



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Fällan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fällan 1	1981-07-01	1931

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	899
1	förråd	5
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 250
1	lägenheter (hyresrätt)	31
Totalt 47 objekt		3 185

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 13 st 2 rok, 1 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Häggblad	Ordförande	2011-06-20
Sven Larsson	Ledamot	1982-06-16
Bo Fristedt	Ledamot	2019-02-21
Lars-Inge Arwidson	Ledamot	2020-07-28
Oscar Carlsson	Ledamot	2021-06-14
Anthony Cooks Jr	Ledamot	2020-07-02
Johan Andersson	Suppleant	2021-06-14

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Inge Arwidson, Johan Häggblad, Oscar Carlsson och Anthony Cooks Jr.

Revisorer har varit: Thure Lundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tobias Karlsson (sammanställande) och Emelie Worrman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökats med 15% från och med andra kvartalet.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-14 och därefter 2025-04-03.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Stam (VA)- och elledningsbyte i lägenheterna samt stigarbyte gjordes 1995, fasadrenovering 1998, radonmätning 2004, balkongrenovering 2005 samt byte av utrustning i tvättstugan 2007 och 2009. Del av den ursprungliga vinden i form av två torkvindar har omvandlats till lägenhetsyta och förrådsyta, slutfördes 2006. Sju nya balkonger uppfördes mot gården 2005 och två 2009. Fjärravläsning av elmätare installerades 2007. Fastigheten energideklarerades 2008. OVK-besiktning av bostäder genomfördes 2009 och 2016. Bytet av radiatorer slutfördes under 2010. Målning av yttertak samt säkerhetsåtgärder kring skorstenar etc genomfördes 2011 och 2012. Under 2015 har hissens maskineri bytts ut och hisskorgen har kompletterats med nödtelefon och högtalare för våningsangivelser. En vattenskada i entrén reparerades under 2015. Under 2016 monterades snörasskydd på tak som vetter mot Hornsgatan. Dessutom reparerades en vattenskada på bärande konstruktion i källaren. Hisskorgens ytskikt renoverades med ny ådringsmålning och soprummets ytskikt renoverades. Under 2017 färdigställdes en plan för ventilation av vissa hyreslokaler, i gatuplan och på plan 1. Projektet vilar tills vidare. Ett utrymme i källaren renoverades och iordningställes som styrelserum och arkiv för dokumentation och ritningar. Under 2018 renoverades ytskikt i allmänna utrymmen i källaren. I samband med att restaurangen totalrenoverades av en ny hyresgäst byttes gamla avloppsstammar som går genom restauranglokalen. Restaurangens glas-sektion mot Hornsgatan, som ägs av föreningen, byttes genom den nya hyresgästens försorg och på dennes räkning. En ny elkabel med högre kapacitet drogs från en knutpunkt i gatan. Elanslutningen till husets nät renoverades. Belysning i allmänna utrymmen byttes från halogen till LED-lampor. Några mindre fuktskador hos lokalhyresgäster reparerades och styrelserummet inreddes samt togs i bruk. Formell OVK i hyreslokaler genomfördes under 2018.

Under 2019 monterades en tryckstegringspump i källaren för att höja trycket i kall- och varmvattenledningar. Vattentrycket har varit mycket lågt på de övre våningsplanen.

Under 2020 utfördes få åtgärder. En större åtgärd var dock att renovera avloppsstammar i källaren efter misstanke om skador. Stammarna filmades varefter oanvända stammar proppades och de som används rengjordes och re-linades med epoxistrumpor. En brandskyddsbesiktning av allmänna utrymmen genomfördes 2019. Ett föreläggande om åtgärder erhöles. Brandskyddsåtgärder enligt föreläggandet genomfördes under 2020. Bland annat monterades brandsläckare och utrymningsskyltar, samt tätades rör genomföringar i väggar mellan brandceller. Ett avtal ingicks med en klottersaneringsfirma för att hålla fasaden mot Brännkyrkagatan fri från klotter. Fasaden målades och behandlades med klotterskyddande medel under 2020. Klottersaneringen har fungerat väl. Fastighetens skalskydd kommer förändras eftersom det vid flera tillfällen varit problem med obehöriga i entré och trapphus. En ytterligare knappsats för porttelefonen har monterats utanför den yttre porten. Den yttre dörren kan komma att låsas om problemen fortsätter med obehöriga. Miljöförvaltningen, Stockholm, besiktigade fastigheten under 2020 som en del i deras löpande arbete med fastighetsågartillsyn. Förelägganden erhöles och åtgärdades under 2020-21, bland annat VVC temperatur, energideklaration och en långtidsplan för underhåll.

Under 2021 har vi totalrenoverat ytskikt, el och armaturer i trapphus och entré. Vi har återställt kulörer och dekor till tidstypiskt sent 1920-tal/tidigt 1930-tal. I övrigt har vanligt löpande underhåll utförts och vi investerade i en omfattande underhållsplanering. Dessutom gjordes en energideklaration eftersom den tidigare hade löpt ut.

Under 2022 har vi utfört OVK och brandskyddssyn i bostäder samt åtgärdat spruckna stammar i anslutning till cafélokalen. Ytterligare skalskydd har införts.

Under 2023 infördes sortering av matavfall. Stamspolning och inspektion av stammar. Nya stuprör, patinerad koppar, monterades eftersom de gamla var spruckna eller stulna.

Under 2024 tog föreningen beslut på årsstämman om införande av individuell mätning och debitering (IMD) för el samt gemensamt bredband.

Under 2025 har IMD för el samt gemensamt bredband installerats

Årtal	Åtgärd
1995	Stam (VA)- och elledningsbyte i lägenheterna samt stigarbyte
1998	Fasadrenovering
2004	Radonmätning
2005	Balkongrenovering
2005	Sju nya balkonger uppfördes mot gården
2006	Ombyggnad vind till lägenhetsyta
2007	Byte av viss utrustning i tvättstuga
2007	Fjärravläsning av elmätare installerades
2008	Fastigheten energideklarerades
2009	Ytterligare byten av utrustning i tvättstuga
2009	Två nya balkonger uppfördes mot gården
2009	OVK-besiktning av bostäder genomfördes
2010	Bytet av radiatorer slutfördes under 2010
2011 - 2012	Målning av yttertak samt säkerhetsåtgärder kring skorstenar etc
2015	En vattenskada i entrén reparerades
2015	Hissens maskineri har bytts ut
2016	Snörasskydd monterades
2016	OVK-besiktning i bostäder
2016	Ytskiktsrenovering i hiss och soprum
2018	OVK i lokaler
2018	Renovering av källarutrymmen
2019	Tryckstegringspump installerades
2019	Brandskyddsbesiktning
2020	Renovering av avloppstammar i källare stammar rengjordes och re-linades
2020	Brandskyddsåtgärder, energideklaration, VVC justeringar
2021	Renovering av entré och trapphus
2022	OVK i bostäder, Åtgärdat sprucka stammar i cafélokal, utfört ytterligare skalskydd samt förberett inför sortering av matavfall
2023	Stamspolning och inspektion
2023	Lagning av stuprör
2024	Beslut om införande av IMD för el och gemensamt bredband
2024	Takfönster och hissrenovering
2024-2025	Installation av IMD för el
2025	Installation av gemensamt bredband

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Renovering av innergård
2025-2030	Byte värmexlare, i undercentralen
2025-2030	Målning/renovering av tak och takfot
2025-2030	Renovering av fönster
2025-2030	Översyn av ventilation i lokaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	213	178	164	281
Skuldsättning, kr/kvm	294	300	540	546	553
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	413	422	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	294	193	204	210	189
Årsavgifter, kr/kvm	436	382	353	349	350
Årsavgifter/totala intäkter, %	35	33	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	829	762	752	808
Nettoomsättning, tkr	2 842	2 611	2 419	2 332	2 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	-87	282	263	403
Soliditet, %	81	82	78	74	77

För definition av nyckeltal se not 1.

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	1 822 839	0	0	1 822 839
Upplåtelseavgifter, kr	3 606 429	0	0	3 606 429
Underhållsfond, kr	2 028 799	0	21 202	2 050 001
S:a bundet eget kapital, kr	7 458 067	0	21 202	7 479 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 639 227	-87 412	-21 202	1 530 613
Årets resultat, kr	-87 412	87 412	281 037	281 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 551 815	0	259 835	1 811 650
S:a eget kapital, kr	9 009 882	0	281 037	9 290 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000kr samt ianspråktagande skett med 138 798 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	1 551 815
Årets resultat, kr	281 037
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 811 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 811 650
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 841 904	2 610 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 781
Summa Rörelseintäkter		2 841 904	2 622 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 172 914	-2 233 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 234	-156 216
Personalkostnader	Not 6	-59 486	-58 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 235	-206 577
Summa Rörelsekostnader		-2 566 868	-2 654 585
Rörelseresultat		275 036	-32 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 998	34 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-41 997	-89 501
Summa Finansiella poster		6 001	-55 321
Resultat efter finansiella poster		281 037	-87 412
Resultat före skatt		281 037	-87 412
Årets resultat		281 037	-87 412

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 175 518	6 374 753
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	96 976	43 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 272 494	6 418 503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		6 272 994	6 419 003

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 186	94 390
Aktuell skattefordran		18 666	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 336 928	3 826 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 262	97 165
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 634 042	4 017 812
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		5 134 042	4 517 812
Summa Tillgångar		11 407 036	10 936 815

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 429 268	5 429 268
Fond för yttre underhåll	2 050 001	2 028 799
Summa Bundet eget kapital	7 479 269	7 458 067

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 530 613	1 639 227
Årets resultat	281 037	-87 412
Summa Fritt eget kapital	1 811 650	1 551 815

Summa Eget kapital	9 290 919	9 009 882
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	930 000	950 000
Leverantörsskulder		280 195	315 705
Skatteskulder		7 579	6 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	380 982	264 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	517 361	391 197
Summa Kortfristiga skulder		2 116 117	1 926 933

Summa Skulder	2 116 117	1 926 933
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	11 407 036	10 936 815
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 036	-32 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	199 235	206 577
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	199 235	206 577
Erhållen ränta	47 957	31 388
Erlagd ränta	-45 425	-89 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 803	116 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 905	-40 411
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	212 612	70 920
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	151 707	30 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	628 510	146 882
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-53 226	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 226	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-770 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-770 000
Årets kassaflöde	555 284	-623 118
Likvida medel vid årets början	4 280 825	4 903 943
Likvida medel vid årets slut	4 836 109	4 280 825

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	981 957	859 005
	Hyror bostäder	27 918	24 420
	Hyror lokaler	1 622 007	1 512 375
	Hyror förbrukningsbaserad	97 494	101 172
	Hyror informationsöverföring	2 100	2 400
	Hyror övrigt	4 800	4 800
	Övriga primära intäkter	117 556	118 468
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 853 832	2 622 640
	Hyresbortfall	-4 800	-4 800
	Avsatt till inre fond	-7 128	-7 128
	<i>Summa</i>	-11 928	-11 928
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 841 904	2 610 712

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	11 781
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	11 781

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-223 258	-138 293
	Snö och halk-bekämpning	-7 032	-20 003
	Reparationer	-114 535	-376 513
	Planerat underhåll	-138 798	-555 002
	Försäkringsskador	-196 234	0
	El	-58 050	-50 390
	Uppvärmning	-732 915	-481 057
	Vatten	-140 135	-79 313
	Sophämtning	-68 890	-43 334
	Fastighetsförsäkring	-94 373	-90 746
	Kabel-TV och bredband	-10 830	-13 696
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 900	-250 342
	Förvaltningsavtalskostnader	-123 657	-120 953
	Övriga driftkostnader	-12 306	-13 371
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 172 914	-2 233 012

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 996	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 084
	Administrationskostnader	-26 595	-46 563
	Extern revision	-15 000	-3 125
	Konsultkostnader	-48 620	0
	Medlemsavgifter	-13 180	-12 180
	Föreningsverksamhet	-9 425	0
	Övriga förvaltningskostnader	-13 418	-92 264
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 234	-156 216

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-44 100	-43 400
	Sociala avgifter	-10 386	-10 379
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 486	-58 779

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	32 073	23 459
	Ränteintäkter placeringar	15 291	10 134
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	634	587
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 998	34 180
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-41 641	-88 821
	Övriga räntekostnader	-356	-680
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-41 997	-89 501
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 642 822	10 642 822
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 305 000	1 305 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 947 822	11 947 822
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 573 069	-5 366 492
	Årets avskrivningar	-199 235	-206 577
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 772 304	-5 573 069
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 175 518	6 374 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 396 000	4 396 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 600 000	14 600 000
	<i>Summa</i>	121 996 000	121 996 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 295 200	4 295 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 295 200	4 295 200

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	43 750	43 750
Årets investeringar	96 976	0
Omklassificering till kostnader	-43 750	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	96 976	43 750

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 336 109	3 780 825
Övriga fordringar	819	45 432
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 336 928	3 826 257

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 833	2 792
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 429	94 373
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 262	97 165

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,84%	2025-02-20	930 000	20 000
			930 000	20 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			930 000	
Kortfristig del			930 000	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	106 986	0
Momsskuld	18 594	39 449
Inre fond	181 671	174 543
Övriga kortfristiga skulder	73 731	50 018
<i>Summa Övriga skulder</i>	380 982	264 010

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	239 465	156 397
	Upplupna räntekostnader	3 968	7 396
	Övriga upplupna kostnader	273 928	227 404
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	517 361	391 197

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fällan i Stockholm, org.nr. 716417-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fällan i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thure Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN HÄGGBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:44:42



OSCAR CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:41:31



ANTHONY COOKS JR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:43:18



BO FRISTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:00:44



LARS-INGE ARWIDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:47:19



SVEN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:10:11



THURE LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:53:41



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:13:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THURE LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:02:20



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:12:28



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.