 883
Fond för inre underhåll		575 860	605 402
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	25 310	13 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 351 941	988 855
		<u>4 877 061</u>	<u>5 397 303</u>
Summa skulder		<u>10 419 914</u>	<u>8 849 967</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>23 890 451</b></u>	<u><b>21 957 749</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	362 755	589 653
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	926 626	844 267
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 289 381</u>	<u>1 433 920</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 393	-74 663
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	339 293	-442 170
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 553 281</u>	<u>917 087</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 777 288	-1 107 395
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 777 288</u>	<u>-1 107 395</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 230 654	-338 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 230 654</u>	<u>-338 856</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 006 647</b>	<b>-529 164</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 882 783</b>	<b>3 411 947</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 889 432</b>	<b>2 882 783</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 1,5 %

Markanläggningar 2-5 %

Inventarier 4,8 %

#### 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 2023 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 2 064 841 kr.

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 063 044	5 014 366
Hyror	611 148	609 677
Övriga intäkter	75 997	58 236
	<b>5 750 189</b>	<b>5 682 279</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	30 571	0
	<b>30 571</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	429 372	238 349
Reparationer	245 650	189 623
El	238 995	162 411
Uppvärmning	813 594	829 957
Vatten	378 414	385 406
Sophämtning	297 854	267 744
Övriga avgifter	186 677	180 309
Förvaltningskostnader	919 967	792 984
Fastighetsavgift	280 472	256 340
Övriga driftskostnader	115 950	124 859
	<b>3 906 946</b>	<b>3 427 983</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll garage och p-platser	0	18 538
Underhåll installationer	0	31 719
Underhåll huskropp utvändigt	0	64 631
Underhåll markytor	76 908	57 720
Underhåll enligt plan	46 800	131 828
	<b>123 708</b>	<b>304 436</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	187 200	238 600
Vicevärdsarvode	108 000	108 000
Övriga arvoden	3 400	0
Revisorsarvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	53 569	64 871
	<b>360 169</b>	<b>419 471</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	429 669	438 611
Restvärdesavskrivning	357 900	402 176
Markanläggningar	135 580	0
Inventarier	3 477	3 480
	<b>926 626</b>	<b>844 267</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	7 262	0
Övriga finansiella intäkter	1	13
	<b>7 263</b>	<b>13</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	107 636	95 589
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	531
Övriga finansiella kostnader	183	362
	<b>107 819</b>	<b>96 482</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	29 398 410	28 764 916
Årets nyanskaffning	1 777 288	1 107 395
Årets utrangering	-665 000	-473 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 510 698	29 398 410
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 755 903	-14 524 592
Årets restvärdesavskrivning	307 100	207 300
Årets avskrivningar	-429 669	-438 611
Utgående avskrivningar	-14 878 472	-14 755 903
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 632 225</b>	<b>14 642 507</b>
Taxeringsvärde för Hyttträngen 1 mfl i Borlänge. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	78 000 000	57 000 000
Byggnad - lokaler	3 348 000	1 865 000
	81 348 000	58 865 000
Mark - bostäder hyreshus	20 200 000	17 000 000
Mark - lokaler	699 000	1 569 000
	20 899 000	18 569 000
Taxeringsvärde totalt	102 247 000	77 434 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	438 245	438 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 245	438 245
<b>Bokfört värde</b>	<b>438 245</b>	<b>438 245</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 789 530	4 789 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 789 530	4 789 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 166 176	-1 030 600
Årets avskrivningar	-135 580	-135 576
Utgående avskrivningar	-1 301 756	-1 166 176
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 487 774</b>	<b>3 623 354</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 889	72 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 889	72 889
Ingående avskrivningar	-27 986	-24 506
Årets avskrivningar	-3 477	-3 480
Utgående avskrivningar	-31 463	-27 986
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 426</b>	<b>44 903</b>
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Bostadsrättslokaler	2	2
	<b>502</b>	<b>502</b>

Noter				2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto				29 513	1 300
Övriga fordringar				24 849	70 275
				<b>54 362</b>	<b>71 575</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Handkassa				5 640	5 640
				<b>5 640</b>	<b>5 640</b>
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 300	543 465	1 136 715	10 741 650	589 653
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				589 653	-589 653
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-123 708	123 708	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			313 000	-313 000	
Årets resultat					362 755
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>96 300</b>	<b>543 465</b>	<b>1 326 007</b>	<b>11 142 010</b>	<b>362 755</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	152466	1,19%	2025-10-30	2 844 525	87 300
Stadshypotek AB	182784	1,82%	2027-03-01	2 929 322	122 492
Stadshypotek AB	237835	3,91%	2023-10-30	1 500 000	30 000
Stadshypotek AB	969819	1,76%	2023-03-01	629 964	76 364
				7 903 811	316 156
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>5 542 853</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					6 323 031
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 163 800	10 163 800
varav frigjorda				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>10 163 800</b>	<b>10 163 800</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				316 156	286 156
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 053 600	2 943 135
				<b>2 369 756</b>	<b>3 229 291</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				5 165	4 604
Källskatt				9 120	8 220
Mervärdesskatt				11 026	904
				<b>25 310</b>	<b>13 728</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				499 008	490 462
Upplupna arbetsgivar avgifter				60 000	60 000
Upplupna räntekostnader				12 929	7 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				780 004	430 688
				<b>1 351 941</b>	<b>988 855</b>

Borlänge, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Ann-Charlotte Swärd

.....  
Anders Lundén

.....  
Gull-Britt Fors

.....  
Johan Andersson

.....  
Roland Wenggren

.....  
Christer Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Sven-Erik Kristiansson  
Av stämman vald revisor

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Majoren i Borlänge, org.nr. 782600-1831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

---

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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

Sven-Erik Kristiansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Majoren i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-CHARLOTTE SWÄRD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:47:46



**JOHAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 21:30:31



**ROLAND WENNGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 13:37:50



**ANDERS LUNDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 16:28:09



**CHRISTER BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:39:16



**GULL-BRITT FORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:43:54



**SVEN-ERIK KRISTIANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 10:05:35



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:54:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Majoren i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN-ERIK KRISTIANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 10:10:00



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:55:21





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Majoren i Borlänge



146

KR/KVM

SPARANDE



820

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



558

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> 146 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> 820 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>  2%	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>  148 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> 558 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.