



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Krukan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Krukan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3376 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STÄVAN 1	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	garageplatser	1 408
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 778
1	lokaler (hyresrätt)	20
84	Bilplatser	0
Totalt 303 objekt		13 206

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 2 rok, 6 st 3 rok, 64 st 3.5 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dan Bergsten	Ordförande	2023-08-11
Ulf Johansson	Ledamot	2023-08-11
Agneta Andersson	HSB Ledamot	2023-06-08
Dan Ringemo	Ledamot	2018-05-18
Jonas Carlström	Ledamot	2023-08-11
Olga Shcherbak	Suppleant	2024-08-22
Rickard Drugge	Suppleant	2023-08-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Carlström och Rickard Drugge.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Johansson, Dan Bergsten, Dan Ringemo och Jonas Carlström.

Revisorer har varit: Evariste Kekebes med Susanne Tiger som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Michael Stenbom (sammankallande), Carina Lillkvist samt Sören Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Representant i HSB:s distriktsstämma: Ulf Johansson (fullmäktige) samt Dan Bergsten.

Vicevärd: Dan Westerlund.

Det finns en fritidsverksamhet som under året har organsierat en glöggkväll samt surströmmingsskiva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

En motion inkom gällande bygge av carport. Motionen avslogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen. 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 2024-08-10.

Under den senaste fastighetsbesiktningen konstaterades det att föreningen behöver måla om och byta golv i diverse



gemensamma utrymmen, samt laga fasad och grundsockel. Två stycken balkonger behöver renoveras.

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen påbörjat takrenovering, genomfört obligatorisk ventilationskontroll, rensat sand vid lekplats, installerat laddplatser, genomfört service av fjärrvärmepumpar samt installerat ventilationssystem till matkällaren.

Den pågående takrenoveringen kommer att färdigställas 2025.

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

Årtal	Åtgärd
-	Se över låssystem

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Duschrum till bastu: nya kaklade väggar och nytt golv
2015	3 nya köksaggregat har monterats in i tre lägenheter på prov (Kv 15, 67, 131)
2015	Radonmätningar genomförda, alla resultat under gränsvärde
2015	30 motorvärmare utbyta till digitala uttag (därmed alla utbyta)
2015	Skador på golv i garage reparerade (48 st)
2015	Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan
2015	Inmontering av ventilationsskorstenar i garage på prov
2016	Investering: Nytt digitalt bokningssystem
2016	Ny värmeluftstumlare till tvättstuga
2016	Byte av fjärrvärmecentral (UC)
2016	Påbörjat byte av köksfläktar (klart verksamhetsår 2017)
2016	Renovering av stödmur
2016	Renovering av huskropp 121 - 151 (hus K)
2016	Byte av golvmatta i samlingslokal och i toalett och korridor i anslutning till tvätt/bastu och samlingslokal
2017	Målning samt delvis renovering av fasad på garage samt målning av kretsloppsrum
2017	Plåtbeklädnad av balkonggavlar
2017	Ny och flyttad uppsamlingsplats för trädgårdsavfall samt markförbättringar på gamla platsen
2017	Avvecklat två av tre kylrum. OBS kylrum i hus 57 - 87 är fortfarande igång
2017	Spolning av dagvattenledningar och dräneringar
2018	Bytt till ledarmaturer i gemensamma utrymmen och ytterbelysning
2018	Uppfört 3 st cykelgarage
2018	Byte av cirkulationspumpar och expansionskärl UC
2018	Byte av 2 soprumsdörrar
2018	Påbörjat takrenovering inkl tilläggsisolering, klart på 101-119
2018	Omasfaltering inkl underarbete, del av gästparkeringar har gjorts om till 5 parkeringsplatser för boende
2019	Bytt till elektriska garageportar
2019	Takrenovering på byggnaderna 101-119

2019	Markrenovering
2019	Byte av sand på samtliga lektyor
2020	Renovering av lektyor
2020	Plantering Buskar och annat arbete i utomhusmiljön
2020	Takrenovering färdigstälts
2021	Reparationer takstol och hänggrännor radhus L
2022	Renspolning och inventering avloppssystemet
2022	Ventilbyte delvis uppgradering radiatorer
2022	Renovering bastu
2023	Ventilationsaggregat samlingslokal
2024	Byte av ventilation till samlingslokal, bastu och hobbylokal
2024	Ventilationssystem till matkällare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180 varav HSB Norr utgör en.

HSB Vind i Umeå Ek för HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 108 947 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 21,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 57 066 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 108 947 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	241	257	234	291
Skuldsättning, kr/kvm	4 942	4 947	5 024	5 100	5 261
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 541	4 879	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	155	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	671	655	611	599	593
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	654	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 641	8 452	8 159	7 980	7 856
Resultat efter finansiella poster, tkr	-967	429	399	-30	287
Soliditet, %	24	28	28	27	27

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Årets negativa resultat beror dels på högre driftkostnader men även på ökade räntekostnader då föreningen har tagit lån för ett pågående takprojekt. Styrelsen har beslutat att öka månadsavgiften med 6% from 2025-01-01.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, vilket det även var föregående räkenskapsår.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	5 950 978	5 950 978
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	-368 451	8 063 559	7 695 108
S:a bundet eget kapital, kr	0	-368 451	14 014 537	13 646 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	428 631	368 451	9 333 918	10 131 000
Årets resultat, kr	-428 631	-966 552	428 631	-966 552
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	-598 101	9 762 549	9 164 448
S:a eget kapital, kr	0	-966 552	23 777 086	22 810 534

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 468 451 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	9 762 549
Årets resultat, kr	-966 552
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	468 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 164 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 164 448

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 641 395	8 456 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 204
Summa Rörelseintäkter		8 641 395	8 457 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 014 199	-4 932 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 228	-104 120
Personalkostnader	Not 6	-190 624	-195 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 292 517	-2 303 433
Summa Rörelsekostnader		-8 608 568	-7 535 973
Rörelseresultat		32 827	921 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 096	68 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 054 475	-561 218
Summa Finansiella poster		-999 379	-492 888
Resultat efter finansiella poster		-966 552	428 631
Resultat före skatt		-966 552	428 631
Årets resultat		-966 552	428 631



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	76 386 815	78 664 049
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	15 283
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	8 383 928	172 625
Summa Materiella anläggningstillgångar		84 770 743	78 851 957

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	848 700	848 700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		848 700	848 700

Summa Anläggningstillgångar

85 619 443 79 700 657

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 702	982
Övriga kortfristiga fordringar		8 230 199	16 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	279 329	262 207
Summa Kortfristiga fordringar		8 519 229	279 535

Kassa och bank

Kassa och bank		183 833	3 657 749
Summa Kassa och bank		183 833	3 657 749

Summa Omsättningstillgångar

8 703 063 3 937 284

Summa Tillgångar

94 322 506 83 637 941



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 950 978	5 950 978
Fond för yttre underhåll	7 695 108	8 063 559
Summa Bundet eget kapital	13 646 086	14 014 537

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 131 000	9 333 918
Årets resultat	-966 552	428 631
Summa Fritt eget kapital	9 164 448	9 762 549

Summa Eget kapital	22 810 534	23 777 086
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 556 631	37 713 262
Summa Långfristiga skulder		18 556 631	37 713 262

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 701 487	19 756 631
Leverantörsskulder		4 744 029	1 075 518
Skatteskulder		23 217	19 251
Övriga kortfristiga skulder		124 146	127 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 362 463	1 168 748
Summa Kortfristiga skulder		52 955 341	22 147 593

Summa Skulder		71 511 972	59 860 855
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		94 322 506	83 637 941
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 827	921 518
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 292 517	2 303 433
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 292 517	2 303 433
Erhållen ränta	55 096	68 330
Erlagd ränta	-926 190	-563 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 454 250	2 730 260
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-110 573	-5 555
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 734 607	854 821
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 624 034	849 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 078 284	3 579 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 211 303	-866 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 211 303	-866 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 788 225	-900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 788 225	-900 000
Årets kassaflöde	4 655 206	1 813 151
Likvida medel vid årets början	3 657 749	1 844 597
Likvida medel vid årets slut	8 312 955	3 657 749



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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	30 421 019 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 671 048	7 483 632
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	226 200	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	752 760	748 560
	Hyror förbrukningsbaserad	747	0
	Hyror informationsöverföring	0	226 200
	Övriga primära intäkter	50 965	46 980
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 701 720	8 505 372
	Hyresbortfall	-60 325	-49 085
	<i>Summa</i>	-60 325	-49 085
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 641 395	8 456 287

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme. Bostadsrättsinnehavarna teckna själva avtal för el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 204
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 204

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-655 903	-294 420
	Snö och halk-bekämpning	-548 545	-453 223
	Reparationer	-344 648	-408 475
	Planerat underhåll	-468 451	-454 881
	Försäkringsskador	-356 946	-71 199
	El	-265 968	-235 442
	Uppvärmning	-1 313 518	-1 220 178
	Vatten	-642 555	-596 262
	Sophämtning	-355 892	-225 820
	Fastighetsförsäkring	-193 794	-176 921
	Kabel-TV och bredband	-274 491	-276 851
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-248 750	-243 420
	Förvaltningsavtalskostnader	-337 615	-269 745
	Övriga driftkostnader	-7 123	-6 083
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 014 199	-4 932 921

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 490	-16 960
	Administrationskostnader	-14 825	-6 780
	Extern revision	-19 290	-17 917
	Medlemsavgifter	-43 000	-43 000
	Föreningsverksamhet	-8 800	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 824	-19 463
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 228	-104 120
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 700	-7 700
	Övriga arvoden	-145 713	-136 004
	Löner och övriga ersättningar	-2 250	-6 690
	Sociala avgifter	-34 961	-45 105
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 624	-195 499
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 120 022	-2 120 022
	Avskrivning på markanläggning	-157 212	-157 212
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 283	-26 199
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 292 517	-2 303 433
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	55 096	68 330
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 096	68 330
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 054 475	-561 110
	Övriga räntekostnader	0	-108
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 054 475	-561 218

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 434 630	99 740 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 822 057	3 822 057
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 286 645	3 286 645
	Årets investeringar	0	693 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	107 543 332	107 543 332
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 879 283	-26 602 049
	Årets avskrivningar	-2 277 234	-2 277 234
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 156 517	-28 879 283
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 386 815	78 664 049
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 995 000	103 995 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 090 000	25 090 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	129 085 000	129 085 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 929 000	85 929 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 929 000	85 929 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	421 418	421 418
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	421 418	421 418
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-406 135	-379 937
	Årets avskrivningar	-15 283	-26 199
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-421 418	-406 135
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	15 283
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde takprojekt	172 625	0
	Årets investeringar - takprojekt	7 688 451	172 625
	Årets investeringar- laddstolpar	522 852	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 383 928	172 625

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	848 700	848 700

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 329	262 207
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 329	262 207

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	0,8%	2025-04-16	18 856 631	0
Nordea Hypotek 997-1045	4,14%	2025-04-17	9 428 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,47%	2025-01-17	9 428 631	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,0%	2025-02-28	8 688 225	0
Nordea Hypotek 997-1045	0,9%	2026-04-15	18 856 631	300 000
			65 258 118	300 000

Långfristig del	18 556 631
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 401 487
Kortfristig del	46 701 487
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	689 504	683 444
Upplupna räntekostnader	243 417	115 132
Övriga upplupna kostnader	429 542	370 172
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 362 463	1 168 748

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Krukan i Umeå, org.nr. 716415-3376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Krukan i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evariste Kekebes
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Krukan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN BERGSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:08:53



DAN RINGEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:22:06



ULF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:23:20



AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:37:59



JONAS CARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:13:35



EVARISTE KEKEBES

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 23:51:23



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:35:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Krukan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVARISTE KEKEBES

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 00:04:09



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:36:50



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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.