



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kung Oscar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kung Oscar med säte i LUND org.nr. 716438-8691 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 8 juli 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Plantagelyckan 1 | 2003-01-01 | 1934 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 118 |
| 47 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 430 |
| Totalt 49 objekt | | 4 548 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 11 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 4 st 5 rok, 5 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------------------|-----------------|
| Michael Neppelberg | Ordförande |
| Tomas Tägil | Vice Ordförande |
| Martin Geisler | Sekreterare |
| Åsa Moberger | Kassör |
| Beata Ewa Tomaszewska-Toporska | Ledamot |
| Andreas Johansson | Ledamot |
| Göran Hellquist | Ledamot |
| Bengt Fernebrant | Ledamot |

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten, 1 föreningsmöte, 1 extra föreningsmöte samt 1 konstituerande möte.

Firman tecknas av Åsa Moberger, Michael Neppelberg, Tomas Tägil.

Revisorer har varit: Anders Widmalm vald av stämman, samt Camilla Bakklund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Charlotte Norden (Sammankallande) och Charlotta Wahlrolén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar samt 1 person på teams.

Extrastämma hölls 2023-12-03. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Några större underhållsåtgärder har inte företagits eller påbörjats under 2023.
Planerade underhållsåtgärder under 2023 har utförts, förutom höjningen av balkongräckena på vissa balkonger på de översta våningarna.

Inga större underhållsåtgärder planeras under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2005 Avloppsstammar, relining
- 2006 Värmeanläggning, nytt styrsystem NODA
- 2006 Översyn fasad & tak

- 2006 Ommålning balkonger
2006 Fönster målning och reparation
2006 Vattenstammar, byte ventiler
2007 Elstammar, nya fram till lägenhet, jordfelsbrytare.
2007 Modernisering hissar
2008 Renovering innergård/plantering, nytt miljöhus.
2010 Radonmätning genomförd. Resultat : enbart låga och godkända radongashalter.
2012 Vattenstammar byte ventiler
2012 Byte tvättmaskin
2012 Översyn tak
2012 Målning fönster, trapphus mm
2014 Nya utemöbler till gård.
2014 Ny gårdsbelysning.
2014 Ommålning undersida balkonger
2014-15 Nytt avtal ComHem och Perspektiv bredband
2014 Källarväggar målning och putsning
2014 Bastu och relaxavdelning i källare Erik Dahlbergsgatan.
2015 Hobbyrum renovering
2015 Takfönster på vind renoverade.
2015 Renovering av toalett i källaren
2016 Värmeanläggning, ny värmeväxlare och styrsystem.
2016 Byggt om lokal Kung Oscars väg 1 till bostadsrätt, lgh 1003, och sålt.
2016 OVK
2017 Avjonisering vatten i värmesystemet.
2017 Filmning och spolning avloppsstammar fram till samtliga lägenheter.
2017- 2018 Åtgärdsplan och kontroll / behovsutredning av avloppssystemet.
2019 Byte/renovering av resterande avlopp i källarplan samt dess anslutning till kommunens avloppsnät.
2020 Byte av s k styrskor i hissarna på Kävlingevägen och Kung Oscars väg.
2020 Preventiva åtgärder mot skadedjur.
2020 Kompletterande relining med den s k strumpmetoden på avloppsrör i källarplan.
2021 Radonmätning genomförd. Resultat : enbart låga och godkända radongashalter.
2021 2 nya tvättmaskiner i tvättstugan
2022 - Byte av fönster på hela utsidan mot Kung Oscars väg samt delar av husen mot Erik Dahlbergsgatan 6 och Kävlingevägen 5. Alla balkongdörrar i lägenheterna utbytta. Alla övriga fönster i fastigheten renoverade. Även plåtskoning av undersidan på taken på vissa burspråk gjordes.
2022 - Ny ventilation och ventilationsrör med frånluft i hela fastigheten. Nya ventilationsventiler för inluft i lägenheterna i hela fastigheten. OVK godkänd.
2023 Nytt vertikalt avloppsrör installerat på Erik Dahlbergsgatan 6.
2024 - Föreningen har installerat nya elmätare för individuell mätning och debitering och detta system tas i drift i januari 2024.

Det har genomförts en successiv förbättring och uppgradering av avloppssystemet och efter plan och vid behov av renovering av avloppsstammar görs det enligt strumpmetoden. Föreningen har sedan 2005 arbetat med att säkra funktion av avloppssystem. Nästan alla synliga rör i källare och gård har bytts. Hela systemet har spolats och filmats flera gånger fram till varje lägenhet. Svaga punkter på icke synliga ställen har åtgärdats med strumpmetod. Vid renovering av badrum och kök bytes alla rör mot nya och kopplingen till huvudstam säkras med byte eller strumpmetoden. Vertikala stammar har åtgärdats delvis eller helt utifrån behov. Fastighetens VVS system är i relativt gott skick och ett stambyte planeras 2035 i underhållsplanen.

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

Generell översyn av balkonger.

I övrigt hänvisas till föreningens underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | -33 | 112 | 222 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 671 | 6 671 | 5 258 | 0 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 862 | 6 862 | 5 409 | 4 396 | 4 396 |
| Räntekänslighet, % | 10 | 10 | 8 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 242 | 235 | 194 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 698 | 671 | 668 | 658 | 648 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 70 | 88 | 86 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 970 | 743 | 759 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 539 | 3 396 | 3 375 | 3 339 | 3 286 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -843 | -818 | 295 | 359 | 492 |
| Soliditet, % | 50 | 50 | 53 | 62 | 61 |

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.

0 = Uppgifter saknas

Föreningen har under året gjort en förlust med 842 893kr. Förlusten beror främst på ökade kostnader för Räntor, Drift och Underhåll.

Styrelsen er över föreningen s lån och räntekostnader och kommande underhåll. I budgeten ser man över vilka avgiftsökningar man behöver göra i framtiden.

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 | 26 275 530 | 0 | 0 | 26 275 530 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 519 927 | 0 | 0 | 4 519 927 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 161 387 | 0 | -161 387 | 0 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 30 956 844 | 0 | -161 387 | 30 795 457 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 779 511 | -818 225 | 161 387 | 1 122 673 |
| Årets resultat, kr | -818 225 | 818 225 | -842 893 | -842 893 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 961 286 | 0 | -681 506 | 279 780 |
| S:a eget kapital, kr | 31 918 130 | 0 | -842 893 | 31 075 237 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 317 387 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 | 961 286 |
| Årets resultat, kr | -842 893 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -156 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 317 387 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 279 780 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 279 780 |

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 | 3 539 412 | 3 395 855 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 890 295 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 4 429 707 | 3 395 855 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 620 199 | -2 333 171 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -317 387 | -341 486 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -45 566 | -50 932 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -111 816 | -109 479 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 264 222 | -989 722 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -4 359 191 | -3 824 790 |
| RÖRELSERESULTAT | | 70 516 | -428 935 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 1 095 | 8 540 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -914 504 | -397 829 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -913 409 | -389 289 |
| ÅRETS RESULTAT | | -842 893 | -818 224 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 59 806 748 | 60 832 479 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>59 806 748</u> | <u>60 832 479</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>59 806 748</u> | <u>60 832 479</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 0 | 1 208 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 0 | 92 280 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 38 656 | 49 815 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>38 656</u> | <u>143 303</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>38 656</u> | <u>143 303</u> |
| Summa tillgångar | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 12 | 2 723 595 | 2 947 354 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>2 723 595</u> | <u>2 947 354</u> |
| Summa tillgångar | | <u>62 569 000</u> | <u>63 923 135</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 26 275 530 | 26 275 530 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 519 927 | 4 519 927 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 161 387 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>30 795 457</u> | <u>30 956 844</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 122 673 | 1 779 511 |
| Årets resultat | | -842 893 | -818 224 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>279 780</u> | <u>961 286</u> |
| Summa eget kapital | | <u>31 075 237</u> | <u>31 918 130</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 6 940 000 | 11 526 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>6 940 000</u> | <u>11 526 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 23 541 000 | 18 955 000 |
| Leverantörsskulder | | 413 504 | 234 974 |
| Aktuell skatteskuld | Not 14 | 53 758 | 6 745 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 65 659 | 822 849 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 479 842 | 459 437 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>24 553 763</u> | <u>20 479 005</u> |
| Summa skulder | | <u>31 493 763</u> | <u>32 005 005</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>62 569 000</u> | <u>63 923 135</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 70 516 | -428 935 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 264 222 | 989 722 |
| | <u>1 334 738</u> | <u>560 787</u> |
| Erhållen ränta | 1 095 | 8 540 |
| Erlagd ränta | -914 504 | -382 473 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>421 329</u> | <u>186 854</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 104 647 | 158 396 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -511 242 | -3 541 956 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>14 734</u> | <u>-3 196 706</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -238 493 | -4 577 121 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-238 493</u> | <u>-4 577 121</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 0 | 6 455 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>6 455 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -223 759 | -1 318 827 |
| Likvida medel vid årets början | 2 947 354 | 4 266 180 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 723 595</u> | <u>2 947 353</u> |
| | -223 759 | -1 318 827 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 3 099 600 | 2 980 416 |
| Hysesintäkt lokaler | 251 616 | 227 948 |
| Konsumtionsavgift el | 121 020 | 121 020 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 54 648 | 54 648 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 12 528 | 11 823 |
| | 3 539 412 | 3 395 855 |
| * I årsavgiften bostad ingår: Uppvärmning, Vatten , Renhållning, TV, Bredband | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Elstöd | 110 401 | 0 |
| Bullerskydd | 779 894 | 0 |
| | 890 295 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -817 771 | -609 548 |
| El | -377 825 | -396 874 |
| Uppvärmning | -612 544 | -576 255 |
| Vatten | -116 015 | -98 643 |
| Renhållning | -114 265 | -101 165 |
| TV, bredband, iptelefoni | -116 869 | -110 425 |
| Serviceavtal | -28 689 | 0 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -29 955 | -64 712 |
| Förvaltningskostnader | -223 076 | -211 765 |
| Försäkringar | -71 246 | -56 249 |
| Fastighetsskatt | -93 503 | -90 213 |
| Övriga driftskostnader | -18 441 | -17 322 |
| | -2 620 199 | -2 333 171 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | 0 | -19 611 |
| Underhåll övrigt | -317 387 | -321 875 |
| | -317 387 | -341 486 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -14 875 | -13 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -5 219 | -10 210 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -21 947 | -21 526 |
| Förbrukningsinventarier | -3 158 | -5 327 |
| Arrende, hyra, leasing | -368 | -244 |
| | -45 566 | -50 932 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | Inga | Inga |
| Arvode till styrelsen | -79 250 | -73 700 |
| Övriga personalkostnader | -11 908 | -15 847 |
| Sociala avgifter | -20 658 | -19 933 |
| | -111 816 | -109 479 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 264 222 | -989 722 |
| | -1 264 222 | -989 722 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 43 692 126 | 39 322 182 |
| Årets försäljning, utrangering ventilation | 0 | -207 177 |
| Årets investering byggnader, Fönster | 136 308 | 0 |
| Årets investering byggnader, IMD | 102 185 | 4 577 121 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 22 795 223 | 22 795 224 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 725 841 | 66 487 350 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -5 654 871 | -4 872 326 |
| Årets försäljning, utrangering ventilation | 0 | 207 177 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 264 222 | -989 722 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -6 919 093 | -5 654 871 |

Utgående redovisat värde

59 806 748 60 832 479

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 37 011 525 | 38 037 255 |
| Redovisade värden mark | 22 795 223 | 22 795 224 |

Fastighetsbeteckning: Plantagelyckan 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1934 | 48 000 000 | 63 000 000 | 111 000 000 | 111 000 000 |
| Lokaler | | 1 221 000 | 661 000 | 1 882 000 | 1 882 000 |
| | | 49 221 000 | 63 661 000 | 112 882 000 | 112 882 000 |

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 30 481 000 | 30 481 000 |
| Summa ställda säkerheter | 30 481 000 | 30 481 000 |

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------|----------|---------------|
| Skattekonto | 0 | 92 280 |
| | 0 | 92 280 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 10 874 | 25 716 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 782 | 24 099 |
| | 38 656 | 49 815 |

Not 12 BANK

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 1 221 277 | 1 404 677 |
| SEB | 1 502 318 | 1 542 677 |
| | 2 723 595 | 2 947 354 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SEB | | 1,27% | 2026-10-28 | 6 940 000 | 0 |
| SEB | | 4,55% | 2024-01-28 | 8 000 000 | 0 |
| SEB | | 4,55% | 2024-04-25 | 4 455 000 | 67 500 |
| SEB | | 1,19% | 2024-12-28 | 4 586 000 | 0 |
| SEB | | 4,64% | 2024-01-28 | 4 500 000 | 500 000 |
| SEB | | 4,59% | 2024-04-28 | 2 000 000 | |
| | | | | 30 481 000 | 567 500 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 940 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

567 500

Lån som ska konverteras inom ett år

22 973 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

23 541 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,13%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 270 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

27 643 500

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

9 936

6 745

Underskott skattekonto

43 822

0

53 758**6 745****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

0

19 300

Arbetsgivaravgifter

0

22 742

Övriga kortfristiga skulder

65 659

780 807

65 659**822 849**

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 138 248 | 149 577 |
| Upplupna räntekostnader | 33 742 | 23 803 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 264 121 | 282 857 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 43 731 | 3 200 |
| | 479 842 | 459 437 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Johansson.....
Beata Ewa Tomaszewska-Toporska.....
Bengt Fernebrant.....
Göran Hellquist.....
Martin Geisler.....
Michael Neppelberg.....
Tomas Tägil.....
Åsa Moberger

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Widmalm
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kung Oscar, org.nr. 716438-8691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kung Oscar för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

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 från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda 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 Brf Kung Oscar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från BoRevision 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Malmö den / 2024

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Anders Widmalm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kung Oscar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL NEPPELBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:45:38



BENGT FERNEBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 22:50:20



GÖRAN HELLQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 18:46:33



ÅSA MOBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:27:54



**BEATA EWA TOMASZEWSKA-
TOPORSKA**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 20:15:49



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 17:42:43



TOMAS TÄGIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 20:08:03



MARTIN GEISLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 14:24:13



ANDERS WIDMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:57:25



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 16:10:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kung Oscar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS WIDMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:56:02



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 16:10:14



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.