









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Boken i Märsta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boken i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716417-8910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-10.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ARENBERGA 1:281	1982-09-27	1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5050
49	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 148 objekt		**5050**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Samson	Ordförande	2016-05-01	
Arja Vilén	Ledamot	2023-05-27	
Arja Vilén	Suppleant	2022-06-01	2023-05-27
Irene Ekelund	Ledamot	2016-05-01	
Fredrik Nyström	Ledamot	2016-05-01	
Dolores Toneva El Houkayem	Ledamot	2022-06-01	
Sandra Rådman	Ledamot	2019-05-09	2023-05-27
Sven-Inge Simu	Suppleant	2016-05-01	
Emil Wäfeldt	Suppleant	2023-05-27	

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henric Samson, Dolores ElHoukayem, Arja Vilén .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arja Vilén, Irene Ekelund, Fredrik Nyström, Henrik Samson och Dolores Toneva El Houkayem.

Revisorer har varit: Kristin Lundqvist med Emelie Kjellberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Birgitta Sundelin (sammankallande) och Annagreta Ågstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3% sedan 2023-01-01.
Styrelsen beslutade under hösten 2023 att årsavgiften fr.o.m. 2024-01-01 höjs med ytterligare 3%.

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.

- Året inleddes med att Lindvägens eget bibliotek öppnade. I föreningslokalens entré finns numera en bokhylla där de boende kan låna/byta böcker enligt principen tag en bok, ställ dit en annan. Omsättningen på böckerna har varit hög under året så allt tyder på att bokhyllan är nyttjad av många.
- Kontroll av ventilationen (OVK) har genomförts. I samband med det arbetet rengjordes och justerades tilluftsdonen.
- Stamspolning av avloppsrören har också genomförts under året.
- Arbetet med energi-optimering fortsätter. De skyhöga elpriserna under vintern 22/23 drabbade inte de boende på Lindvägen eftersom vi dels producerar egen el, dels tecknat elavtal med fast pris.
- Under året har ett antal besiktningar genomförts: garagen, lekplatserna, vindarna, utemiljön, fastigheterna och brandskyddet. Alla anmärkningar som framkommit har åtgärdats.
- Under sommaren hade vi påhälsning av råttor. Detta är förhoppningsvis åtgärdat med hjälp av fällor och gift som Anticimex ställt ut.
- Traditionsenlig vår- och höststädning har genomförts. Under hösten deltog dessutom ett tiotal boende i en extrainsatt lövkrattning.
- Under vintern tog de boende, med Peter Svanberg i spetsen, ansvar för att ordna is på bollplanen till glädje för alla barn och unga i föreningen.
- Picknick-bord har köpts in och placerats på de olika gårdarna.
- BRF Boken har numera en egen hemsida. Den vänder sig främst till de som är intresserade av att flytta till vår förening. Adressen är HSB.se/stockholm/brf/bokenimarsta.
- Informationskanaler till de boende har också utökats under året och består numera av: föreningens facebook-sida, informationsblad som delats ut ett antal gånger under året, samt den informationsskärm som sitter utanför tvättstugan.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:
Energieffektivisering: Konvertering av alla lägenheter från direktverkande el med varmvattenberedare till bergvärme- och solcellsanläggning för värme och varmvatten.

Årtal	Ändamål
2021	Energieffektivisering

Planerade åtgärder:

- Den efterlängtade fönsterrenoveringen beräknas inledas hösten 2024 och fortsätta in på våren 2025.
- Arbetet med energi-optimering fortsätter.
- Träden i området kommer att beskäras; De nyplanterade träden kommer att uppbyggnadsbeskäras och de äldre träden kommer att toppreduceras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	210	391	270	455	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 073	11 227	11 382	10 429	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 073	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	14	13	0
Energikostnad, kr/kvm	193	80	108	94	0
Årsavgifter, kr/kvm	884	858	833	817	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	949	970	893	0
Nettoomsättning, tkr	5 117	5 220	4 939	4 483	4 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	−1 875	−645	−1 310	1 434	709
Soliditet, %	8	11	12	14	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. För att möta det ökade drifts - och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 896 996	0	0	1 896 996
Underhållsfond, kr	6 449 356	0	921 500	7 370 856
S:a bundet eget kapital, kr	**8 346 352**	**0**	**921 500**	**9 267 852**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−687 004	−645 001	−921 500	−2 253 505
Årets resultat, kr	−645 001	645 001	−1 874 668	−1 874 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−1 332 005**	**0**	**−2 796 168**	**−4 128 173**
S:a eget kapital, kr	**7 014 347**	**0**	**−1 874 668**	**5 139 679**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 944 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 500 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	−2 253 505
Årets resultat, kr	−1 874 668
Reservation till underhållsfond, kr	-1 534 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	531 624
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−5 130 549**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**−5 130 549**

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

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 117 022	5 083 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	136 277
Summa Rörelseintäkter		**5 117 022**	**5 219 681**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 808 171	-2 014 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 020	-160 607
Personalkostnader	Not 6	-217 388	-237 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 404 631	-2 594 742
Summa Rörelsekostnader		**-5 579 211**	**-5 007 517**
Rörelseresultat		**-462 189**	**212 164**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 209	4 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 448 688	-861 771
Summa Finansiella poster		**-1 412 479**	**-857 165**
Resultat efter finansiella poster		**-1 874 668**	**-645 001**
Resultat före skatt		**-1 874 668**	**-645 001**
Årets resultat		**-1 874 668**	**-645 001**

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	58 237 411	60 642 042
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**58 237 411**	**60 642 042**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**58 237 911**	**60 642 542**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 990	20 467
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 788 706	1 969 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	238 234	335 948
Summa Kortfristiga fordringar		**2 044 930**	**2 326 256**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	261 525	256 541
Summa Kassa och bank		**261 525**	**256 541**
Summa Omsättningstillgångar		**3 806 455**	**4 082 796**
Summa Tillgångar		**62 044 365**	**64 725 338**

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 896 996	1 896 996
Fond för yttre underhåll		7 370 856	6 449 356
Summa Bundet eget kapital		**9 267 852**	**8 346 352**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 253 505	-687 004
Årets resultat		-1 874 668	-645 001
Summa Ansamlad förlust		**-4 128 173**	**-1 332 005**
Summa Eget kapital		**5 139 679**	**7 014 347**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 804 880	35 812 880
Summa Långfristiga skulder		**31 804 880**	**35 812 880**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 113 000	20 885 000
Leverantörsskulder		108 072	126 072
Skatteskulder		13 243	8 623
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	46 300	52 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	819 191	825 428
Summa Kortfristiga skulder		**25 099 807**	**21 898 111**
Summa Skulder		**56 904 687**	**57 710 991**
Summa Eget kapital och skulder		**62 044 365**	**64 725 338**

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-462 189	212 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 404 631	2 594 742
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 404 631**	**2 594 742**
Erhållen ränta	33 438	4 606
Erlagd ränta	-1 416 091	-837 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**559 789**	**1 974 494**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	102 602	-223 567
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-58 901	181 539
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**43 701**	**-42 028**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**603 489**	**1 932 466**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-445 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-445 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-780 000	-780 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-780 000**	**-780 000**
Årets kassaflöde	**-176 511**	**707 466**
Likvida medel vid årets början	**3 725 694**	**3 018 228**
Likvida medel vid årets slut	**3 549 183**	**3 725 694**

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

Resultaträkning
Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 465 248	4 335 312
Hyror garage och parkeringsplatser	282 289	283 200
Hyror förbrukningsbaserad	320 654	432 658
Hyror informationsöverföring	91 080	84 200
Övriga primära intäkter	28 547	24 800
Summa Bruttoomsättning	**5 187 818**	**5 160 170**
Avgiftsbortfall	-3 138	-7 070
Hyresbortfall	-67 658	-69 696
Summa	**-70 796**	**-76 766**
Summa Nettoomsättning	**5 117 022**	**5 083 404**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	0	136 277
Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**136 277**

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-207 959	-145 331
Snö och halk-bekämpning	-132 675	-105 028
Reparationer	-175 884	-177 996
Planerat underhåll	-531 624	-22 500
Försäkringsskador	-6 500	-8 806
El	-824 877	-706 347
Vatten	-150 528	-132 380
Sophämtning	-162 196	-166 636
Fastighetsförsäkring	-98 580	-86 342
Kabel-TV och bredband	-138 957	-134 592
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 424	-123 804
Förvaltningsavtalskostnader	-249 967	-204 733
Summa Driftskostnader	**-2 808 171**	**-2 014 494**

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 887
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 566	-50 071
	Administrationskostnader	-32 410	-16 239
	Extern revision	-14 006	-11 125
	Konsultkostnader	-17 007	-7 550
	Medlemsavgifter	-25 160	-23 755
	Föreningsverksamhet	-2 146	-111
	Övriga förvaltningskostnader	-18 725	-48 869
	Summa Övriga externa kostnader	**-149 020**	**-160 607**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-114 525	0
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-60 190	-178 286
	Löner och övriga ersättningar	0	-15 130
	Sociala avgifter	-36 868	-40 258
	Övriga personalkostnader	-1 805	0
	Summa Personalkostnader	**-217 388**	**-237 674**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	967	1 969
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 605	1 583
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 637	1 054
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**36 209**	**4 606**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 445 072	-861 747
	Övriga räntekostnader	-3 616	-24
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 448 688**	**-861 771**

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 960 922	82 515 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	324 500	324 500
	Årets investeringar	0	445 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**83 285 422**	**83 285 422**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 643 380	-20 048 638
	Årets avskrivningar	-2 404 631	-2 594 742
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-25 048 011**	**-22 643 380**
	Utgående redovisat värde	**58 237 411**	**60 642 042**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 155 000	1 155 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 200 000	1 200 000
Summa	**88 755 000**	**88 755 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	58 563 000	58 563 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**58 563 000**	**58 563 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	0	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 787 658	1 969 153
	Skattekonto	1 048	688
	Summa Övriga fordringar	**1 788 706**	**1 969 841**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 771	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 463	335 948
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**238 234**	**335 948**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 500 000**	**1 500 000**

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	107 168	104 032
	Bankkonto 2	154 357	152 509
	Summa Kassa och bank	**261 525**	**256 541**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,89%	2024-03-01	7 230 000	200 000
Stadshypotek AB	3,44%	2025-06-01	9 900 000	0
Stadshypotek AB	3,42%	2025-06-30	2 480 000	0
Nordea	4,38%	2026-06-17	12 875 000	0
Stadshypotek AB	2,05%	2025-07-30	6 769 880	220 000
Stadshypotek AB	0,95%	2024-03-01	11 875 000	300 000
Stadshypotek AB	1,17%	2024-06-01	1 320 000	20 000
Stadshypotek AB	1,17%	2024-06-01	3 468 000	40 000
			55 917 880	**780 000**

Långfristig del	31 804 880
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 893 000
Kortfristig del	24 113 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	780 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,89%	2024-03-01	7 230 000	200 000
Stadshypotek AB	3,44%	2025-06-01	9 900 000	0
Stadshypotek AB	3,42%	2025-06-30	2 480 000	0
Nordea	4,38%	2026-06-17	12 875 000	0
Stadshypotek AB	2,05%	2025-07-30	6 769 880	220 000
Stadshypotek AB	0,95%	2024-03-01	11 875 000	300 000
Stadshypotek AB	1,17%	2024-06-01	1 320 000	20 000
Stadshypotek AB	1,17%	2024-06-01	3 468 000	40 000
			55 917 880	**780 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 893 000
Kortfristig del	24 113 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	26 338	29 774
Källskatt	0	3 252
Inre fond	19 962	19 962
Summa Övriga skulder	**46 300**	**52 988**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	431 007	419 525
Upplupna räntekostnader	90 743	58 146
Övriga upplupna kostnader	297 441	347 757
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**819 191**	**825 428**

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

Transaktion 09222115557515971600 Signerat HS, FN, DTEH, AV, IE, KL, KED

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Märsta, org.nr. 716417-8910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Märsta för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 Boken i Märsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Lundqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Boken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK SAMSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:47:20

FREDRIK NYSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:06:16

DOLORES TONEVA EL HOUKAYEM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:37:37

ARJA VILÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:59:00

IRENE EKELUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:37:42

KRISTIN LUNDQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:56:29

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:42:48

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Boken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIN LUNDQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:54:13

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:43:44

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.