



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Fendern i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fendern i Västerås med säte i Västerås org.nr. 716453-1118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mesanseglet 1	2013-01-01	2013

#### 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. Från och med 2024-01-01 har föreningen Länsförsäkringar som försäkringsbolag. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 266
25	garageplatser	665
18	p-platser	0
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>3 931</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 10 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Mesanseklet GA:1	G:A		26 / 72	Garage inkl garageportar med tillhörande anordningar och utrustning för garagets funktion. Uvändig garagevägg, Innergård med grönytor, Belysning, Kommunikationsytor, Trappor till innergård m m
Västerås Mesanseklet S:1	Samfällighet		18	Parkering

**Totalt 2 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Arvidsson	Ordförande
Lars-Erik Albinsson	Ledamot
Patrik Löwstedt	Ledamot
Henrik Svennblad	Ledamot
Lovisa Olsson	Ledamot
Olivia Davidsson	HSB-Ledamot
Jarl Erlandsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Löwstedt, Lars-Erik Albinsson, Henrik Svennblad samt suppleanten Jarl Erlandsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft ett budgetmöte med ekonom på HSB.

Firman tecknas av Lars-Erik Albinsson, Patrik Löwstedt, Magnus Arvidsson och Lovisa Olsson, två i förening.

Revisorer har varit: Björn Magnusson med Per Lundén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sara Andersson (sammanställande) och Per Lundén, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare: Föreningen har en förvaltartjänst hos HSB Mälardalarna, deras förvaltare har varit Marcus Ekendahl.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 20 personer varav 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-17.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2020	Elbilsladdare
2021	Solceller

Underhåll: Upgradering av Nödtelefonerna i hissarna till 5G pga. nedstängning av 2G och 3G nätverken.  
Stabilisering av räckan på terrasser i samarbete med HSB Project partner.  
Beställt byte av murkna trallbrädor på terrasser på innergården.

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

Föreningen planerar inga större åtgärder.

Ekonomi: Föreningen har under året skrivit om ett lån den 28:e februari 2023 med tidigare ränta på 0,9 % , ny ränta 4,31 % bundet i tre år. Ett lån den 29:e Februari 2024 med nuvarande ränta på 1,03 %, där blev räntan 3,8 % bundet i två år.. De kostnadsökningar det medförde hade budgeterats för i den höjda avgiften. Räntan på det senaste lånet blev lägre än budgeterat vilket är positivt.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Medlemsinformation: Styrelsen har informerat om anledningen till avgiftshöjningen och vad som föranlett densamma. Vi informerar även kontinuerligt på vår hemsida om åtgärder och problem.

Föreningens hemsida: [www.egrannar.se/fendern](http://www.egrannar.se/fendern)

Medlemsaktiviteter: Två städdagar på gården vår och höst tillsammans med Fendern 2 och Mimer samt ett glöggmingel i December

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	181	158	164	209
Skuldsättning, kr/kvm	7 510	7 590	7 667	7 929	8 132
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 039	9 136	9 228	9 544	9 788
Räntekänslighet, %	14	16	16	17	18
Energikostnad, kr/kvm	168	131	123	119	108
Årsavgifter, kr/kvm	740	645	636	638	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	78	77	76	75
Totala intäkter, kr/kvm	741	621	613	621	609
Nettoomsättning, tkr	2 823	2 440	2 409	2 441	2 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	-114	-111	-241	-127	10
Soliditet, %	71	71	71	70	70

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. I årsavgifter ingår IMD el och vatten samt bredband.

**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.

#### Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Det som har påverkat resultatet är föreningens avskrivningsplan för fastigheten. Underskottet påverkar inte kassaflödet

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	50 462 829	0	0	50 462 829
Upplåtelseavgifter, kr	25 232 421	0	0	25 232 421
Underhållsfond, kr	2 149 982	0	190 146	2 340 128
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>77 845 232</b>	<b>0</b>	<b>190 146</b>	<b>78 035 378</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 685 203	-111 249	-190 146	-3 986 598
Årets resultat, kr	-111 249	111 249	-113 724	-113 724
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 796 452</b>	<b>0</b>	<b>-303 870</b>	<b>-4 100 322</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>74 048 780</b>	<b>0</b>	<b>-113 724</b>	<b>73 935 056</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 854 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	-3 796 452
Årets resultat, kr	-113 724
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 854
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 100 322</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 100 322</b>
------------------------------------	-------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 823 202	2 439 838
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	91 320	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 914 522</b>	<b>2 439 838</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 619 052	-1 369 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 533	-33 116
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-73 647	-68 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 337	-793 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 522 569</b>	<b>-2 263 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>391 953</b>	<b>175 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 068	6 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-564 745	-293 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 677</b>	<b>-287 215</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 724</b>	<b>-111 249</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	100 642 130	101 435 468
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 642 130</u>	<u>101 435 468</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 11	0	1 250 000
		<u>0</u>	<u>1 250 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>100 642 130</u></b>	<b><u>102 685 468</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	154 588	90 858
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 133 921	1 353 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>178 541</u>	<u>210 736</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 467 049</u>	<u>1 655 284</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	<u>93 613</u>	<u>86 716</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 560 662</u></b>	<b><u>1 742 001</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>104 202 792</u></b>	<b><u>104 427 468</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 695 250	75 695 250
Fond för yttre underhåll		2 340 128	2 149 982
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 035 378</u>	<u>77 845 232</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 986 598	-3 685 203
Årets resultat		-113 724	-111 249
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-4 100 322</u>	<u>-3 796 452</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>73 935 056</u></b>	<b><u>74 048 780</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 957 350	20 029 168
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 957 350</u>	<u>20 029 168</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 564 168	9 808 350
Leverantörsskulder		243 596	99 484
Skatteskuld		21 360	19 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10	37 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	481 252	384 722
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 310 386</u>	<u>10 349 520</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>30 267 736</u></b>	<b><u>30 378 688</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>104 202 792</u></b>	<b><u>104 427 468</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-113 724	-111 249
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>793 337</u>	<u>793 026</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	679 614	681 777
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 295	176 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>205 048</u>	<u>-24 780</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	845 366	833 756
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>9 900</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	9 900
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-316 000</u>	<u>-302 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-316 000	-302 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>529 366</b>	<b>541 656</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 690 251</b>	<b>2 148 596</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 219 618</b>	<b>2 690 251</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84
Elbilsladdare	10,00
Solceller	5,00
Källarslussar	10,00
Ombyggnad lgh	3,33

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 181 996	1 897 452
Hyror (p-platser och garage)	327 277	273 792
Övriga avgifter (el, vatten och bredband)	258 753	210 190
Övriga intäkter	68 005	66 404
Bruttoomsättning	2 836 030	2 447 838
Hyesrabatter och övriga avdrag	-28	0
Hyesbortfall	-12 800	-8 000
	<b>2 823 202</b>	<b>2 439 838</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	91 320	0
	<b>91 320</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	359 230	336 699
Reparationer	172 333	73 124
El	231 595	249 462
Uppvärmning	299 625	186 490
Vatten	62 425	79 572
Sophämtning	79 684	83 617
Övriga avgifter	140 697	134 523
Förvaltningskostnader	160 216	164 019
Fastighetsavgift	10 680	10 680
Övriga driftskostnader	7 714	22 454
Planerat underhåll	94 854	28 625
	<b>1 619 052</b>	<b>1 369 265</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	399	0
Porto och bankavgifter	1 504	990
Juridiska avgifter	831	300
Revisionskostnad	13 125	11 500
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 674	5 726
Medlemsavgift HSB	17 000	13 000
Övriga kostnader	0	1 600
	<b>36 533</b>	<b>33 116</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	49 000	45 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	16 647	15 465
	<b>73 647</b>	<b>68 465</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	793 337	793 026
	<b>793 337</b>	<b>793 026</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	57 738	6 673
Ränteintäkter skattekonto	1 311	0
Övriga finansiella intäkter	19	72
	<b>59 068</b>	<b>6 745</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	564 565	293 644
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	70
Övriga finansiella kostnader	180	246
	<b>564 745</b>	<b>293 960</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	89 820 723	89 830 623
Årets investeringar	0	-9 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 820 723	89 820 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 935 255	-6 142 229
Årets avskrivningar	-793 337	-793 026
Utgående avskrivningar	-7 728 592	-6 935 255
<b>Bokfört värde</b>	<b>82 092 130</b>	<b>82 885 468</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 550 000	18 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 550 000	18 550 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 550 000</b>	<b>18 550 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>100 642 130</b>	<b>101 435 468</b>
Taxeringsvärde för Mesanseklet 1 i Västerås. Värdeår 2013.		
Byggnad - bostäder hyreshus	71 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	1 068 000	1 068 000
	72 068 000	72 068 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	0	0
	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde totalt	98 068 000	98 068 000
<b>Not 11 Placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-12-08, ränta 2 %	0	1 250 000
	<b>0</b>	<b>1 250 000</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 12 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		154 588	90 858		
		<b>154 588</b>	<b>90 858</b>		
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		7 916	155		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 126 005	1 353 535		
		<b>3 133 921</b>	<b>1 353 690</b>		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		93 613	86 716		
		<b>93 613</b>	<b>86 716</b>		
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 232 421	50 462 829	2 149 982	-3 685 203	-111 249
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-111 249	111 249
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-94 854	94 854	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			285 000	-285 000	
Årets resultat					-113 724
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>25 232 421</b>	<b>50 462 829</b>	<b>2 340 128</b>	<b>-3 986 598</b>	<b>-113 724</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	101410	0,90%	2025-03-01	9 725 000	100 000
Stadshypotek AB	257900	4,31%	2026-03-01	9 492 350	160 000
Swedbank	2954431520	1,03%	2024-02-23	10 304 168	1 292 000
				29 521 518	1 552 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>18 957 350</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					21 761 518
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 608 000	33 608 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>33 608 000</b>	<b>33 608 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 552 000	316 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 012 168	9 492 350
				<b>10 564 168</b>	<b>9 808 350</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				10	37 104
				<b>10</b>	<b>37 104</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				265 656	227 861
Upplupna räntekostnader				42 191	16 036
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				173 405	140 825
				<b>481 252</b>	<b>384 722</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

Magnus Arvidsson

Henrik Svennblad

Olivia Davidsson

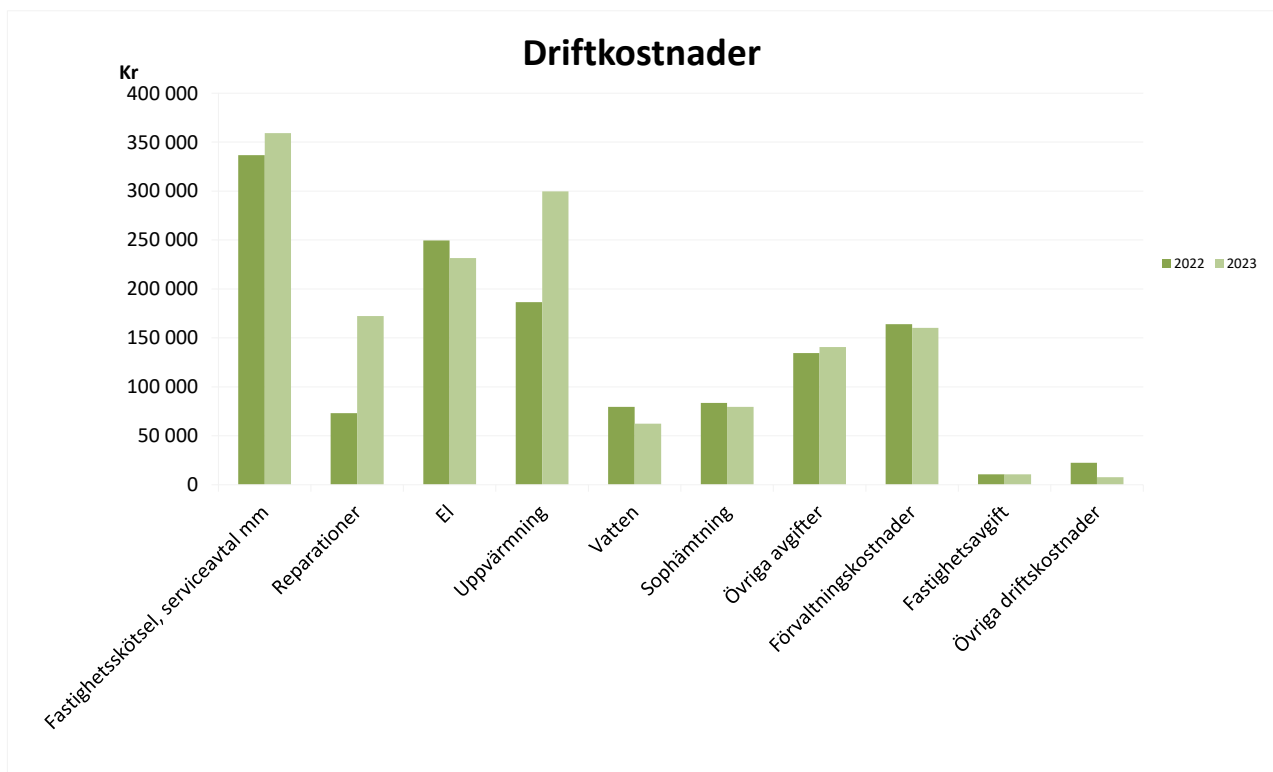
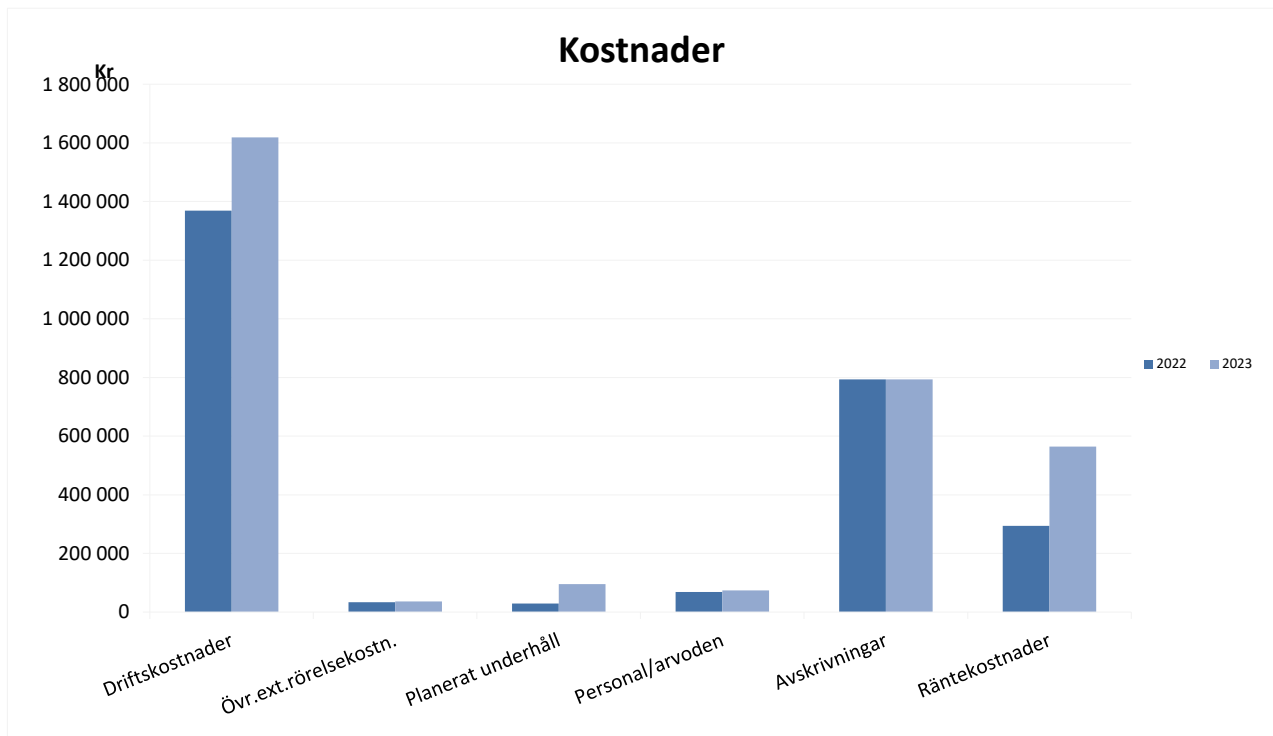
Lars-Erik Albinsson

Lovisa Olsson

Patrik Löwstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Björn Magnusson  
Av stämman vald revisorJoakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fendern i Västerås, org.nr. 716453-1118

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fendern i Västerås 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 revisionsssed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den 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 Fendern i Västerås 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Magnusson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Fendern i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS ARVIDSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:49:20



**LARS-ERIK ALBINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 06:31:05



**LOVISA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:05:17



**PATRIK LÖWSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:29:41



**HENRIK SVENNBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:34:47



**OLIVIA DAVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 07:43:56



**BJÖRN MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:50:56



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:00:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Fendern i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:51:54



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:58:51





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Fendern i Västerås



197  
KR/KVM  
SPARANDE



7510  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



14%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



151  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



668  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 197 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 7510 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  14%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  151 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 668 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.