



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 161 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 571 kr/kvm	 Skuldsättning 573 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 658 kr/kvm	

325 175 792

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Hovslagaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
161 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen avser att hålla sparandet på en rimlig nivå för undvikande av kraftigare avgiftshöjningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
11 571 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer upprättad underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
573 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens låga skuldsättning ger ett förhandlingsutrymme inför större investeringar med lånebehov.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens låneräntor är låsta på olika bindningstider samt att skuldsättningen är låg, innebär därför att känsligheten för större avgiftshöjningar är låg

NYCKELTAL



Energikostnad
191 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Styrelsen genomför regelbundet översyn av vår energiförbrukning och utför därefter energibesparande åtgärder.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheterna Hovslagaren 1-2 och Krutvakten 4, d.v.s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
658 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen gör årligen vid budgetarbetet bedömning om avgiftshöjning relaterat till kommande årsbudget.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hovslagaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hovslagaren 1	1972-10-17	1972
Hovslagaren 2	1972-10-17	1972
Krutvakten 4	1972-10-17	1972

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	146
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 801
199	garageplatser	2 979
81	p-platser	0

Totalt 568 objekt

23 926

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 90 st 2 rok, 70 st 3 rok, 66 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Staffan Hanneteg	Ordförande
Kenth Blank	Ledamot
Roger Isaksson	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Annica Elvgren	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot, HSB
Karolina Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karolina Nilsson, Anders Olsson och Annica Elvgren

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Blank, Staffan Hanneteg och Annica Elvgren.

Revisorer har varit: Anna-Stina Tengström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann-Marie Salomonsson (sammankallande) och Patrik Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Stämman tog beslut att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-09 varvid planen uppdaterades.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte förrådsdörrar fd soprum, ny garagebelysning
2021	Nya gavel entredörrar, lordningställande av ny hsb servicelokal, personalutrymme Takbesiktning
2022	Utbyte av lägenhetsdörrar samt nytt låssystem Nya trapppräcken Målning undertak, källare Omfattande växtarbeten, utbyte komplettering
2023	Byte garageportar samt dörrar hsb service garage Målning ståldörrar källare Nya infarts skyltar till gårdar Utbyten av torkskåp o torktumlare i vissa tvättstugor Inköp av förvarings container
2024	Omplanteringar samt nyplanteringar växter gårdar Utbyte armaturer och belysning hsb garage Ommålning ute lekredskap

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Våtrums besiktning, montage nya brandvarnare, vattenalarm översyn Ommålning ute möbler Fortsatt nyplantering av träd
2026-2029	De närmaste 5 åren planeras att utföra relining. Tidpunkt ej bestämt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 369 och under året har det tillkommit 22 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 364.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	161	160	222	210	215
Skuldsättning, kr/kvm	573	652	942	699	738
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	659	750	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	191	171	180	183	164
Årsavgifter, kr/kvm	658	645	604	592	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	639	613	681	678	659
Nettoomsättning, tkr	14 988	14 593	14 324	14 003	13 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 002	739	2 633	2 427	956
Soliditet, %	58	53	48	51	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 079 100	0	0	2 079 100
Underhållsfond, kr	6 105 678	0	686 659	6 792 337
S:a bundet eget kapital, kr	8 184 778	0	686 659	8 871 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 176 363	738 788	-686 659	13 228 492
Årets resultat, kr	738 788	-738 788	2 002 353	2 002 353
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 915 151	0	1 315 694	15 230 845
S:a eget kapital, kr	22 099 929	0	2 002 353	24 102 282

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 793 341 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	13 915 151
Årets resultat, kr	2 002 353
Reservation till underhållsfond, kr	-1 480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	793 341
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 230 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 230 845
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 987 989	14 593 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 081	77 050
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 280 070	14 670 523
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-10 215 256	-9 597 299
Underhåll enligt plan	Not 5	-793 341	-1 935 945
Övriga externa kostnader	Not 6	-941 968	-887 082
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-246 531	-212 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 056 535	-1 153 284
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 253 632	-13 785 780
RÖRELSERESULTAT		2 026 438	884 743
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		176 969	117 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 055	-263 635
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-24 086	-145 954
ÅRETS RESULTAT		2 002 353	738 788

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 561 628	30 616 532
Inventarier och installationer	Not 10	11 284	12 915
Summa materiella anläggningstillgångar		29 572 912	30 629 447
Summa anläggningstillgångar		29 572 912	30 629 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 674	3 129
Avräkningskonto HSB		3 705 319	10 212 177
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	105 395	108 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	839 099	751 790
Summa kortfristiga fordringar		4 655 487	11 076 001
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 140 524	0
Summa kortfristiga placeringar		7 140 524	0
Summa omsättningstillgångar		11 796 011	11 076 001
SUMMA TILLGÅNGAR		41 368 923	41 705 448

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 079 100	2 079 100
Fond för yttre underhåll	6 792 337	6 105 678
Summa bundet eget kapital	8 871 437	8 184 778
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	13 228 492	13 176 363
Årets resultat	2 002 353	738 788
Summa fritt eget kapital	15 230 845	13 915 151
Summa eget kapital	24 102 282	22 099 929
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 547 202
Summa långfristiga skulder		9 502 572
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 152 412
Medlemmarnas inre fond	Not 15	664 951
Leverantörsskulder		757 937
Aktuell skatteskuld	Not 16	49 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 094 740
Summa kortfristiga skulder		7 719 439
Summa skulder	17 266 641	19 605 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 368 923	41 705 448

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 026 438	884 743
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 056 535	1 153 284
Övriga poster	0	0
	3 082 974	2 038 027
Erhållen ränta	152 899	117 681
Erlagd ränta	-193 636	-264 490
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 042 237	1 891 218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 275	-97 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-450 507	540 147
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 529 455	2 334 286
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-638 190	-860 140
Lösen lån	-1 257 600	-3 355 752
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 895 790	-4 215 892
ÅRETS KASSAFLÖDE	633 665	-1 881 606
Likvida medel vid årets början	10 212 177	12 093 783
Likvida medel vid årets slut	10 845 843	10 212 177
	633 665	-1 881 606

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	2 821 665 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	13 076 532	12 820 404
Årsavgiftsbortfall bostäder	-506	0
Årsavgift TV/bredband	601 440	0
Hysesintäkt lokaler	278 782	259 822
Hysesintäkt garage och bilplatser	844 030	787 054
Hysesintäkt övrigt	32 752	22 720
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	601 440
Intäkt andrahandsupplåtelse	50 453	50 691
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	45 512	38 964
Övriga primära intäkter och ersättningar	58 994	12 378
	14 987 989	14 593 473
I Årsavgift ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	292 081	77 050
	292 081	77 050
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-901 274	-616 713
El	-435 976	-520 692
Uppvärmning	-2 990 954	-2 740 186
Vatten	-1 141 629	-840 635
Renhållning	-538 362	-544 272
Bevakningskostnader	-3 713	0
TV, bredband, iptelefoni	-749 485	-742 289
Obligatoriska besiktningar	-16 100	-16 100
Serviceavtal	-131 645	-126 826
Förvaltningskostnader	-2 263 578	-2 561 921
Försäkringar	-415 867	-351 724
Fastighetsskatt	-519 450	-507 970
Övriga driftskostnader	-107 223	-27 972
	-10 215 256	-9 597 299
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Golvbrunnar	-121 433	-30 560
Tvättutrustning	0	-332 551
Cykelrum (byte lås källardörrar, miljöhus 2023)	-230 514	-431 915
Brytskydd på dörrar (byte dörr 2023)	-40 403	-11 250
Underhåll mark och utemiljö	-400 992	-410 819
Byte garageport	0	-718 850
	-793 341	-1 935 945
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 375	-29 350
Övriga förvaltningskostnader	-729 651	-686 397
Kostnader överlåtelse och panter	-30 926	-35 476
Föreningsverksamhet	-3 275	-32 701
Kontorsutrustning och -material	-609	-1 681
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-118	0
Konsulter	-27 891	-595
Förbrukningsinventarier	-29 123	-9 181
Medlemsavgifter HSB	-92 000	-91 700
	-941 968	-887 082

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-122 230	-130 900
Övriga arvoden	-87 600	-49 500
Revisionsarvode	-7 500	-7 500
Sociala avgifter	-28 726	-23 870
Utbildning	-475	-400
	-246 531	-212 170

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-855 247	-896 146
Markanläggningar	-199 657	-255 507
Installationer och inventarier	-1 631	-1 631
	-1 056 535	-1 153 284

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 174 278	50 174 278
Ingående anskaffningsvärde mark	1 002 000	1 002 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 173 456	3 173 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 349 734	54 349 734

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 616 212	-20 720 066
Årets avskrivningar byggnader	-855 247	-896 146
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 116 990	-1 861 483
Årets avskrivningar markanläggningar	-199 657	-255 507
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 788 106	-23 733 202

Utgående redovisat värde**29 561 628****30 616 532**

Redovisade värden byggnader	27 702 818	28 558 065
Redovisade värden mark	1 002 000	1 002 000
Redovisade värden markanläggningar	856 809	1 056 466

Fastighetsbeteckning: Hovslagaren 1, Hovslagaren 2 samt Krutvaken 4 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1972	151 000 000	46 000 000	197 000 000	197 000 000
Lokaler	1972	3 531 000	2 774 000	6 305 000	6 305 000
		154 531 000	48 774 000	203 305 000	203 305 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	29 649 900	29 649 000
varav i eget förvar	-4 000 000	0
Summa ställda säkerheter	25 649 900	29 649 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	30 377	30 377
Utgående anskaffningsvärden	30 377	30 377
Ingående avskrivningar	-17 462	-15 830
Årets avskrivningar	-1 631	-1 631
Utgående avskrivningar	-19 093	-17 462
Utgående redovisat värde	11 284	12 915

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	105 395	108 904
	105 395	108 904

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	24 070	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	815 029	751 790
	839 099	751 790

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2025-02-18	2 000 000	0
Handelsbanken 3 mån	2,55%	2025-02-11	5 140 524	0
			7 140 524	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesindring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,45%	2027-01-20	5 670 000	120 000
Stadshypotek		1,01%	2025-12-01	3 832 572	260 000
Stadshypotek		2,80%	2029-12-01	4 197 042	199 840
				13 699 614	579 840

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 547 202**

Nästa års amortering av långfristig skuld 319 840

Lån som ska konverteras inom ett år 3 832 572

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 152 412**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 319 360

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 800 414

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	683 250	736 630
Uttag	-18 299	-53 379
	664 951	683 250

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	49 398	40 305
	49 398	40 305

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	395 436	421 771
Upplupna räntekostnader	28 370	20 951
Upplupen revision	29 000	27 500
Upplupen fastighetsförvaltning	110 129	387 142
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 273 456	1 245 662
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 349	153 365
	2 094 740	2 256 391

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anders Olsson	 Annica Elvgren	 Karolina Nilsson
..... Kenth Blank	 Roger Isaksson	 Staffan Hanneteg
..... Victoria Lehnberg		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna-Stina Tengström Hellqvist Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Hovslagaren i Östersund, org.nr. 793200-2137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hovslagaren i Östersund 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Hovslagaren i Östersund 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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Stina Tengström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Hovslagaren i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN HANNETEG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 20:33:13



KENTH BLANK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 18:48:38



ANDERS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 22:55:39



KAROLINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 16:46:24



ANNICA ELVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 08:19:30



ROGER ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 11:29:47



VICTORIA LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 12:07:14



ANNA-STINA TENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:26:30



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 08:47:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Hovslagaren i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-STINA TENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:27:51



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 08:52:47



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.