



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Annorlunda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Annorlunda med säte i Borlänge org.nr. 782600-2177 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun med adresserna Nordanvägen 5 - 29 samt Västanvägen 22 - 48.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Annorlunda 1	1957-06-28	1958

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 898
32	garageplatser	0
18	p-platser (motorvärmare)	0
24	p-platser	0
<b>Totalt 136 objekt</b>		<b>3 898</b>

Föreningens lägenheter fördelas på 28 st 1 rok, 13 st 2 rok, 14 st 3 rok och 7 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Lindeberg	Ordförande
Åsa Axelsson	Sekreterare
Annie Brikkepalm	Ledamot
Jonatan Rundgren	Ledamot
Ulla Sundqvist	HSB-ledamot
Magnus Lindh	Suppleant
Maria Wickman Damberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Axelsson, Annie Brikkepalm och Magnus Lindh.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Lindeberg, Annie Brikkepalm och Åsa Axelsson.

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

Valberedning har varit Christer Gustafsson (sammankallande) och Helena Höök valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Eva Lindeberg.

Fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomiskförvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna under året.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat höja årsavgifterna med +4% fr.o.m. 2024-01-01.

Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 841 kr/kvm.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Revideringen gjordes i september 2022. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-14.

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

Årtal	Ändamål
2006 - 2010	Byte av fönster, säkerhetsdörrar samt takomläggning.
2011 - 2012	Byte termostater, värme- och vattenledning i kulvert.
2013	Upprättande av plan för föryngring och uppfräschning av vår utemiljö. Plan för renovering/byte av avloppsledningarna. Under året har styrelsen arbetat fram underlag för denna investering. Samtliga ventilationskanaler gått igenom.
2014	Ombyggnad och renovering av cykelförråden och deras träfasader.
2015	Asfaltering och reparatioer av innegården.
2016	Byte av garageportar och yttre panel. Torkskåp insatt.
2017	Statuskontroll av lägenheter med hjälp av Ocab. Låsrenovering ytterdörrar. Värmejobb inkl byte av värmepumpar. Ny gungställning. Målning garage. Fasadtvätt. Klippning av buskar och nedtagning av träd på NV. Försäljning av uthyrningslägenhet.
2018	Installerat avfuktare i torkrum. Ny toalett i tvättstugan. Nedtagning av två träd. Montering av nya strålkastare vid parkeringarna.
2020	Ombyggnation av sopstation.
2021	Stambyte inkl byte av vattenledningar i lägenheterma (inkl byte av ytskikt i badrum). Ny ventilation i ett hus. Nytt staket. Indragning av 3-fas i lägenheterna.
2022	Renovering av lgh 29. OVK.
2023	Arbete med plåtväggar. Byte värmecentral. Installation motorvärmare.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av dörrar och trappor.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	292	412	343	395	428
Skuldsättning, kr/kvm	6 347	6 475	6 596	4 263	1 205
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 347	6 475	6 596	4 263	1 205
Räntekänslighet, %	8	8	8	5	1
Energikostnad, kr/kvm	163	138	143	131	129
Årsavgifter, kr/kvm	841	820	820	809	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	888	865	862	841	842
Nettoomsättning, tkr	3 461	3 370	3 361	3 277	3 283
Resultat efter finansiella poster, tkr	265	694	-464	1 158	1 373
Soliditet, %	33	32	31	39	68

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	308 972	0	0	308 972
Underhållsfond, kr	4 090 458	0	109 694	4 200 152
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 399 430</b>	<b>0</b>	<b>109 694</b>	<b>4 509 124</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 180 409	674 759	-109 694	7 745 474
Årets resultat, kr	674 759	-674 759	236 535	236 535
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 855 168</b>	<b>0</b>	<b>126 841</b>	<b>7 982 009</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 254 598</b>	<b>0</b>	<b>236 535</b>	<b>12 491 133</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 306 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	7 855 168
Årets resultat, kr	236 535
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 306
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 982 009</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>7 982 009</b>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 460 766	3 369 978
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 494	343 948
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 476 260</b>	<b>3 713 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 790 302	-1 663 435
Planerat underhåll	Not 5	-55 306	-98 595
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-79 432	-75 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-845 088	-832 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 770 129</b>	<b>-2 669 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>706 131</b>	<b>1 044 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83 332	8 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-524 806	-358 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 473</b>	<b>-350 252</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>264 658</b>	<b>693 861</b>
Vinstskatt	Not 10	-28 123	-19 102
		-28 123	-19 102
<b>Årets resultat</b>		<b>236 535</b>	<b>674 759</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-165 000	-54 000
Disposition underhållsfond		55 306	98 595
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-109 694	44 595
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>126 841</b>	<b>719 354</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 11	32 446 231	33 251 257
Mark	Not 12	288 000	288 000
Markanläggningar	Not 13	755 413	789 880
Inventarier	Not 14	13 382	18 920
		<u>33 503 026</u>	<u>34 348 057</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 503 526</u>	<u>34 348 557</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	6 915	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 811 556	3 252 150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	66 832	36 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 654	90 692
		<u>3 982 957</u>	<u>3 379 473</u>
Kassa och bank	Not 18	372 541	336 655
Summa omsättningstillgångar		<u>4 355 498</u>	<u>3 716 128</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>37 859 024</b></u>	<u><b>38 064 685</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 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		308 972	308 972
Underhållsfond		4 200 152	4 090 458
		<u>4 509 124</u>	<u>4 399 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 745 474	7 180 409
Årets resultat		236 535	674 759
		<u>7 982 009</u>	<u>7 855 168</u>
Summa eget kapital		<u>12 491 133</u>	<u>12 254 598</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	18 663 629	19 041 813
		<u>18 663 629</u>	<u>19 041 813</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	6 078 184	6 198 184
Leverantörsskulder		145 524	103 617
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	15 068	14 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	465 484	451 756
		<u>6 704 261</u>	<u>6 768 274</u>
Summa skulder		<u>25 367 890</u>	<u>25 810 087</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>37 859 024</b></u>	<u><b>38 064 685</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	264 658	693 861
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	845 088	832 594
Vinstskatt	-28 123	-19 102
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 081 623</u>	<u>1 507 353</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 077	499 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 988	19 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 093 534</u>	<u>2 026 706</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-373 125</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-373 125
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-498 184	-470 911
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-498 184</u>	<u>-470 911</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>595 350</b>	<b>1 182 670</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 588 804</b>	<b>2 406 134</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 184 154</b>	<b>3 588 804</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	1,93%
Markanläggningar	3,33%
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.

#### 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	3 279 934	3 195 312
Hyror	154 700	156 600
Övriga avgifter	7 320	7 260
Övriga intäkter	18 812	10 806
	<b>3 460 766</b>	<b>3 369 978</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	15 494	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 948
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	320 000
	<b>15 494</b>	<b>343 948</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	386 354	318 440
Reparationer	40 647	44 105
El	95 049	71 491
Uppvärmning	409 032	329 054
Vatten	131 058	136 914
Sophämtning	104 037	90 496
Övriga avgifter	302 118	288 264
Förvaltningskostnader	202 052	226 773
Fastighetsavgift	89 420	89 420
Övriga driftskostnader	30 536	68 478
	<b>1 790 302</b>	<b>1 663 435</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	55 306	0
Underhåll enligt plan	0	98 595
	<b>55 306</b>	<b>98 595</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	50 550	46 050
Övriga arvoden	10 275	10 950
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	13 407	12 989
	<b>79 232</b>	<b>74 989</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.	<b>79 432</b>	<b>75 189</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	805 083	792 589
Markanläggningar	34 467	34 467
Inventarier	5 538	5 538
	<b>845 088</b>	<b>832 594</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	82 928	7 764
Ränteintäkter skattekonto	389	94
Övriga finansiella intäkter	15	333
	<b>83 332</b>	<b>8 191</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	524 070	357 739
Övriga finansiella kostnader	736	704
	<b>524 806</b>	<b>358 443</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	41 025 790	40 652 665
Årets nyanskaffning	0	373 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 025 790	41 025 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 774 533	-6 981 929
Årets avskrivningar	-805 083	-792 604
Utgående avskrivningar	-8 579 616	-7 774 533
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 446 174</b>	<b>33 251 257</b>
Taxeringsvärde för Annorlunda 1 i Borlänge. Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 362 000	21 362 000
Mark - bostäder hyreshus	5 640 000	5 640 000
Taxeringsvärde totalt	27 002 000	27 002 000
<b>Not 12 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	288 000	288 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 000	288 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Not 13 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 034 026	1 034 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 034 026	1 034 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-244 146	-209 687
Årets avskrivningar	-34 467	-34 459
Utgående avskrivningar	-278 613	-244 146
<b>Bokfört värde</b>	<b>755 413</b>	<b>789 880</b>
<b>Not 14 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	280 841	280 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 841	280 841
Ingående avskrivningar	-261 921	-256 390
Årets avskrivningar	-5 538	-5 531
Utgående avskrivningar	-267 459	-261 921
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 382</b>	<b>18 920</b>
<b>Not 15 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 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 915	0			
	<b>6 915</b>	<b>0</b>			
<b>Not 17 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	53 811	34 709			
Skattekonto	0	1 923			
Övriga fordringar	13 021	0			
	<b>66 832</b>	<b>36 632</b>			
<b>Not 18 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	372 541	336 655			
	<b>372 541</b>	<b>336 655</b>			
<b>Not 19 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	308 972	4 090 458	7 180 409	674 759	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			674 759	-674 759	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-55 306	55 306		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		165 000	-165 000		
Årets resultat				236 535	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>308 972</b>	<b>4 200 152</b>	<b>7 745 474</b>	<b>236 535</b>	
<b>Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2952358675	1,32%	2028-02-25	5 809 089	109 092
Swedbank	2952972137	1,27%	2027-09-10	5 672 724	109 092
Swedbank	2953319361	1,39%	2029-01-25	7 560 000	160 000
Swedbank	2953682552	5,04%	2024-05-28	5 700 000	120 000
				24 741 813	498 184
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>18 663 629</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					22 250 893
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				30 552 000	30 552 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>30 552 000</b>	<b>30 552 000</b>
<b>Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				498 184	498 184
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 580 000	5 700 000
				<b>6 078 184</b>	<b>6 198 184</b>
<b>Not 22 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				6 368	6 121
Källskatt				8 700	8 595
				<b>15 068</b>	<b>14 716</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				297 091	305 538
Upplupna räntekostnader				48 753	34 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				119 640	111 341
				<b>465 484</b>	<b>451 756</b>
<b>Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Eva Lindeberg

Åsa Axelsson

Annie Brikkepalm

Jonatan Rundgren

Ulla Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ingalill Jansson  
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annorlunda, org.nr. 782600-2177

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annorlunda för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Annorlunda 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. 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.

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 Annorlunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA LINDEBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:18:17



**JONATAN RUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:55:06



**ANNIE BRIKKEPALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 15:07:05



**ULLA SUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 07:39:50



**ÅSA AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:39:37



**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:17:30



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:51:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:19:26



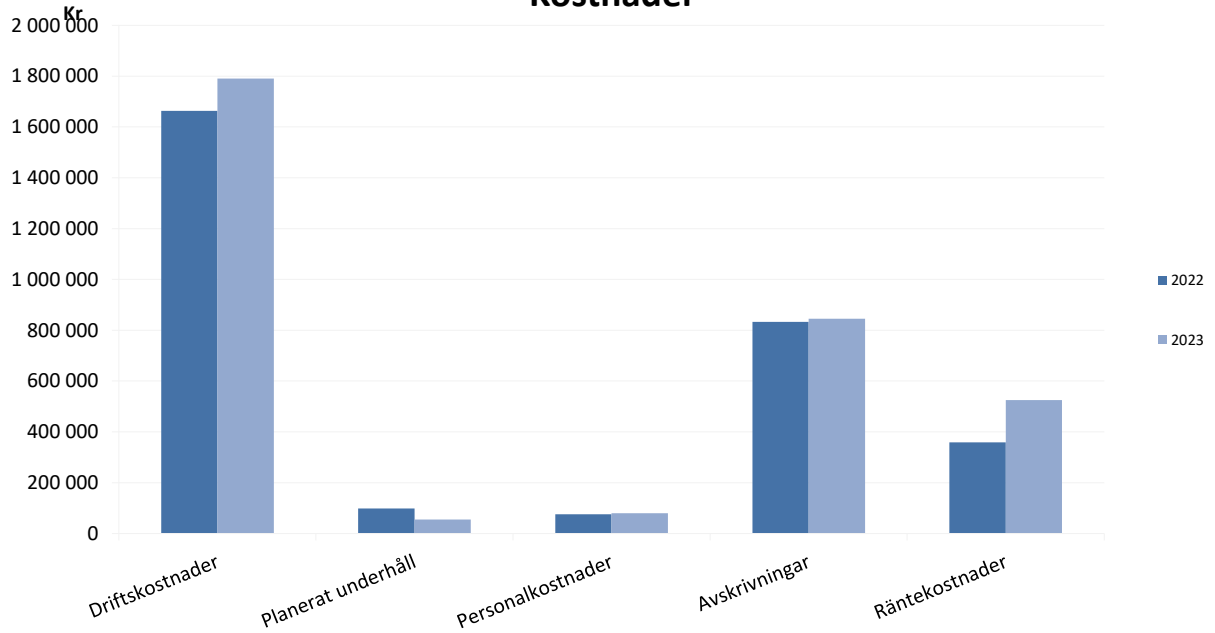
**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

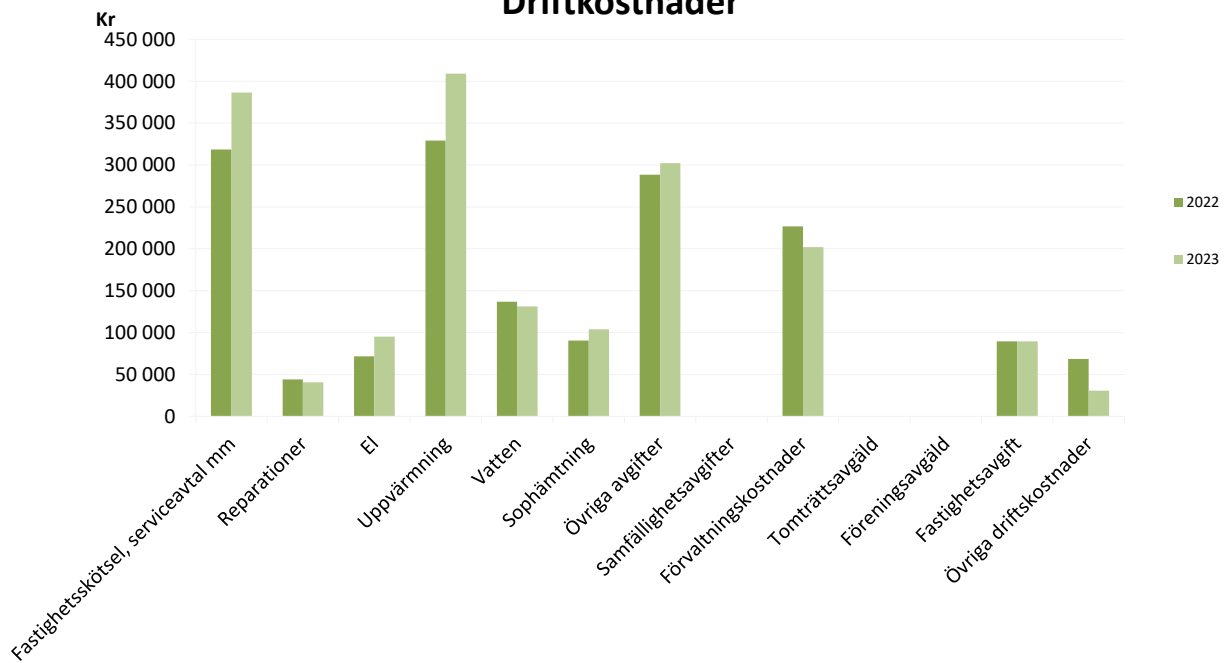
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:52:59



## Kostnader



## Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Annorlunda



292

KR/KVM

SPARANDE



6347

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



163

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT





841

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> 292 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> 6347 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>  8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  163 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> 841 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.