



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Druvan | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Druvan I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0061 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 1	1945-06-11	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	122
3	lokaler (hyresrätt)	105
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 410
Totalt 26 objekt		1 637

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 11 st 3 rok, 3 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Söderhamn Apeln GA:1	G:A	717923-1175	25/100	Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristian Blockens	Ordförande
Lennart Udd	Ledamot
Per-Olof Johansson	Ledamot
Ola Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristian Blockens.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Kristian Blockens, Per-Olov Johansson och Lennart Udd, två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Johansson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 8 medlemmar, varav 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

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 2024-04-22, varvid planen uppdaterades.

Under 2024 har det installerats mekanisk ventilation i två av lokalerna. Kostnaden för detta uppgått till 110 000 kr och är bokfört under byggnad i balansräkningen (se not 11).

Styrelsen behandlar dels, frågor, underhåll, investeringar som rör direkta åtgärder avseende förvaltning av vår egen fastighet dels, åtgärder som avser gemensamhetsanläggningen (som har blivit en samfällighetsförening 2023, Samfällighetsföreningen Apeln, förvaltar samfälligheten Apeln ga 1).

Brf Druvan: Den avslutade fönsterbyteentreprenaden åtföljts av några reklamationer som vi får hoppas avhjälpas innan 2024 är till ända.

Vicevärd har skött gräsmattan med lite sådd och klippning och har saltat och använt ättika mot ogräset. HSB skar kanterna på gräsmattan och sådde gräs. Vicevärd har rensat ogräs på grusplanen på baksidan. Vi fortsätter behandla lite frågor om utemiljön och planerar för en städdag till våren bl.a. bör rabatten längs parkeringen rensas och klippas ner med röjsåg. Gällande inre miljö kan nämnas att motionsrummet fått tillskott av utrustning som numera ägs av HSB brf Druvan till fullo.

Röjningen av motionsrummet är igång och nu återstår spackling och målning före rummet åter står till användning. Vicevärd har smörjt lås och skruvat åt trapplejdare. En grupp för handskottnings och grusning finns, om tre personer. Vicevärdar ser till att gruset sopas ihop för upphämtning till våren. Tyvärr så funkade inte entredörrsarmaturerna så bra och är känsliga för kyla, vilket medför att vi behöver se till att entredörrarna verkligen stängs efter öppning. Brf Druvan ansökte om avveckling av skyddsrummet i källaren till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och myndigheten beviljade avveckling. Avvecklingen medförde att antal åtgärder i cykelrummet och bortskaffande av utrustning. Avvecklingsbesiktningen beräknas vara klar i december 2024. Styrelsens skäl till avveckling var ekonomiska och pragmatiska (som till exempel mycket ålderstigen skyddsrumsutrustning och avsevärt kostsam uppdatering av skyddsrummet).

Efter den obligatoriska ventilationskontrollen så visade det sig att två lokaler inte motsvarar gällande (arbetsmiljö-) föreskrifter om ventilation. Det gällde Massagesalongen och Nagelsalongen. Vår bostadsrättsförening har åtgärdat detta så att lokalerna fortfarande kan hyras ut för ändamålen. Tyvärr så väljer antagligen restaurang Jin Thai med nuvarande innehavare att avsluta sin verksamhet till september 2025.

Ny stadenreprentör är Aito Sisu och de framstår som duktiga och håller sig till upprättad städinstruktion.

Föreningen har haft vattenläckor i rör i värmecentralen och i tak i källargång. Dessa är åtgärdade. I planen ligger att byta rören till värme- och vattencirkulationen i källaren, men längre fram i tiden. Vi har också åtgärdat en vattenläcka på inkommande kallvatten från gatan, men i vår byggnad.

Vi har ett kompletterande försäkringsskydd med Anticimex gällande mögel och vattenskador. Vi ska se över detta avtal under 2025. Genom Folksam betalar även bostadsrättsföreningen bostadsrättstillägget. Däremot har vi sagt upp ett av avtalen med Anticimex gällande brandskydd, i strävan att hålla efter kostnader. Föreningen har haft ett antal inbrottsförsök i 34A (förråd) och ett i 34C (vind), norrtullsgatan. Polisanmälan och kontakt med försäkringsbolag har tagits. En lättsovande boende högst upp i 34A lyckades avvärja de försöken genom att visa närvaro. Styrelsen ser i skrivande stund över åtgärder på entreportarna som låskassetbyten och eventuell brytskydd.

Samfälligheten Apeln: Ordförandena i tre bostadsrättsföreningar (Äpplet, Pärnet och Druvan) ingår i samfälligheten som har omkring fyra möten per år. Förstudien och enkäten om elbilsladdstationer gav vid handen att en installation återigen kan aktualiseras inom tre till fem år. Under 2024 sattes nät i caportarna för att undvika att duvorna nestade på insidan av utskäften. Målning av p-platslinjer och nya skyltar har satts upp. Det kommer att göras en säkerhetsinstallation på garagefjädrarna så de inte sprätter iväg om de går sönder. Samfälligheten står för en del utmaningar och det kommer ytterligare information och beslutsunderlag till årsstämmorna. Vi har tagit upp en underhållsplan för Samfälligheten för att nå bättre styrning av underhåll och investeringar i denna.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts: Fönsterentreprenaden blev försenad, slutfördes dock före 2024. Det har uppmärksamats brister som reklamerats. Dessa är under åtgärd. Genomlysningen av energianvändningen i bostadsrättsföreningen har medfört en rekommendation på åtgärder. Där bland isolering av vind samt byte av ventiler och termostater i radiatorer. Vidare, åtgärder på själva värmecentralen. I skrivande stund behandlar styrelsen just dessa frågor och bollar de med HSB:s sakkunniga.

Årtal	Åtgärd
1991	Stambyten
2001	Fönster, balkong och fasadförbättringar
2012	Ventilation och värmesystemsåtgärder; informationsöverföringssystem; viss fasadmålning
2014	Relining av avloppskulvert och rör i bottenplatta
2015-2017	Rörelsestyrd belysning och portlåssystem, låsbyten till samtliga dörrar för bostadrättsändmål
2018-2019	Åtgärder med golv, väggar och ventilation i hyreslokaler
2019-2022	Ny maskin i tvätttrum, samt bortforsling av gammal tvättutrustning; målningsentreprenad
2023	Byte av fönster, insatser, smygar, plåt, bläck och balkongdörrar. Byte av Hängrännor och stuprör.
2024	OVK Obligatorisk Ventilationskontroll och åtgärder beroende på utgången av denna

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Inställning och åtgärder på värmesystemet med anledning av fönsterbytet
2028	Ytterligare målningsåtgärder; eventuellt balkonger; energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	114	164	181	227
Skuldsättning, kr/kvm	3 705	3 786	3 365	3 444	3 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 959	4 046	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	258	247	247	250	233
Årsavgifter, kr/kvm	955	805	752	752	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	845	850	842	813
Nettoomsättning, tkr	1 574	1 382	1 340	1 328	1 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	26	-68	109	182
Soliditet, %	19	18	21	21	20

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	30 025	0	0	30 025
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	198 635	0	0	198 635
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	636 664	0	91 000	727 664
S:a bundet eget kapital, kr	865 324	0	91 000	956 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	622 434	25 648	-91 000	557 082
Årets resultat, kr	25 648	-25 648	71 921	71 921
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	648 082	0	-19 079	629 003
S:a eget kapital, kr	1 513 406	0	71 921	1 585 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med -13 000 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	648 082
Årets resultat, kr	71 921
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	629 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	629 003

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 574 203	1 382 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 700	776
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 580 904	1 382 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-872 212	-773 820
Underhåll enligt plan	Not 5	-13 000	-33 225
Övriga externa kostnader	Not 6	-159 570	-91 394
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-52 217	-49 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-173 189	-128 264
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-85 414
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 270 188	-1 161 271
RÖRELSERESULTAT		310 716	221 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 711	28 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 156	-224 630
Övriga finansiella poster	Not 10	-350	-350
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-238 795	-196 063
ÅRETS RESULTAT		71 921	25 648

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 408 084	7 469 473
Inventarier och installationer	Not 12	7 050	8 850
Summa materiella anläggningstillgångar		7 415 134	7 478 323
Summa anläggningstillgångar		7 415 134	7 478 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 600	0
Avräkningskonto HSB		306 318	328 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 784	783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	50 914	50 912
Summa kortfristiga fordringar		366 616	380 190
Kassa och bank			
Bank	Not 15	360 866	501 421
Summa kassa och bank		360 866	501 421
Summa omsättningstillgångar		727 482	881 612
SUMMA TILLGÅNGAR		8 142 616	8 359 934

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 025	30 025
Upplåtelseavgifter	198 635	198 635
Fond för yttre underhåll	727 664	636 664
Summa bundet eget kapital	956 324	865 324
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	557 082	622 434
Årets resultat	71 921	25 648
Summa fritt eget kapital	629 003	648 082
Summa eget kapital	1 585 327	1 513 406
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 978 413	6 065 877
Summa långfristiga skulder	4 978 413	6 065 877
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 087 464	132 464
Medlemmarnas inre fond	Not 17 78 327	74 271
Leverantörsskulder	166 307	180 398
Aktuell skatteskuld	Not 18 0	3 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 4 555	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 242 223	390 514
Summa kortfristiga skulder	1 578 876	780 651
Summa skulder	6 557 289	6 846 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 142 616	8 359 935

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	310 716	221 711
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	173 189	128 264
Övriga poster	0	0
	<u>483 905</u>	<u>349 976</u>
Erhållen ränta	13 711	28 917
Erlagd ränta	-253 000	-211 250
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-350	-350
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>244 265</u>	<u>167 293</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 604	3 020
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-155 931	313 032
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	79 731	483 345
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-110 000	-2 424 443
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-9 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-110 000	-2 433 443
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-132 464	894 786
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-132 464	894 786
ÅRETS KASSAFLÖDE	-162 733	-1 055 311
Likvida medel vid årets början	829 918	1 885 229
Likvida medel vid årets slut	<u>667 185</u>	<u>829 918</u>
	-162 733	-1 055 311

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:	00 - 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	5 919 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	1 295 928	1 136 796
Årsavgifter lokaler	109 884	96 396
Årsavgift TV/bredband	57 816	0
Hysesintäkt lokaler	89 124	86 740
Hysesintäkt övrigt	5 496	5 496
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	57 816
Avsatt till inre fond	-4 056	-4 056
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 006	2 363
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 006	655
	1 574 203	1 382 206

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. Kostnad för tv/bredband tillkommer och debiteras separat via föreningen. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Andel i Samfällighetsföreningen Apeln	6 700	776
	6 700	776

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-118 078	-84 259
Sotning	-6 481	-5 933
El	-23 597	-22 549
Uppvärmning	-314 452	-305 292
Vatten	-83 904	-76 950
Renhållning	-18 229	-16 339
Bevakningskostnader	-1 040	0
TV, bredband, iptelefoni	-92 404	-82 230
Serviceavtal	-1 744	-8 721
Förvaltningskostnader	-129 839	-102 108
Försäkringar	-34 059	-29 843
Fastighetsskatt	-35 959	-35 959
Övriga driftskostnader	-12 426	-3 638
	-872 212	-773 820

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer; OVK	-13 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-33 225
	-13 000	-33 225

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 125	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-68 200	-61 541
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-2 363
Kontorsutrustning och -material	-840	0
Konsulter	-55 500	0
Förbrukningsinventarier	0	-840
Medlemsavgifter HSB	-14 900	-14 900
	-159 570	-91 394

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-17 490	-17 900
Löner för anställda	-4 750	-160
Vicevärdsarvode	-13 000	-13 000
Ovriga arvoden	-1 945	-3 600
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 032	-11 493
	<u>-52 217</u>	<u>-49 153</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

Installationer och inventarier

-171 389	-128 114
-1 800	-150
<u>-173 189</u>	<u>-128 264</u>

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång

0	-85 414
<u>0</u>	<u>-85 414</u>

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Avgift kortkonto

-350	-350
<u>-350</u>	<u>-350</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 707 659	8 398 302
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-221 199
Årets investering byggnader; ventilation 2 lokaler	110 000	2 530 556
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 511	17 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 910 170	10 800 170

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 313 186	-3 320 857
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	135 785
Årets avskrivningar byggnader	-171 389	-128 114
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 511	-17 511
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 502 086	-3 330 697

Utgående redovisat värde

7 408 084 7 469 473

Redovisade värden byggnader

7 333 084 7 394 473

Redovisade värden mark

75 000 75 000

Fastighetsbeteckning: Apeln 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976	7 200 000	1 673 000	8 873 000	8 873 000
Lokaler	1976	719 000	215 000	934 000	934 000
		7 919 000	1 888 000	9 807 000	9 807 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	8 464 000	8 464 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 464 000	8 464 000

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	24 870	15 870
Årets investeringar	0	9 000
Utgående anskaffningsvärden	24 870	24 870

Ingående avskrivningar	-16 020	-15 870
Årets avskrivningar	-1 800	-150
Utgående avskrivningar	-17 820	-16 020

Utgående redovisat värde

7 050 8 850

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	11	7
Övrig skattefordran	297	0
Övriga kortfristiga fordringar	7 476	776
	7 784	783

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	23 913	21 450
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 815	15 943
Förutbetalad HSB	11 132	12 502
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 054	1 016
	50 914	50 912

Not 15 BANK

Konto Handelsbanken	582	
Konto Collector Bank, ränta 2,60%	360 285	501 421
	360 866	501 421

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,30%	2026-12-30	2 030 921	22 820
Stadshypotek	4,30%	2026-12-30	1 749 174	49 000
Stadshypotek	5,00%	2025-09-30	975 000	20 000
Stadshypotek	2,93%	2027-03-30	1 310 782	40 644
			6 065 877	132 464

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 978 413**

Nästa års amortering av långfristig skuld 112 464
 Lån som ska konverteras inom ett år 975 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 087 464**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,12%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 529 856
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 403 557
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	74 271	71 351
Avsättning	4 056	4 056
Uttag	0	-1 136
	78 327	74 271

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	3 004
	0	3 004

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 555	0
	4 555	0

	2024-12-31	2023-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	18 290	16 100
Upplupna sociala avgifter	5 747	5 059
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 324	51 204
Upplupna räntekostnader	12 536	13 380
Upplupen revision	16 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	11 075	17 575
Upplupen slutfaktura fönsterbyte	0	132 708
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 234	130 782
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 017	11 706
	242 223	390 514

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Kristian Blockens	 Lennart Udd	 Ola Nilsson
..... Per-Olof Johansson		

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

Mikael Johansson Revisor vald av föreningsstämman	Caroline Andersen BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan i Söderhamn, org.nr. 786000-0061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Druvan i Söderhamn 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 tryggt 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.

Söderhamn

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Druvan I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIAN BLOCKENS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:57:11



PER-OLOF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 20:29:00



OLA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 08:40:53



LENNART UDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:46:39



MIKAEL JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:23:25



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:34:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Druvan I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:22:23



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:33:53



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.