ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:23	1969-01-01	1969
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
49	garageplatser	0
90	p-platser	0
24	lägenheter (hyresrätt)	1 656
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 146
36	lokaler (inkl förråd)	220
Totalt 355 objekt		**13 022**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Muhammed Aiyash	Ordförande	2023-07-25	
Muhammed Aiyash	Ledamot	2022-08-09	
Arve Siljensköld	Ordförande	2022-08-09	2023-07-24
Arve Siljensköld	Ledamot	2021-07-27	
Gun Kerstin Sundqvist	Ledamot	2022-08-09	2023-06-22
Ardeshir Kargaryani	Ledamot	2021-07-27	
Adnan Mashadani	Ledamot	2023-06-22	
Adnan Mashadani	Suppleant	2022-08-09	2023-06-22
Hedi Kadiri	Ledamot	2022-08-09	2023-07-25
Pam Forssel Touimi	Ledamot	2023-07-25	
Sam Dastgheib	Suppleant	2023-07-25	
Daniel Berg	Suppleant	2022-08-09	2023-07-24
Wail Alswidani	Suppleant	2023-07-25	
Foad Azami	Suppleant	2022-08-09	2023-07-24
Lawand Khalid	Suppleant	2023-07-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.
Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Erik Davidsson, vid BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Mohammed Kazim Badri, Elahe Dastgheib och Arezou Mokriani, valda vid föreningsstämman, med Mohammed Kazim Badri som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-11. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % from den 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning kommer att utföras under våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Tvättstuga. Uppgradering av låssystem
2012	Ny värmecentral 78:an
2013	Ny värmecentral 52:an -Stakethöjning 60-120 cm.
2013	Byte av tätnings-/dammlister. Grovsoprum.
2013	Separation från Väsbyhem
2014	Ventilation Fas 1. Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an.
2015	Ny lek- och grillplats. Genomgång och föryngring av trädgården och växtligheten.
2015	Blomsterkrukor placeras i området
2016	Pågående upprustning av värmesystem fortsätter.
2016	Pågående installation av mätare för individuell mätning fortsätter.
2016	Ventilation Fas 2. Upprustning av Övernattningslägenhet.
2016	Byggnation av förråd på 52-an.
2017	Värmesystem efterbesiktning. Installation av individuell mätning avslutad.
2017	Renovering av lägenhet på KAV78. Upprustning av hyresrätter på KAV64 och KAV91.
2017	Byte av två stora ventilationsfläktar på tak.
2018	Rivning av stora portalen vid parkeringen. Bygglov för installation av ny grind
2018	Radonmätning Genomgång och besiktning av samtliga uteplatser.
2018	Renovering inför försäljning 2:a och 3:a KAV63. Upprustning av HG lägenhet KAV64.
2019	Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 2019 Radonmätning
2019	Energideklaration. Försäljning av 2 st lägenheter KAV66, KAV91
2019	Miljö-/Hälsoöversyn
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation,. Påbörjad 2019
2019	Trädfällning av ett träd vid entrén (inrådan från Brandmyndigheten)
2020	Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning
2020	Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk förvaltning HSB
2020	Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA
2020	Försäljning av två lägenheter, KAV56 coh KAV84
2021	Trädfällning
2021	Renoveringsunderhåll hyresrätt KAV79
2021	Upphandling projektledare Stambyte

Transaktion 09222115557518784457 Signerat MA, AK, AM, AS, PFT, KED

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

Årtal	Ändamål
2023	Stampolning samt filmning av stammarna för att säkerställa skicket.
2023	Individuell debitering av varmvatten användning.
2023	Byte av ventilationsfläkt på tak, Port 61.
2023	Avvecklat tvättstugan och försett hyresgäster med tvättmaskiner istället.
2023	Styrelsen har beslutat hyra ut 3st lägenheter som tidigare stod tomma i väntan på försäljning. Avser lägenhet: Kavallerigatan 74 61-3056-1-5329 Kavallerigatan 57 61-3056-1-5589 Kavallerigatan 70 61-3056-1-5302
2023	Föreningen har omförhandlat avtalen med HSB avseende, fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Syftet med nya avtal är att välja bort tjänster som föreningen inte har tidigare nyttjat och på det sättet sparar föreningen pengar.
2023	Försäljning av lägenhet, Kavallerigatan 81: 61-3056-1-5277. Försäljningspriset 1550 000 kr
2023	OVK besiktning i samtliga lägenheter.

Nedan kursiv text gällande underhåll och investeringar som tidigare styrelse hade beslutat om är stoppade/pausade p.g.a stora brister i hanteringen:

2022
Stambyten påbörjas:
(1) Bostadsrätter: Stamrenovering av badrum, installation av ny ventilation (aktivt fläktsystem), nya fönster, nya elskåp.
(2) Hyresrätter: Totalrenovering för samtliga 24 st hyresrätter till "modern standard".
Samtliga portar renoveras med armatur, porttelefon, infotavla, brevlådor och gammalt soputrymme tas bort.
Trädfällning av träd som hotar fasaden eller skräpar ned/är fula.
Digitalisering av föreningens originaldokument (ritningar).
Installation av ny vägbom vid sydvästra ingången (KAV96).
Installation av belysning i granen (lekparken).

2023
Stambyten fortsätter.
Ny K3 Underhållsplan, via HSB, som på ett komplett och enkelt sätt visar styrelsen korrekt nivå av avgiften utifrån ett längre perspektiv.
Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.

2024
Stambyten fortsätter.
Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.

2025
Stambyten klara och avslutat projekt.
Upphandling av ny fastighetsförsäkring.
Omplanering av Trädgård- och Markskötsel för hela området med färre träd, andra buskar/blommor och öppnare markytor.
Gruppavtal gällande el för att sänka medlemmarnas elkostnader.
Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	71	-100	15	18	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 915	4 974	5 042	5 118	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 731	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	227	254	246	135	0
Årsavgifter, kr/kvm	656	611	588	527	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	729	746	746	0
Nettoomsättning, tkr	10 548	9 469	9 693	9 962	10 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 413	-17 752	-1 883	-1 734	-872
Soliditet, %	55	59	59	55	56

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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

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

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

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.
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD vatten) är inkluderat fr o m 2023.
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av värme, vatten samt bredband ingår.
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust - negativt resultat:
Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2023 med 10 %.

Hur styrelsen ser framåt på sparandet? För att öka sparandet kommer styrelsen att följa rekommendationerna som har tagits fram i verksamhetsanalysen utförd av HSB Stockholm. From den 1 juli 2024 höjs avgifterna med 10 % och ytterligare 10 % from den 1 januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	93 612 741	0	0	93 612 741
Upplåtelseavgifter, kr	31 737 690	0	0	31 737 690
Underhållsfond, kr	4 229 314	0	270 536	4 499 850
S:a bundet eget kapital, kr	**129 579 745**	**0**	**270 536**	**129 850 281**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-28 480 789	-17 752 031	-270 536	-46 503 355
Årets resultat, kr	-17 752 031	17 752 031	-1 412 664	-1 412 664
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-46 232 820**	**0**	**-1 683 200**	**-47 916 019**
S:a eget kapital, kr	**83 346 925**	**0**	**-1 412 664**	**81 934 262**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-46 503 355
Årets resultat, kr	-1 412 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-47 916 019**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	320 500
Balanseras i ny räkning, kr	**-48 095 519**

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 547 585	9 343 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 296	140 919
Summa Rörelseintäkter		**10 654 881**	**9 484 694**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 764 071	-8 083 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 346 775	-16 335 836
Personalkostnader	Not 6	-254 356	-304 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 011 974	-2 011 974
Summa Rörelsekostnader		**-10 377 177**	**-26 735 894**
Rörelseresultat		**277 705**	**-17 251 201**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 655	18 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 710 024	-519 106
Summa Finansiella poster		**-1 690 369**	**-500 830**
Resultat efter finansiella poster		**-1 412 664**	**-17 752 031**
Resultat före skatt		**-1 412 664**	**-17 752 031**
Årets resultat		**-1 412 664**	**-17 752 031**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	146 194 313	148 206 286
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**146 194 313**	**148 206 286**
Summa Anläggningstillgångar		**146 194 313**	**148 206 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 821	26 623
Övriga kortfristiga fordringar		1 655 158	955 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	778 738	681 966
Summa Kortfristiga fordringar		**2 517 717**	**1 664 327**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	612 439	1 594 416
Summa Kassa och bank		**612 439**	**1 594 416**
Summa Omsättningstillgångar		**3 130 156**	**3 258 743**
Summa Tillgångar		**149 324 468**	**151 465 030**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 350 431	125 350 431
Fond för yttre underhåll		4 499 850	4 229 314
Summa Bundet eget kapital		**129 850 281**	**129 579 745**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-46 503 355	-28 480 789
Årets resultat		-1 412 664	-17 752 031
Summa Ansamlad förlust		**-47 916 020**	**-46 232 819**
Summa Eget kapital		**81 934 261**	**83 346 925**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	25 256 407
Summa Långfristiga skulder		**0**	**25 256 407**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	63 882 725	39 514 566
Leverantörsskulder		1 186 272	1 273 553
Skatteskulder		3 917	6 343
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	59 360	19 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 257 933	2 048 085
Summa Kortfristiga skulder		**67 390 208**	**42 861 698**
Summa Skulder		**67 390 208**	**68 118 105**
Summa Eget kapital och skulder		**149 324 468**	**151 465 030**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 705	-17 251 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 011 974	2 011 974
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 011 974**	**2 011 974**
Erhållen ränta	19 655	18 275
Erlagd ränta	-1 710 216	-519 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**599 117**	**-15 740 250**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-144 965	-20 276
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	160 543	44 329
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**15 578**	**24 053**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**614 695**	**-15 716 197**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	452 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**452 375**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 871 886
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-888 248	-884 566
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-888 248**	**987 320**
Årets kassaflöde	**-273 552**	**-14 276 502**
Likvida medel vid årets början	**2 526 173**	**16 802 675**
Likvida medel vid årets slut	**2 252 621**	**2 526 173**

Transaktion 09222115557518784457 Signerat MA, AK, AM, AS, PFT, KED

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 308 960	6 300 040
	Hyror bostäder	1 711 707	1 872 594
	Hyror garage och parkeringsplatser	838 844	782 039
	Hyror vatten	288 622	-250
	Hyror bredband	325 050	326 760
	Hyror förråd	92 352	98 135
	Övriga intäkter *	54 534	98 476
	Summa Bruttoomsättning	**10 620 069**	**9 477 794**
	Avgiftsbortfall	0	-110 355
	Hyresbortfall	-72 484	-23 664
	Summa	**-72 484**	**-134 019**
	Summa Nettoomsättning	**10 547 585**	**9 343 775**

* Avser andrahandsuthyrning, överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	58 612	138 339
	Övriga intäkter *	48 684	2 580
	Summa Övriga rörelseintäkter	**107 296**	**140 919**

* Avser elstöd

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-846 699	-1 343 088
	Snö och halk-bekämpning	-103 339	-241 913
	Reparationer	-696 839	-451 676
	Planerat underhåll	-320 500	-229 464
	Försäkringsskador	-1 967	-807 027
	El	-322 418	-306 396
	Uppvärmning *	-2 017 298	-2 376 037
	Vatten	-617 712	-626 157
	Sophämtning	-460 134	-474 600
	Fastighetsförsäkring	-296 805	-270 726
	Kabel-TV och bredband	-446 232	-403 603
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-312 162	-306 940
	Förvaltningsavtalskostnader	-311 008	-246 232
	Övriga driftkostnader	-10 958	0
	Summa Driftskostnader	**-6 764 071**	**-8 083 858**

* föreningen har fått en återbetalning från Stockholm Exergi om 355 038 kr

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-909 176	-891 708
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 852	-16 846
	Administrationskostnader	-206 112	-131 937
	Extern revision	-32 750	-50 000
	Konsultkostnader	0	-651 126
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-3 489	-51 146
	Övriga förvaltningskostnader	-166 667	-14 537 911
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 346 775**	**-16 335 836**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-200 000	-200 000
	Sociala avgifter	-54 356	-54 356
	Övriga personalkostnader	0	-49 870
	Summa Personalkostnader	**-254 356**	**-304 226**

Transaktion 09222115557518784457 Signerat MA, AK, AM, AS, PFT, KED

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	429	202
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 227	18 074
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 655**	**18 275**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 706 813	-513 616
	Övriga räntekostnader	-3 211	-5 490
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 710 024**	**-519 106**

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 658 252	126 658 252
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 165 557	39 165 557
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	826 229	826 229
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**166 650 039**	**166 650 039**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 443 752	-16 431 779
	Årets avskrivningar	-2 011 974	-2 011 974
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-20 455 726**	**-18 443 752**
	Utgående redovisat värde	**146 194 313**	**148 206 286**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	496 000	496 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 856 000	2 856 000
Summa	**185 352 000**	**185 352 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	72 400 000	72 400 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**72 400 000**	**72 400 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	178 875	178 875
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**178 875**	**178 875**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-178 875	-178 875
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-178 875**	**-178 875**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	778 738	681 966
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**778 738**	**681 966**

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	612 439	1 594 416
	Summa Kassa och bank	**612 439**	**1 594 416**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	0,55%	2024-05-15	25 256 406	420 000
SBAB	4,77%	2024-02-02	20 776 319	51 200
SBAB	4,75%	2024-01-12	17 850 000	420 000
			63 882 725	**891 200**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	63 882 725
Kortfristig del	63 882 725

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	16 824	16 824
	Momsskuld	432	0
	Källskatt	30 000	0
	Övriga kortfristiga skulder	12 105	2 327
	Summa Övriga skulder	**59 360**	**19 151**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	943 915	804 323
	Upplupna räntekostnader	11 576	11 768
	Övriga upplupna kostnader	1 302 442	1 231 994
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 257 933**	**2 048 085**

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 Brf Glädjen Vilunda, org.nr. 769617-6952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen Vilunda för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen Vilunda för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MUHAMMED AIYASH
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:20:54

ARDESHIR KARGARYANI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:37:44

ADNAN MASHADANI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:00:00

ARVE SILJENSKÖLD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:46:40

PAM FORSSEL TOUIMI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:51:32

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:07:49

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:08:43

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.