



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Daggekåpan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Daggekåpan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-1006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
DAGGKÅPAN 1	1961-09-11	1965 och 1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
174	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 436
3	lokaler (hyresrätt)	134
38	garageplatser	2 176
55	p-platser med el	0
28	p-platser utan el	0
6	p-platser (laddplats)	0
97	carportplatser	0
Totalt 401 objekt		14 746

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 36 st 2 rok, 102 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Grahn	Ordförande	2023-06-14	
Sven Erik Carlsson	Ledamot	2020-07-07	2024-10-15
Christer Bengtsson	Ledamot	2023-06-14	
Anniqa Gren	Ledamot	2024-05-30	
Jan Alfredsson	Ledamot	2024-05-30	
Elisabeth Lindberg	Ledamot	2024-10-15	
Jonas Goding	Ledamot	2018-05-23	
Sara Furberg	HSB-ledamot	2023-05-30	2025-01-22
Sandra Jakobsson	Suppleant	2022-05-31	
Alfred Brännlund	HSB-ledamot	2025-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Goding, Christer Bengtsson, Elisabeth Lindberg samt Sandra Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Grahn, Jan Alfredsson och Jonas Goding.

Revisorer har varit: Cecilia Glas med Siv Gregorsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roger Persson (sammankallande) samt Gunilla Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom följande motion:

1. Antagande av 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 2 av 2) - stämman beslutade enhälligt att anta 2023-års HSB normalstadgar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året genomfört följande underhållsåtgärder:

- 8 st bilplatser har försetts med elluttag för motorvärmare
- Takbyte och förbättrat brandskydd på hus B, E och F. Arbetet med takbyte och installation av solceller kommer att fortsätta under 2025.
- Spolning av dräneringsrör i hus A och B.
- Fasadvätt av NV hussidor på samtliga huskroppar
- Borttagning av sjuka träd

Föreningen har en uppdaterad 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 2024-09-08. Då konstaterades:

- Uppstickande dräneringsbrunn med löst lock bakom hus A
- Trasig vägg källarnedgång hus A, NV gavel
- Växter mot husvägg hus A
- Gropar i gräs

De senaste åren följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Stambyte med renovering badrum
2006	Ny elinstallation
2014	Montering av portlås i ytterdörrar
2014	Montering av brandspjäll i samtliga lägenheter
2015	4 st nya motorvärmplatser
2016	Byte fönster hus E och F
2016	Upprustning av grönytor och planteringar
2017	Avslutning fönsterbyte
2017	Nytt cykelställ med tak Näckrosvägen
2018	Nya innertak och LED-belysning i trapphus
2019	Byte entrédörrar
2019	Byte låssystem
2019	Installation av 20 extra motorvärmstolpar
2020	Ny LED-belysning med rörelsedetektor i källare och korridorer
2020	Byte takfläktar och styrsystem för ventilation
2021	Relining av liggande avloppsstammar
2021	Installation av 6 st laddstolpar
2021	Målning återvinningsrum
2022	Trapphusrenovering inkl. nya lägenhetsdörrar
2023	Dränering av hus C, D och E
2023	Ommålning av samtliga hussocklar
2023	Uppfräschning av relaxen
2023	Anlagt 4 nya motorvärmplatser
2024	Byte takplåt hus B, E och F
2024	Installation av solpaneler hus B, E, och F
2024	Förbättring av brandskydd och nya rökluckor hus B, E och F

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Åtgärda anmärkningarna på fastighetsbesiktningen
- Uppfräschning av samlingslokalen

- Balkongrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Daggkåpan äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 85 785 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 17,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 44 934 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 85 785 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	83	73	161	195	191
Skuldsättning, kr/kvm	3 207	2 396	2 880	2 741	1 901
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 803	2 841	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	187	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	695	653	596	584	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	659	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 675	9 098	8 458	8 279	8 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 139	-876	560	1 120	1 331
Soliditet, %	17	24	25	24	29

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 främst på utförda underhållsåtgärder och ökade räntekostnader. Bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar har också ökat jämfört med föregående år vilket bidragit till det negativa resultatet, det påverkar dock inte likviditeten. Sett till flerårsöversikten har föreningen historiskt sett redovisat positiva resultat samt ett bra sparande.

Föreningens kassaflöde under året är positivt med 1 062 811 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 83 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	583 920	0	0	583 920
Underhållsfond, kr	3 642 169	0	-714 054	2 928 115
S:a bundet eget kapital, kr	4 226 089	0	-714 054	3 512 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 448 134	-875 797	714 054	8 286 392
Årets resultat, kr	-875 797	875 797	-1 138 508	-1 138 508
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 572 337	0	-424 454	7 147 884
S:a eget kapital, kr	11 798 426	0	-1 138 508	10 659 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 788 054 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	7 572 337
Årets resultat, kr	-1 138 508
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	788 054
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 147 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 147 883
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 675 428	9 098 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 010	1 470
Summa Rörelseintäkter		9 723 438	9 099 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 030 667	-6 452 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 891	-235 636
Personalkostnader	Not 6	-333 606	-308 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 569 622	-1 496 026
Övriga rörelsekostnader		0	-50 898
Summa Rörelsekostnader		-9 179 785	-8 543 218
Rörelseresultat		543 653	556 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 862	3 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 685 023	-1 435 846
Summa Finansiella poster		-1 682 161	-1 432 208
Resultat efter finansiella poster		-1 138 508	-875 797
Resultat före skatt		-1 138 508	-875 797
Årets resultat		-1 138 508	-875 797



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 362 260	45 730 278
Inventarier	Not 10	22 153	31 256
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	13 557 016	26 201
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 941 429	45 787 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	660 500	660 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		660 500	660 500
Summa Anläggningstillgångar		58 601 929	46 448 236

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		235	4 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 989 250	2 969 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 441	244 181
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 250 926	3 218 063
Summa Omsättningstillgångar		4 250 926	3 218 063
Summa Tillgångar		62 852 854	49 666 299

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	583 920	583 920
Fond för yttre underhåll	2 928 115	3 642 169
Summa Bundet eget kapital	3 512 035	4 226 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 286 392	8 448 134
Årets resultat	-1 138 508	-875 797
Summa Fritt eget kapital	7 147 884	7 572 337

Summa Eget kapital	10 659 918	11 798 426
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 293 303	35 335 557
Leverantörsskulder		624 262	408 688
Skatteskulder		62 304	108 567
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	548 853	536 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 664 214	1 478 758
Summa Kortfristiga skulder		52 192 936	37 867 872

Summa Skulder	52 192 936	37 867 872
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	62 852 854	49 666 299
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	543 653	556 411
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 569 622	1 496 026
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 569 622	1 496 026
Erhållen ränta	2 862	3 638
Erlagd ränta	-1 695 955	-1 358 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 182	697 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 948	32 512
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 378 250	-462 484
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 408 198	-429 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 828 379	267 891
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 723 314	-2 797 132
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 723 314	-2 797 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 821 955	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-864 209	-871 557
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 957 746	-871 557
Årets kassaflöde	1 062 811	-3 400 797
Likvida medel vid årets början	2 814 337	6 215 134
Likvida medel vid årets slut	3 877 148	2 814 337

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.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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*	8 401 560	7 778 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	245 048	348 900
	Hyror lokaler	73 348	73 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	981 558	898 077
	Hyror förbrukningsbaserad	13 684	6 671
	Hyror övrigt	43 051	39 885
	Övriga primära intäkter	54 210	68 407
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 812 459	9 214 044
	Hysesbortfall	-108 026	-86 879
	Avsatt till inre fond	-29 005	-29 005
	<i>Summa</i>	-137 031	-115 884
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 675 428	9 098 160

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	48 010	1 470
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	48 010	1 470

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-787 233	-762 691
	Snö och halk-bekämpning	-320 421	-379 972
	Reparationer	-410 204	-461 613
	Planerat underhåll	-788 054	-398 436
	Försäkringsskador	-14 362	0
	El	-788 178	-766 134
	Uppvärmning	-1 566 924	-1 457 931
	Vatten	-592 792	-537 359
	Sophämtning	-403 496	-344 822
	Fastighetsförsäkring	-119 297	-133 894
	Kabel-TV och bredband	-531 614	-520 487
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-340 110	-332 976
	Förvaltningsavtalskostnader	-367 982	-355 954
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 030 667	-6 452 269

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra av anläggningstillgångar	-1 646	-325
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-84 675	-45 980
	Administrationskostnader	-50 614	-20 645
	Extern revision	-18 825	-29 675
	Medlemsavgifter	-56 200	-56 200
	Föreningsverksamhet	-7 829	-4 586
	Övriga förvaltningskostnader	-26 101	-78 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-245 891	-235 636

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 100	0
	Övriga arvoden	-207 388	-195 776
	Löner och övriga ersättningar	-49 998	-54 112
	Sociala avgifter	-71 119	-57 094
	Övriga personalkostnader	0	-1 407
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-333 606	-308 389

Vicevärd har varit Sven-Erik Carlsson t.o.m juni 2024. Jan Alfredsson mellan maj-oktober. Michael Grahn samt Jonas Goding november-december

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	-1 264 249	-1 190 654
	Avskrivning på markanläggning	-296 269	-296 269
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 104	-9 104
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 569 622	-1 496 026

Not 8	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	-1 684 471	-1 435 670
	Övriga räntekostnader	-552	-176
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 685 023	-1 435 846

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 463 186	67 082 838
	Ingående anskaffningsvärde mark	361 842	361 842
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 120 925	6 120 925
	Årets investeringar - motorvärmarruttag	192 500	3 514 548
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-134 200
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	77 138 453	76 945 953
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 215 674	-29 812 054
	Årets avskrivningar	-1 560 518	-1 486 923
	Omklassificeringar	0	83 302
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-32 776 193	-31 215 675
	Utgående redovisat värde	44 362 260	45 730 278
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 819 000	2 819 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 830 000	2 830 000
	Summa	198 649 000	198 649 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 630 000	36 321 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	47 630 000	36 321 400
Not 10	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 049	204 049
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	204 049	204 049
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-172 792	-163 689
	Årets avskrivningar	-9 104	-9 104
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-181 896	-172 792
	Inventarier	22 153	31 256

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	26 201	692 719
Pågående nyanläggningar*	13 530 814	0
Omklassificering till byggnad	0	-666 518
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	13 557 016	26 201

* Takprojekt 13 414 697 kr * Balkonger 142 319 kr

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind	660 000	660 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	660 500	660 500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 877 148	2 814 337
Övriga fordringar	112 102	154 929
Summa Övriga fordringar	3 989 250	2 969 266

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	121 032	119 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 409	124 884
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 441	244 181

Not 15	Övriga kortfristiga 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	3,29%	2025-10-30	17 856 184	360 000
Stadshypotek	3,15%	2025-03-28	3 298 829	180 756
Nordea	2,99%	2025-09-04	19 175 933	400 000
Nordea	3,0%	2025-06-03	6 962 357	140 656
			47 293 303	1 081 412

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	47 293 303
Kortfristig del	47 293 303

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 582	5 652
	Källskatt	21 292	13 291
	Inre fond	524 978	516 961
	Övriga kortfristiga skulder	0	398
	<i>Summa Övriga skulder</i>	548 853	536 303
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	822 214	771 473
	Upplupna räntekostnader	164 517	175 449
	Övriga upplupna kostnader	2 677 483	531 836
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 664 214	1 478 758

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 Daggkäpan i Umeå, org.nr. 794000-1006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Daggkäpan 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Daggkåpan 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cecilia Glas
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MICHAEL GRAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:08:00



CHRISTER BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:36:58



ELISABETH LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:33:57



JONAS GODING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:01:54



ANNIKA GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:07:08



JAN ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:50:43



ALFRED BRÄNNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:16:23



CECILIA GLAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:40:20



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:26:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CECILIA GLAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:32:20



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

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



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.