

ÅRSREDOVISNING

2024-2025

HSB Brf 51 Bellman i Uppsala





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 51 Bellman i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4690 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löten 11:6	1966-01-01	1967
Löten 11:7	1966-01-01	1967
Löten 11:8	1966-01-01	1967
Löten 11:9	1966-01-01	1967
Löten 11:10	1966-01-01	1967
Löten 11:11	1966-01-01	1967
Löten 11:12	1966-01-01	1967

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 298
2	lokaler (hyresrätt)	54
211	garageplatser med motorvärmare	2 592
20	garageplats med laddplats	48
73	p-platser	0
11	p-platser med el	0
Totalt 572 objekt		31 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 2 rok, 177 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annelie Kejroth	Ordförande	2022-02-23
Petra Åkerström	Ledamot	2019-02-14
Ulf Lidström	Ledamot	2019-02-14
Lennart Ilke	Ledamot	2023-02-23
Fitui Habtemikael	Ledamot	2019-02-14
Annika Parck	Ledamot	2024-02-08
Anton Sharbin	Ledamot	2025-01-01
Ellen Örneland	Ledamot	2023-02-23
Tord Hedén	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2019-02-14
Elvir Puhovic	Suppleant	2025-03-06
Fredrik Egnelöv	Suppleant	2025-03-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Annelie Kejroth, Ulf Lidström, Annika Parck och Anton Sharbin, samt suppleanterna Elvir Puhovic och Fredrik Egnelöv.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Kejroth, Ulf Lidström, Petra Åkerström och Kennet Fröberg, förvaltare HSB Uppsala (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Gerhard Holmgren vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson, av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inga Lill Madegård-Lindh (sammankallande), Solweig Rosmar, Barbro Selving samt Arvid Granroth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-04. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 111 193 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 37 313 928 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%.

En höjning av årsavgiften är planerad fr.o.m 2026-01-01 med 3%.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-03-26.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 582 429 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 1 179 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 1 313 789 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande investeringar skett (not 10):

- Asfaltering, 2 954 408 kr
- Värmeväxlare, 536 250 kr
- Miljöhus, 433 761 kr

Under året har följande planerat underhåll utförts (not 4):

- Tvättstugeutrustning (två torkskåp, två tvättmaskiner och en torktumlare)
- Byte expansionskärl
- Byte avlopp och dagvattenrör
- Ventilationservice
- Oljning entréportar
- Målning tvättstugor och undercentral
- Renovering utmöbler
- Plantering träd
- Plantering spireor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012-2014	Stambyte
2019-2020	Renovering av skyddsrummen.
2019-2020	8 laddplatser för elbil installerades
2020-2021	Samtliga tvättstugehus fick nya tak och fönster. Renovering av samtliga portar och installation av ett digitalt passersystem. Inom ramen för passersystemet infördes samordnad digital bokning av tvättstugor och bastu.
2022-2024	Renovering av fönster och entréer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Se över tvättstugor, gårdshus och träd. Budgeterat belopp ca 3 miljoner.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 352.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	136	162	233	198	221
Skuldsättning, kr/kvm	2 074	2 290	2 315	2 342	2 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 265	2 294	2 319	2 346	2 373
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	263	274	230	228	223
Årsavgifter, kr/kvm	713	701	694	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	705	752	744	739	735
Nettoomsättning, tkr	22 464	22 078	21 833	21 681	21 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	23	-196	2 555	2 968
Soliditet, %	41	41	40	41	39

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

Årets negativa resultat beror främst på minskade ränteintäkter från bundna placeingar samt ökade avskrivningar för genomförda investeringar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlustinte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 286 000	0	0	3 286 000
Underhållsfond, kr	8 934 921	0	-352 492	8 582 429
S:a bundet eget kapital, kr	12 220 921	0	-352 492	11 868 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 049 621	23 008	352 492	37 425 121
Årets resultat, kr	23 008	-23 008	-111 193	-111 193
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 072 629	0	241 299	37 313 928
S:a eget kapital, kr	49 293 550	0	-111 193	49 182 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 468 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 685 703 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Enligt nya regler görs då omföringen till underhållsfonden innan stämman så under 2024/2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 1 179 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 1 313 789 kr ur underhållsfonden för räkenskapsåret 2024/2025.

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	37 072 629
Årets resultat, kr	-111 193
Reservation till underhållsfond, kr	-2 647 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 999 492
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 313 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 313 928

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 463 830	22 077 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 819	492 694
Summa Rörelseintäkter		22 538 649	22 570 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 397 000	-17 351 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 455	-541 695
Personalkostnader	Not 6	-273 531	-280 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 137 390	-2 983 989
Summa Rörelsekostnader		-21 194 376	-21 157 150
Rörelseresultat		1 344 273	1 413 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	117 422	185 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 572 888	-1 576 345
Summa Finansiella poster		-1 455 466	-1 390 399
Resultat efter finansiella poster		-111 193	23 008
Resultat före skatt		-111 193	23 008
Årets resultat		-111 193	23 008

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	104 222 160	103 375 412
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	428 496	488 215
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	11 624	58 119
Summa Materiella anläggningstillgångar		104 662 280	103 921 746

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

104 662 780 **103 922 246**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 206	32 788
Aktuell skattefordran		0	107 331
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 825 905	9 323 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		493 318	865 368
Summa Kortfristiga fordringar		9 335 429	10 329 416

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000

Summa Omsättningstillgångar

15 335 429 **16 329 416**

Summa Tillgångar

119 998 209 **120 251 662**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 286 000	3 286 000
Fond för yttre underhåll	8 582 429	8 934 921
Summa Bundet eget kapital	11 868 429	12 220 921

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 425 121	37 049 621
Årets resultat	-111 193	23 008
Summa Fritt eget kapital	37 313 928	37 072 629

Summa Eget kapital

49 182 357 **49 293 550**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 920 000	29 280 000
Summa Långfristiga skulder		28 920 000	29 280 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 438 150	37 868 150
Leverantörsskulder	Not 16	1 672 675	987 436
Skatteskulder		41 407	37 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	199 644	220 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 543 976	2 565 037
Summa Kortfristiga skulder		41 895 853	41 678 112

Summa Skulder

70 815 853 **70 958 112**

Summa Eget kapital och skulder

119 998 209 **120 251 662**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 344 273	1 413 406
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 137 390	2 983 989
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 137 390	2 983 989
Erhållen ränta	267 523	145 613
Erlagd ränta	-1 615 261	-1 482 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 133 925	3 060 747
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	303 403	-783 230
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	690 113	-2 367 787
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	993 516	-3 151 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 127 441	-90 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 877 924	-1 286 340
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 877 924	-1 286 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-790 000	-790 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 000	-790 000
Årets kassaflöde	-540 483	-2 166 610
Likvida medel vid årets början	14 816 274	16 982 884
Likvida medel vid årets slut	14 275 791	14 816 274

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 959 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	20 892 288	20 549 450
	Hyror lokaler	73 972	105 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 111 405	1 076 630
	Hyror förbrukningsbaserad	22 414	19 862
	Hyror övrigt	229 840	187 880
	Övriga primära intäkter	197 217	170 422
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 527 136	22 109 952
	Avgiftsbortfall	-8 316	0
	Hysesbortfall	-54 990	-32 090
	<i>Summa</i>	-63 306	-32 090
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 463 830	22 077 862

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 979	82 045
	Övriga intäkter	57 840	410 649
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	74 819	492 694

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-3 383 662	-3 138 010
	Snö och halk-bekämpning	-8 750	-35 690
	Reparationer	-1 467 943	-1 636 804
	Planerat underhåll	-1 313 789	-1 685 703
	Försäkringsskador	-75 077	-52 500
	El	-1 628 656	-1 526 008
	Uppvärmning	-5 148 984	-5 168 744
	Vatten	-1 625 795	-1 348 053
	Sophämtning	-709 519	-824 591
	Fastighetsförsäkring	-318 193	-273 107
	Kabel-TV och bredband	-443 895	-443 678
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-539 410	-517 415
	Förvaltningsavtalskostnader	-733 326	-700 973
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 397 000	-17 351 276
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 630	-17 290
	Administrationskostnader	-52 446	-69 802
	Extern revision	-26 500	-23 500
	Konsultkostnader	-53 438	-115 828
	Medlemsavgifter	-76 800	-76 800
	Föreningsverksamhet	-22 834	-30 370
	Övriga förvaltningskostnader	-99 807	-206 104
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-386 455	-541 695
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-208 900	-208 780
	Revisionsarvode	-8 600	-8 085
	Övriga arvoden	-12 100	-16 050
	Sociala avgifter	-43 931	-47 275
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-273 531	-280 190

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 942 144	-2 924 270
	Avskrivning på markanläggning	-135 527	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-59 719	-59 719
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 137 390	-2 983 989
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 342	7 813
	Ränteintäkter placeringar	101 175	168 708
	Ränteintäkter skattekonto	6 905	9 425
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	117 422	185 946
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 572 888	-1 576 345
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 572 888	-1 576 345

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 452 754	175 619 384
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 293 397	1 293 397
	Årets investering byggnad	536 250	833 370
	Årets investering markanläggning	3 388 168	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	181 670 569	177 746 151
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 370 739	-71 446 469
	Årets avskrivningar	-3 077 671	-2 924 270
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-77 448 410	-74 370 739
	<i>Utgående redovisat värde</i>	104 222 159	103 375 412
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	278 000 000	291 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 469 000	5 099 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	160 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 510 000	6 123 000
	<i>Summa</i>	431 979 000	462 222 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 260 000	94 260 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 260 000	94 260 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	597 188	202 336
	Årets investeringar	0	394 852
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	597 188	597 188
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 973	-49 254
	Årets avskrivningar	-59 719	-59 719
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-168 692	-108 973
	<i>Utgående redovisat värde</i>	428 496	488 215

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	58 119	0
	Årets investeringar	3 924 418	58 119
	Omklassificering till byggnad och markanläggning	-3 970 912	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 625	58 119
	Pågående nyanläggning avser förstudie solceller.		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 275 791	8 816 274
	Skattekonto	550 114	507 655
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 825 905	9 323 929
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	6 000 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,36%	2026-09-30	6 247 500	70 000
Stadshypotek	1,03%	2026-12-01	12 060 000	160 000
Stadshypotek	1,03%	2026-12-01	10 972 500	130 000
Stadshypotek	3,35%	2025-10-02	14 417 500	170 000
Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	11 505 000	130 000
Stadshypotek	3,15%	2025-10-01	6 247 500	70 000
Stadshypotek	2,9%	2025-10-30	4 908 150	60 000
			66 358 150	790 000

Långfristig del	28 920 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 078 150
Kortfristig del	37 438 150
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	790 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Leverantörsskulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	1 672 675	987 436
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	1 672 675	987 436

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	24 880	28 651
Inre fond	105 231	105 231
Övriga kortfristiga skulder	69 533	86 474
<i>Summa Övriga skulder</i>	199 644	220 355

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 797 639	1 742 107
	Upplupna räntekostnader	220 330	262 703
	Övriga upplupna kostnader	526 007	560 227
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 543 976	2 565 037

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Uppsala, 202x-xx-xx.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Annelie Kejroth
Petra Åkerström
Ulf Lidström
Lennart Ilke
Annika Parck
Anton Sharbin
Ellen Örneland
Tord Hedén
Fredrik Egnelöv, tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Gerhard Holmgren
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 51 Bellman i Uppsala, org.nr. 717600-4690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 51 Bellman i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening 51 Bellman i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gerhard Holmgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 51 Bellman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annelie Kejroth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 23:20:04



Fredrik Egnelöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 10:24:53



Tord Hedén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 15:44:01



Anton Sharbin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-01 kl. 11:13:12



Ellen Örneland

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 10:42:17



Ulf Lidström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 06:31:02



Annika Parck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 09:21:26



Lennart Ilke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-04 kl. 11:17:58



Petra Åkerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-02 kl. 10:58:12



Gerhard Holmgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-11 kl. 09:36:49



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 10:57:37



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 51 Bellman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gerhard Holmgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-11 kl. 09:38:43



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 10:56:44



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt 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.