



# ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Hästhoven

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-1182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2407	1992-01-01	1992

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-01 med automatisk förlängning årsvis.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring f.r.o.m. 2022-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
34	garageplatser	0
35	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4882
2	Lokaler (inkl. förråd)	0
<b>Totalt 131 objekt</b>		<b>4882</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 27 st 2 rok, 18 st 3 rok, 12 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Wivi Olby	Ordförande	2022-05-24	
Gunnel Ekberg	Ordförande	2020-05-08	2022-05-24
Gunnel Ekberg	Ledamot	2019-06-06	
Gunnar Hartman	Ledamot	2022-05-24	
Matti Aimo Vähäkuopus	Ledamot	2020-11-17	2022-05-24
Monica Romero	Ledamot	2019-05-09	2022-05-24
Olov Ragnar Furberg	Suppleant	2022-05-24	2022-07-01
Leif Uno Dahlman	Suppleant	2021-06-17	2022-05-24
Elisabeth Isomäki	Suppleant	2018-10-23	
Jan Tage Wennberg	Suppleant	2022-05-24	
Beninah Holmberg	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunnel Ekberg och suppleanter är Elisabeth Isomäki, Beninah Holmberg och Jan Wennberg

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Gunnar Hartman, Wivi Olby, Gunnel Ekberg, Matti Aimo Vähäkuopus, Monica Romero.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Göran Ersson med Birgitta Rudstrand Lundblad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elmer Holmberg (sammankallande), Britt-Marie Frick samt Monica Romero, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 31 medlemmar varav 4 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-15.

**Under räkenskapsåret har följande större renoveringar utförts**

155 tkr Fasadåtgärder, utbyte av fasadbeklädnad på burspråket, Nibblevägen 10

70 tkr Taksäkerhetsåtgärder, arbetsmiljö

65 tkr Utbyte av avluftsstosar på taket

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Totalrenovering av P-däck och garage, 3657 tkr
2014	Utbyte av hissar, 3 st, 2800 tkr

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

Årtal	Ändamål
2023	Utbyte av undercentralen, ca 500 tkr. Beställt
2023	Solpaneler, ca 250 tkr. Förfrågan pågår
2023	Utbyte av stuprör, ca 150 tkr. Beställt
2023	Stamspolning, ca 70 tkr. Beställt
2023	Radonmätning, ca 30 tkr
2024	Ombyggnad av återvinningshuset
2024	Nytt passersystem
2024	Laddplatser för elbilar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	395	392	430	377	458
Skuldsättning, kr/kvm	6 673	6 858	7 221	7 583	7 904
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	167	164	130	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	410	412	367	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	800	800	800	800
Totala intäkter, kr/kvm	861	863	874	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 217	4 211	4 268	4 256	4 297
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	363	585	349	560
Soliditet, %	47	47	45	43	42

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	9 300 004	0	0	9 300 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 670 000	0	0	10 670 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 792 730	0	62 526	2 855 256
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 762 734</b>	<b>0</b>	<b>62 526</b>	<b>22 825 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 652 691	362 669	-62 526	6 952 834
Årets resultat, kr	362 669	-362 669	60 854	60 854
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 015 360</b>	<b>0</b>	<b>-1 672</b>	<b>7 013 688</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 778 094</b>	<b>0</b>	<b>60 854</b>	<b>29 838 948</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 474 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	6 952 834
Årets resultat, kr	60 854
Reservation till underhållsfond, kr	-149 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	401 839
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 266 527</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>7 266 527</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 216 579	4 211 374
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 798 333	-1 918 120
Övriga externa kostnader	Not 3	-93 296	-59 573
Planerat underhåll		-401 839	-61 474
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 005	-131 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 421 246	-1 490 584
Summa rörelsekostnader		-3 882 718	-3 661 071
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 860</b>	<b>550 304</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 245	1 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-275 251	-189 224
Summa finansiella poster		-273 006	-187 634
<b>Årets resultat</b>		<b>60 854</b>	<b>362 669</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	60 617 274	62 038 520
		<u>60 617 274</u>	<u>62 038 520</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 617 274</u>	<u>62 038 520</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 218
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 391 874	1 671 258
Övriga fordringar	Not 8	96 076	63 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 289	52 020
		<u>2 573 239</u>	<u>1 788 478</u>
Kassa och bank	Not 10	166 836	165 687
Summa omsättningstillgångar		<u>2 740 075</u>	<u>1 954 165</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>63 357 349</b></u>	<u><b>63 992 685</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	9 300 004	9 300 004
Upplåtelseavgifter	10 670 000	10 670 000
Yttre underhållsfond	2 855 256	2 792 730
	<u>22 825 260</u>	<u>22 762 734</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 952 834	6 652 691
Årets resultat	60 854	362 669
	<u>7 013 688</u>	<u>7 015 360</u>
Summa eget kapital	<u>29 838 948</u>	<u>29 778 094</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 24 227 400	16 073 600
	<u>24 227 400</u>	<u>16 073 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 471 200	17 406 200
Leverantörsskulder	141 000	170 982
Fond för inre underhåll	2 652	2 652
Övriga skulder	Not 13 6 640	6 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 669 509	554 517
	<u>9 291 001</u>	<u>18 140 991</u>
Summa skulder	33 518 401	34 214 591
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>63 357 349</u></b>	<b><u>63 992 685</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	60 854	362 669
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 421 246	1 490 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 482 100	1 853 253
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 145	34 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 010	8 078
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 502 965	1 895 343
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-781 200	-1 774 958
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-781 200	-1 774 958
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>721 765</b>	<b>120 385</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 836 945</b>	<b>1 716 560</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 558 710</b>	<b>1 836 945</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 044 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 907 048	3 904 416
Hyror	328 145	326 054
Övriga intäkter	15 937	12 639
Bruttoomsättning	<u>4 251 130</u>	<u>4 243 109</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-34 431	-31 735
Hyresförluster	<u>-120</u>	<u>0</u>
	<b>4 216 579</b>	<b>4 211 374</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	252 526	332 236
Reparationer	132 237	194 963
El	128 820	101 340
Uppvärmning	520 371	540 973
Vatten	167 822	158 009
Sophämtning	85 957	80 583
Fastighetsförsäkring	65 173	57 522
Kabel-TV och bredband	216 485	216 636
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 890	96 090
Förvaltningsarvoden	116 722	132 159
Övriga driftkostnader	<u>10 329</u>	<u>7 610</u>
	<b>1 798 333</b>	<b>1 918 120</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 245	649
Administrationskostnader	69 510	44 041
Extern revision	14 750	14 125
Konsultkostnader	<u>790</u>	<u>759</u>
	<b>93 296</b>	<b>59 573</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	126 371	100 645
Revisionsarvode	3 700	4 000
Övriga arvoden	21 530	13 600
Sociala avgifter	<u>16 404</u>	<u>13 074</u>
	<b>168 005</b>	<b>131 319</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 083	1 389
Övriga ränteintäkter	<u>1 162</u>	<u>200</u>
	<b>2 245</b>	<b>1 590</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	274 874	187 844
Övriga räntekostnader	<u>377</u>	<u>1 380</u>
	<b>275 251</b>	<b>189 224</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	75 422 704	75 422 704
Anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 422 704</b>	<b>76 422 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 384 184	-12 893 601
Årets avskrivningar	-1 421 246	-1 490 584
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 805 430</b>	<b>-14 384 184</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 617 274</b>	<b>62 038 520</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 075 000	855 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>86 475 000</b>	<b>62 855 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	93 620	55 726
Skattefordran	2 456	8 256
	<b>96 076</b>	<b>63 982</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	85 289	52 020
	<b>85 289</b>	<b>52 020</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 972	1 916
SBAB	164 864	163 771
	<b>166 836</b>	<b>165 687</b>

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758249215	1,21%	2025-02-19	10 425 000	100 000
Nordea	39758308149	3,78%	2024-11-20	6 200 000	0
Nordea	39788960766	0,73%	2023-02-15	8 000 000	500 000
SBAB	15640669	0,73%	2024-08-09	8 073 600	371 200
				32 698 600	971 200

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 842 600

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 227 400**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 63 019 000 63 019 000

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	8 471 200	17 406 200
	<b>8 471 200</b>	<b>17 406 200</b>

**Not 13 Övriga skulder**

Depositioner	6 640	6 640
	<b>6 640</b>	<b>6 640</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	40 964	15 219
Förutbetalda hyror och avgifter	339 830	343 461
Övriga upplupna kostnader	288 715	195 837
	<b>669 509</b>	<b>554 517</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

## Noter

2022-12-31

2021-12-31

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Gunnar Hartman.....  
Gunnel Ekberg.....  
Wivi Olby.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hästhoven, org.nr. 716421-1182

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions 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 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 Brf Hästhoven för räkenskapsåret 2022 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 BoRevisions 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Göran Ersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WIVI OLBY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 09:07:37



**GUNNEL EKBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 22:35:39



**GUNNAR HARTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 13:08:57



**GÖRAN ERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 21:01:44



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:55:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hästhoven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN ERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 20:58:52



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:56:35





# ANALYS AV ÅRSREDOVISNINGEN 2022 HSB BRF HÄSTHOVEN



## ANALYS AV ÅRSREDOVISNINGEN 2022

I detta underlag går vi igenom föreningens resultat- och balansräkning samt kassaflödet och några av de viktigaste nyckeltalen. Vill du följa rubrikerna i brevet kan du ha årsredovisningen vid sidan av och se era belopp vid samma rubrik.

**Årets resultat är:**

**60 854 Kr**

### Hur tolkas resultatet?

I aktiebolag läggs stor vikt vid årets resultat då det beskriver hur aktiebolaget mår. Om ett aktiebolag får ett för stort negativt resultat går det i konkurs. Så är dock inte fallet för bostadsrättsföreningar. Årets resultat säger egentligen inte mycket om hur en bostadsrättsförenings ekonomi mår över tid.

Genom att titta på löpande rörelsekostnader får vi ett mer jämförbart resultat och behöver då ta bort avskrivningar och planerat underhåll från resultatet, eftersom exempelvis planerat underhåll kan variera stort över tid. Det överskott som genereras under året kan användas för att skapa en långsiktig och hållbar ekonomi genom investeringar, planerat underhåll och amorteringar. Delas det justerade resultatet med föreningens totala bo- och lokalyta får vi nyckeltalet sparande per kvadratmeter vilket är det enskilt viktigaste nyckeltalet i en bostadsrättsförening.

**Justerat årets resultat enligt ovan:**

**1 883 939 Kr**

## RESULTATRÄKNING

### RÖRELSEINTÄKTER

Föreningens rörelseintäkter uppgår till 4 215 579 kr. Är i linjen med föregående, ingen större avvikelse.

### RÖRELSEKOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader uppgår till 3 882 718 kr och är 221 647 kr högre än föregående år. Detta är på grund av högre planerat underhåll kostnader.

### PLANERAT UNDERHÅLL

Planerat underhåll under räkenskapsåret uppgick till 401 839 kr och var uppdelat på:

- Ny värmepumpstumlare 74 058 kr
- Montering av nya avluftningsstosar och vajersystem 133 781 kr
- Fasadbeklädnad 194 000 kr

Underhållsplanen på 20 år visar på en genomsnittlig underhålls- och investeringskostnad på 489 312 kr. Det är dock viktigt att underhållsplanen innehåller alla större investeringar på 50 års sikt för att genomsnittsvärdet ska vara relevant.



## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna har minskat då teknisk installation är fullt avskriven vid förra bokslutet.

Avskrivningar är för många ett svårbegripligt koncept och vi rekommenderar läsaren att fokusera på det genomsnittliga investeringsbehovet på 50 års sikt samt lägga större vikt på de nyckeltal vi beskriver i slutet av analysen.

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkterna är i linjen med föregående år. Ingen större avvikelse.

Räntekostnaderna är högre i år och detta är på grund av att föreningen hade ett lån som omsattes i början av året.

## BALANSRÄKNING

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna uppgår till 60 617 274 kr och består av det bokförda värdet på byggnad och mark. Anläggningstillgångarna har minskat mot föregående år med de avskrivningar som gjorts.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Föreningens omsättningstillgångar uppgår till 2 740 075 kr. Den största posten avser avräkningskonto hos HSB, 2 391 874 kr. Föreningen har också 164 864 kr på ett sparkonto hos SBAB.

### SKULDER

Skulder ligger på 33 518 401 kr och innehåller följande poster:

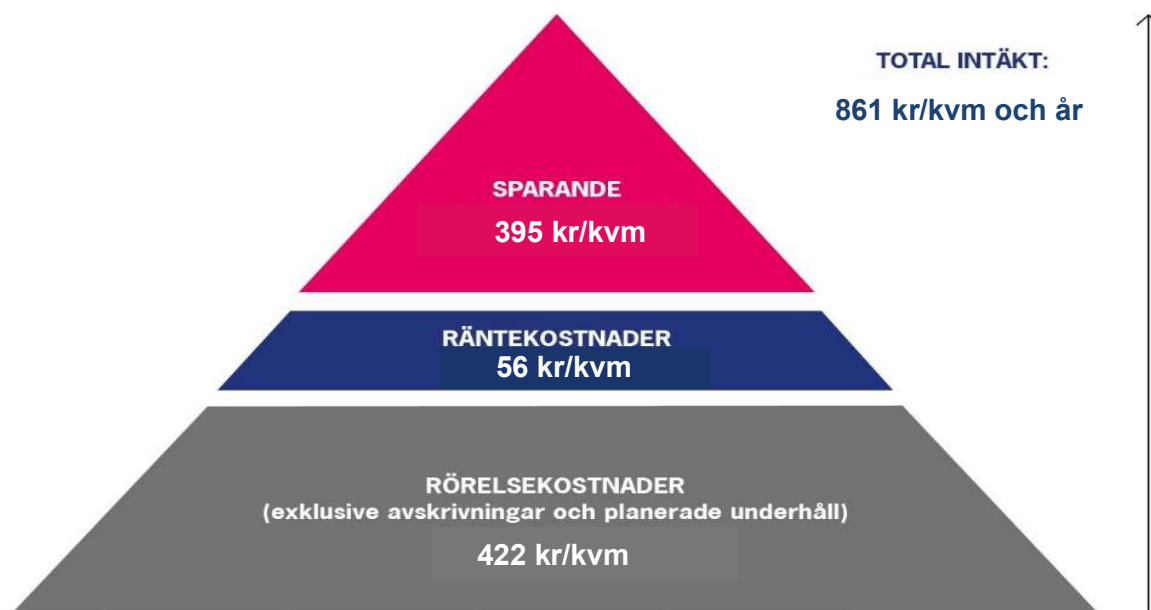
- Lån 32 698 600 kr
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 669 509 kr  
(upplupna kostnader avser reservering av kostnader/fakturor som tillhör 2022)
- Leverantörsskulder 141 000 kr
- Depositioner 6 640 kr
- Fond för inre underhåll 2 652 kr



# KASSAFLÖDESANALYS

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret. Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande verksamheten. Det vi tittar på är sådant som påverkar likviditeten vilket syns i balansräkningen som exempelvis amorteringar, upptagande av nya lån, investeringar i fastigheten eller upplåtelse av ny lägenhet.

Föreningen har minskat amorteringen vilket resulterade en ökning i kassa med 721 765 kr.



Triangeln är en enkel modell för att beskriva en bostadsrättsförenings ekonomi. Den beskriver vad föreningens totala intäkter går till. Det vill säga löpande rörelsekostnader (exkl. avskrivningar och planerat underhåll) och löpande räntekostnader. Pengarna som blir över är föreningens sparande till framtida underhåll, vilket är det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening.

Sparandet går till olika saker varje år. Föreningen kan amortera, spara på ett bankkonto eller utföra planerade underhåll eller investeringar. Underhålls- och investeringskostnader skiljer sig mycket från år till år och därför bör målsättningen vara att sparandet ska motsvara den genomsnittliga underhålls- och investeringskostnaden över 50 års tid.



## SPARANDE

Bokslutet visar att föreningen sparar 395 kr per kvm och i jämförelse med genomsnittet är det ett högt sparande.

### Riktvärden

Lågt	<120 kr/kvm
Lågt till måttligt	121–200 kr/kvm
Normalt	201–300 kr/kvm
Högt	301> kr/kvm

## BELÅNING PER KVADRATMETER

Bokslutet visar att föreningens belåning är 6 673 kr per kvm och i jämförelse med genomsnittet är det en måttlig belåning.

### Riktvärden

Låg skuldsättning	<3 000 kr/kvm
Låg till måttlig skuldsättning	3 000–8 000 kr/kvm
Måttlig till hög skuldsättning	8 000–15 000 kr/kvm
Hög skuldsättning	> 15 000 kr/kvm

## RÄNTEKÄNSLIGHET

Bokslutet visar att föreningens räntekänslighet är 8 % och i jämförelse med genomsnittet är det en normalt räntekänslighet.

### Riktvärden

Lågt	<5
Normalt	5–9
Högt	9–15
Väldigt högt	>15





## SLUTORD

Vid bedömning av de tre ovanstående nyckeltalen behöver vi sätta dessa i relation till i vilket skick fastigheten är i idag. Tanken med en sådan bedömning är att ge styrelsen förståelse av varför föreningens nyckeltal ser ut som de gör.

Exempelvis kan en hög belåning för Förening 1 vara rimlig då den genomfört alla stora underhåll och investeringar. Medan Förening 2 har likadan belåning men står ändå inför stora underhåll och investeringar.

Speglar nyckeltalen var i tiden de stora investeringarna som exempelvis byte av tak, fasadrenovering och fönsterbyte är? Är föreningen rustad för framtiden utifrån dessa nyckeltal eller borde styrelsen fokusera på att ändra något av dem?

Om ni är intresserade av en mer ingående analys av föreningens ekonomi kan vi ge ytterligare stöd genom en Verksamhetsanalys. I den mer långsiktiga Verksamhetsanalysen som visar ekonomin på tio års sikt kommer det framgå huruvida avgiften är på rätt nivå och inkluderar underhållsplanens planerade underhåll och investeringar.

Vid intresse av en Verksamhetsanalys får ni gärna kontakta mig.

Med vänlig hälsning

Vivian Fam

Ekonomi & Analys, HSB Stockholm





# 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**