



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Österport 1 i Örebro

 Sparande 333 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 13 571 kr/kvm
 Räntekänslighet 25 %	 Energikostnad 206 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 693 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
333 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 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

Investeringsbehov är ej aktivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 571 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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
25 %

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

.

NYCKELTAL



Energikostnad
206 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

.

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

.

NYCKELTAL



Årsavgift
693 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

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 Österport 1 i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769628-9631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaslyktan 4	2018-01-01	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	919
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 540
Totalt 74 objekt		5 459

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 19 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Andersson	Ordförande	2022-07-05
Curt Larsson	Ledamot	2024-05-27
Ann-Louise Linnea Gustafsson	Ledamot	2023-07-07
Anette Gustafsson	Ledamot	2024-05-27
AnnSofie Gustavsson	Sekreterare	2022-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Andersson, AnnSofie Gustavsson och Ann-Louise Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Elisabet Hedenborg, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Mikael Andersson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Ann-Sofie Gustavsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 på Restaurang Tillsammans. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 20 % för att täcka ökade kostnader för framför allt lån, el och fjärrvärme. Ännu ett lån omförhandlades i slutet på året vilket innebar ytterligare förhöjda räntekostnader.

Föreningen har påbörjat en energieffektivisering. Under 2025 kommer en 1-årsuppföljning att göras för att mäta effekterna av effektiviseringen.

Under 2024 har en underhållsplan upprättats.

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

Femårsbesiktning kommer genomföras under 2025.

2025-01-01 bytte föreningen fastighetsförvaltning till Egeryds Fastighetsförvaltning. HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

En ledamot har deltagit i en ekonomiutbildning och två ledamöter har deltagit i en utbildning i bostadsrättsjuridik. Två ledamöter deltog på HSBs ägarträff i mars.

Styrelsen har skickat ut 4 nyhetsbrev/informationsblad. Kortare information har även skickats via HSBs information från styrelsen samt via en gemensam facebookgrupp. Anslagstavlor har satts upp i hissar och trapphus för att enklare nå olika målgrupper.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningen har egen e-postadress: brfosterport1@outlook.com

Föreningen har anordnat en gemensam städdag under våren med lättare fika samt föreningsstämma med enklare förtäring.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020*
Sparande, kr/kvm	333	378	311	294	97
Skuldsättning, kr/kvm	13 571	13 665	13 788	13 929	14 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 319	16 431	16 579	16 748	16 960
Räntekänslighet, %	25	32	34	34	0
Energikostnad, kr/kvm	206	155	151	179	0
Årsavgifter, kr/kvm	693	535	513	496	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	52	46	50	54	47
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	968	853	766	279
Nettoomsättning, tkr	5 766	5 143	4 657	4 458	2 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-807	-438	-875	-957	-323
Soliditet, %	67	67	67	67	62

*Eftersom år 2021 var det första verksamhetsåret med fullständiga intäkter och kostnader så har vissa nyckeltal för år 2020 valts bort då de annars kan ge missvisande information.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	157 680 000	0	0	157 680 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	658 000	0	192 000	850 000
S:a bundet eget kapital, kr	158 338 000	0	192 000	158 530 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 923 741	-438 405	-192 000	-3 554 146
Årets resultat, kr	-438 405	438 405	-806 788	-806 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 362 146	0	-998 788	-4 360 934
S:a eget kapital, kr	154 975 854	0	-806 788	154 169 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 362 146
Årets resultat, kr	-806 788
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 360 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 360 934

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	5 765 685	5 018 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 458	268 094
Summa Rörelseintäkter		6 014 143	5 286 942

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 322 705	-2 000 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 941	-86 095
Personalkostnader	Not 6	-88 224	-62 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 608 066	-2 646 671
Summa Rörelsekostnader		-5 102 935	-4 796 003

Rörelseresultat

911 207 490 939

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	124 070	79 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 842 065	-1 008 787
Summa Finansiella poster		-1 717 995	-929 343

Resultat efter finansiella poster

-806 788 -438 405

Resultat före skatt

-806 788 -438 405

Årets resultat

-806 788 -438 405

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	223 558 607	226 136 831
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	29 906	59 748
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		223 588 513	226 196 579
Summa Anläggningstillgångar		223 588 513	226 196 579

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 044	104 674
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 360 361	3 752 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 280	234 123
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 570 686	4 091 404
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		5 570 686	4 091 404
Summa Tillgångar		229 159 199	230 287 982

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	157 680 000	157 680 000
Fond för yttre underhåll	850 000	658 000
Summa Bundet eget kapital	158 530 000	158 338 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 554 146	-2 923 741
Årets resultat	-806 788	-438 405
Summa Ansamlad förlust	-4 360 933	-3 362 146

Summa Eget kapital

154 169 067 154 975 854

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 936 275	49 669 875
Summa Långfristiga skulder		24 936 275	49 669 875

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		49 149 850	24 924 850
Leverantörsskulder		239 873	157 928
Skatteskulder		5 424	1 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	169 143	184 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	489 567	373 344
Summa Kortfristiga skulder		50 053 857	25 642 253

Summa Skulder

74 990 132 75 312 128

Summa Eget kapital och skulder

229 159 199 230 287 982



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	911 207	490 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 608 066	2 646 671
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 608 066	2 646 671
Erhållen ränta	119 903	79 444
Erlagd ränta	-1 794 399	-1 008 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 844 777	2 208 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	199 078	-61 188
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	138 938	-178 296
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	338 016	-239 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 182 794	1 968 782
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-508 600	-672 775
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-508 600	-672 775
Årets kassaflöde	1 674 194	1 296 007
Likvida medel vid årets början	3 633 339	2 337 332
Likvida medel vid årets slut	5 307 532	3 633 339



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.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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:	25-100 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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enighet med RedR 6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 999 736	2 347 631
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	148 616	82 490
	Hyror lokaler	2 384 044	2 199 480
	Övriga primära intäkter	233 289	389 247
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 765 685	5 018 848
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 765 685	5 018 848
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 708	0
	Övriga sekundära intäkter	237 750	268 094
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	248 458	268 094
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-210 885	-293 317
	Snö och halk-bekämpning	-29 086	-33 749
	Reparationer	-129 857	-47 156
	Planerat underhåll	-25 000	0
	Försäkringskostnader	-2 951	0
	El	-584 239	-359 431
	Uppvärmning	-404 205	-354 153
	Vatten	-138 306	-131 255
	Sophämtning	-269 448	-257 713
	Fastighetsförsäkring	-66 962	-78 565
	Kabel-TV och bredband	-132 466	-150 709
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 750	-188 750
	Förvaltningsavtalskostnader	-127 709	-93 328
	Övriga driftkostnader	-12 841	-12 308
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 322 705	-2 000 434

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-22 315
	Administrationskostnader	-26 046	-25 653
	Extern revision	-15 625	-14 500
	Konsultkostnader	0	-6 000
	Medlemsavgifter	-26 800	0
	Föreningsverksamhet	-3 396	-3 715
	Övriga förvaltningskostnader	-12 073	-13 912
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 941	-86 095
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 100	-43 000
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	0	-2 786
	Sociala avgifter	-20 124	-14 386
	Övriga personalkostnader	0	-2 631
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 224	-62 802
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 578 224	-2 616 829
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-29 842	-29 842
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 608 066	-2 646 671
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	118 412	78 800
	Ränteintäkter placeringar	4 167	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 491	644
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	124 070	79 444
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 828 420	-1 018 003
	Övriga räntekostnader	-13 645	9 216
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 842 065	-1 008 787

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 680 000	179 680 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	234 680 000	234 680 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 543 169	-5 926 340
	Årets avskrivningar	-2 578 224	-2 616 829
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 121 393	-8 543 169
	Utgående redovisat värde	223 558 607	226 136 831
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 875 000	1 875 000
	Summa	155 875 000	155 875 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	163 000 000	163 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	163 000 000	163 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	150 480	150 480
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	150 480	150 480
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 732	-60 890
	Årets avskrivningar	-29 842	-29 842
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-120 574	-90 732
	Utgående redovisat värde	29 906	59 748
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 307 532	3 633 339
	Övriga fordringar	52 829	119 268
	Summa Övriga fordringar	2 360 361	3 752 607

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,04%	2025-09-01	24 607 500	127 500
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	25 062 375	126 100
Stadshypotek AB	2,51%	2025-03-02	24 416 250	255 000
			74 086 125	508 600
Långfristig del			24 936 275	
Nästa års amortering av långfristig skuld			126 100	
Lån som ska konverteras inom ett år			49 023 750	
Kortfristig del			49 149 850	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			508 600	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 034 400	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	162 747	172 222
Övriga kortfristiga skulder	6 396	12 640
<i>Summa Övriga skulder</i>	169 143	184 862

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	243 457	248 356
Upplupna räntekostnader	47 666	0
Övriga upplupna kostnader	198 444	124 988
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	489 567	373 344

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En ytterligare höjning av årsavgifterna med 5% skedde fr o m 1 april 2025. Det kommer även under 2025 att ske omläggningar av lån, och beroende på ränteläget och andra eventuella kostnadsökningar kan avgiftshöjningar bli aktuella även kommande år.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österport 1 i Örebro, org.nr. 769628-9631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österport 1 i Örebro 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 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 Österport 1 i Örebro 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabet Hedenborg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Österport 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:04:17



ANNSOFIE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:17:20



ANETTE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:18:34



ANN-LOUISE LINNEA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:37:50



CURT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:39:39



ELISABET HEDENBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 15:42:05



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:00:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Österport 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABET HEDENBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 16:08:37



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:02:34



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.