







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tellus i Haninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:16	1971-01-01	1972
Söderby 2:17	1971-01-01	1971
Söderby 2:18	1971-01-01	1972
Söderby 2:19	1971-01-01	1972
Söderby 2:20	1971-01-01	1971 och 1972
Söderby 2:21	1971-01-01	1971 och 1972
Söderby 2:34	1971-01-01	1972
Söderby 2:35	1971-01-01	1972
Söderby 2:36	1971-01-01	1972
Söderby 2:42	1971-01-01	1972

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
412	garageplatser och parkeringsplatser	0
590	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	38 131
1	föreningslokal	0
51	lokaler	483
Totalt 1 054 objekt		**38 614**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 405 st 2 rok, 149 st 3 rok.

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	22 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petra Söderlund	Ordförande	2013-06-13	
Tarja Guimaraes	Ledamot	2015-06-23	
Elisabeth Dellacasa	Ledamot	2021-03-30	2024-04-25
Lars-Göran Svensson	Ledamot	2023-04-26	
Conny Bokvist	Ledamot	2016-06-15	2024-01-26
Kicki Åberg	Ledamot	2017-05-19	
Erkki Tissari	Ledamot	2024-04-29	
Marie Hillerby	Ledamot	2024-01-26	
Terhi Kavén	Ledamot	2021-03-30	
Ida Paldan	Ledamot	2024-04-29	
Pontus Dillner	Ledamot	2023-04-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kicki Åberg, Erkki Tissari, Ida Paldán och Terhi Kavén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tarja Guimaraes, Kicki Åberg, Petra Söderlund och Terhi Kavén.

Revisorer har varit: Mirela Mircea med Sören Sandström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Sundqvist (sammankallande), Eila Korkala samt Marta Gonzalez, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-01-30. På stämman deltog 155 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-11-04. På stämman deltog 68 röstberättigade medlemmar.

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömmer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-19.

Årsavgiften höjdes med 6 % från och med 1 januari 2024.

Vi slutförde arbetet med Gemensamhetsanläggning med extrastämman i november 2024 och med upplösning av denna under januari 2025.

Vi har lagt ner mycket tid och arbete med kommande stambyte och upphandlat leverantör för att utföra arbetet. Första etappen kommer att starta i januari 2025 och planeras vara klart mitten av 2026.

Vi har upphandlat leverantör för hissbyte och arbetet påbörjades under november 2024. Beräknas vara klart under första halvåret 2025.

Vi har upphandlat leverantör för energioptimering som ska hjälpa till att hålla nere föreningens energikostnader.

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Nya cykelhus byggdes
2017	Ombyggnation av lokaler till lägenheter påbörjades
2017	Byte av gammal värmekulvert
2018	4 nya lägenheter färdigställdes
2018	Stamspolning slutfördes i lägenheterna
2018	OVK på de adresser som inte berördes av värmeåtervinningsprojektet
2018	Ommålning av linjemarkering på uteparkering
2019	Fasadrengöring av gavlar på höghusen
2019	Statusbesiktning av alla lägenheter
2019	Byte till LED belysning på våra utomhusparkeringar
2020	Byte av dagvattenledning på gavel mellan Tvillingarnas Gata 308 och 318
2020	Renovering av tvättstuga på Tvillingarnas Gata 308 efter brand samt installering av nytt bokningssystem
2020	Ommålning av linjemarkering i garage samt byte till ledbelysning
2021	Renovering av föreningens gym
2021	Vi har installerat el mätare i föreningens undercentraler. Den separerar medlemmars totala elförbrukning samt vår totala gemensamma elförbrukning
2023	Ny avfallshantering utomhus; Matavfall och restavfall lämnas i separata behållare. Sopnedkasten i trapphusen stängs
2023	Fortsatt målning av låghustaken samt byte av papp på höghustaken
2023	Utveckling av föreningens underhållsplan som medför ett bättre och hållbart verktyg för kommande renoveringsbehov
2024	Ny lekställning utanför Tvillingarnas Gata 309
2024	Renovering av golvbrunnar i föreningens skyddsrum
2024	OVK genomförd
2024	Installering av digital informationstavla med Aptusbokning för tvättstugorna Lejonets Gata 371 och 379
2024	Målning av miljöhusen
2024	Statusbesiktning av låghusens bottenplattor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av hissar
2025	Fortsatt analys av energioptimering
2025-2029	Stambyte och våtrumsrenovering

Övriga väsentliga händelser:

Årsavgifter höjdes med 4% from 1 januari 2025. Samtliga parkeringshyror höjdes med 10 %.

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 733 och under året har det tillkommit 52 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 736.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	323	313	309	275
Skuldsättning, kr/kvm	517	666	797	1 000	1 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	517	666	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	349	298	286	272	267
Årsavgifter, kr/kvm	1 009	952	930	893	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 085	1 060	1 030	933	898
Nettoomsättning, tkr	40 517	38 396	39 725	36 930	36 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 843	7 477	8 970	5 737	6 677
Soliditet, %	76	70	63	58	55

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

I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

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.
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 436 700	0	0	3 436 700
Upplåtelseavgifter, kr	5 566 600	0	0	5 566 600
Underhållsfond, kr	17 746 943	0	-339 256	17 407 687
S:a bundet eget kapital, kr	**26 750 243**	**0**	**-339 256**	**26 410 987**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	45 161 409	7 477 359	339 256	52 978 024
Årets resultat, kr	7 477 359	-7 477 359	4 842 737	4 842 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**52 638 768**	**0**	**5 181 993**	**57 820 761**
S:a eget kapital, kr	**79 389 011**	**0**	**4 842 737**	**84 231 748**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 622 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 961 256 kr

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

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	52 638 768
Årets resultat, kr	4 842 737
Reservation till underhållsfond, kr	-1 622 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 961 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**57 820 761**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	**57 820 761**

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

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	40 517 345	38 396 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	837 287	2 031 914
Summa Rörelseintäkter		**41 354 632**	**40 428 116**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-28 394 296	-27 947 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 434 572	-1 366 398
Personalkostnader	Not 6	-783 562	-698 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 259 497	-2 009 619
Övriga rörelsekostnader		-1 891 962	0
Summa Rörelsekostnader		**-35 763 889**	**-32 021 899**
Rörelseresultat		**5 590 744**	**8 406 218**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	110 573	10 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-858 580	-939 691
Summa Finansiella poster		**-748 007**	**-928 859**
Resultat efter finansiella poster		**4 842 737**	**7 477 359**
Resultat före skatt		**4 842 737**	**7 477 359**
Årets resultat		**4 842 737**	**7 477 359**

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	86 845 806	85 268 741
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 120 962	6 106 083
Summa Materiella anläggningstillgångar		**90 966 768**	**91 374 824**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**90 967 268**	**91 375 324**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 538	42 717
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 750 862	20 168 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 551 181	945 217
Summa Kortfristiga fordringar		**20 356 581**	**21 156 527**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	101 127	100 153
Summa Kassa och bank		**101 127**	**100 153**
Summa Omsättningstillgångar		**20 457 708**	**21 256 680**
Summa Tillgångar		**111 424 976**	**112 632 004**

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 003 300	9 003 300
Fond för yttre underhåll		17 407 687	17 746 943
Summa Bundet eget kapital		**26 410 987**	**26 750 243**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		52 978 024	45 161 409
Årets resultat		4 842 737	7 477 359
Summa Fritt eget kapital		**57 820 761**	**52 638 768**
Summa Eget kapital		**84 231 748**	**79 389 011**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 700 000	25 400 000
Leverantörsskulder		1 881 835	1 718 333
Skatteskulder		89 703	122 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	640 030	612 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 881 660	5 389 533
Summa Kortfristiga skulder		**27 193 228**	**33 242 993**
Summa Skulder		**27 193 228**	**33 242 993**
Summa Eget kapital och skulder		**111 424 976**	**112 632 004**

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 590 744	8 406 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 259 497	2 009 619
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 259 497**	**2 009 619**
Erhållen ränta	110 573	10 832
Erlagd ränta	-903 291	-864 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**7 057 522**	**9 562 245**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 620 188	1 132 019
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-305 053	-624 678
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 925 242**	**507 340**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 132 281**	**10 069 586**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 851 440	-6 008 702
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 851 440**	**-6 008 702**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 700 000	-5 350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-5 700 000**	**-5 350 000**
Årets kassaflöde	**-2 419 160**	**-1 289 116**
Likvida medel vid årets början	**20 268 257**	**21 557 373**
Likvida medel vid årets slut	**17 849 097**	**20 268 257**

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	38 488 512	36 306 568
	Hyror lokaler	156 525	152 475
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 468 676	1 468 676
	Hyror övrigt	30 807	30 422
	Övriga primära intäkter	415 641	526 199
	Summa Bruttoomsättning	**40 560 161**	**38 484 340**
	Avgiftsbortfall	0	-26 924
	Hyresbortfall	-42 816	-61 214
	Summa	**-42 816**	**-88 138**
	Summa Nettoomsättning	**40 517 345**	**38 396 202**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	713 287	673 049
	Övriga sekundära intäkter	124 000	1 358 865
	Summa Övriga rörelseintäkter	**837 287**	**2 031 914**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 528 057	-3 589 637
	Snö och halk-bekämpning	-41 224	-78 063
	Reparationer	-2 180 272	-2 632 328
	Planerat underhåll	-1 961 256	-2 844 179
	Försäkringsskador	-1 242 042	-1 291 175
	El	-4 135 529	-3 076 853
	Uppvärmning	-5 375 949	-4 797 613
	Vatten	-3 781 410	-3 475 601
	Sophämtning	-1 524 969	-1 766 269
	Fastighetsförsäkring	-866 403	-792 072
	Kabel-TV och bredband	-531 516	-516 626
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 013 620	-989 553
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 875 659	-1 792 322
	Övriga driftkostnader	-336 390	-305 427
	Summa Driftskostnader	**-28 394 296**	**-27 947 719**

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 501	-6 450
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-200 312	-133 406
	Administrationskostnader	-724 287	-469 728
	Extern revision	-39 000	-34 500
	Konsultkostnader	-35 318	-16 335
	Medlemsavgifter	-167 220	-160 360
	Föreningsverksamhet	-64 633	-21 313
	Övriga förvaltningskostnader	-1 192 302	-524 306
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 434 572**	**-1 366 398**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-17 000
	Övriga arvoden	-426 861	-357 850
	Löner och övriga ersättningar	-239 520	-193 848
	Sociala avgifter	-117 181	-89 468
	Övriga personalkostnader	0	-39 997
	Summa Personalkostnader	**-783 562**	**-698 162**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	107 488	9 400
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 085	1 432
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**110 573**	**10 832**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-858 523	-937 639
	Övriga räntekostnader	-57	-2 052
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-858 580**	**-939 691**

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 116 428	141 116 428
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 613 369	0
	Årets investeringar	5 728 524	2 613 369
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 668 262	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**151 919 758**	**148 859 496**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-63 590 755	-61 581 136
	Årets avskrivningar	-2 327 057	-2 009 619
	Återförda avskrivningar	843 860	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-65 073 952**	**-63 590 755**
	Utgående redovisat värde	**86 845 806**	**85 268 741**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	379 000 000	379 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 864 000	4 864 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	817 000	817 000
	Summa	**536 681 000**	**536 681 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	82 450 000	82 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**82 450 000**	**82 450 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 106 083	2 710 750
	Årets investeringar	3 743 403	3 395 333
	Omklassificering till byggnad	-5 728 524	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**4 120 962**	**6 106 083**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	17 747 970	20 168 104
	Övriga fordringar	2 892	489
	Summa Övriga fordringar	**17 750 862**	**20 168 592**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 551 181	945 217
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 551 181**	**945 217**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	64 864	64 865
	swedbank	36 263	35 288
	Summa Kassa och bank	**101 127**	**100 153**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,15%	2025-05-16	19 700 000	0
			19 700 000	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 700 000
Kortfristig del	19 700 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	24 075	9 470
	Källskatt	5 789	5 449
	Inre fond	463 380	467 138
	Övriga kortfristiga skulder	146 786	130 628
	Summa Övriga skulder	**640 030**	**612 685**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 298 330	3 247 328
	Upplupna räntekostnader	75 773	120 484
	Övriga upplupna kostnader	1 507 557	2 021 721
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 881 660**	**5 389 533**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557545188928 Signerat PS, IP, KÅ, TG, TK, PD, LS, ET, MM, JM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge, org.nr. 712400-2184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2024.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 förtroendevalda 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 Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mirela Mircea
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA SÖDERLUND
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:19:10

IDA PALDAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:41:50

KICKI ÅBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:10:29

TARJA GUIMARAES
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:36:14

TERHI KAVÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:08:57

PONTUS DILLNER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:11:58

LARS-GÖRAN SVENSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:40:06

ERKKI TISSARI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:08:05

MIRELA MIRCEA
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 18:25:05

JOAKIM MATTSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:44:57

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRELA MIRCEA
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 18:30:32

JOAKIM MATTSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:44:45

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.