



Bostadsrättsföreningen

Solnahus 3

ÅRSREDOVISNING

2021-2022

715200-1496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solnahus Nr 3, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning, verksamhetsåret 1 september 2021 – 31 augusti 2022.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen och föreningens ekonomiska plan registrerades 1947-12-04.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-04

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tickan 2 i Solna stad.

Styrelse till och med föreningsstämman den 28 februari 2022

Ordinarie

Peter Gårdemo	ordförande
Johan Nylander	vice ordförande
Paula Ahosmäki	ledamot
Lars-Eric Forssén	ledamot
Niklas Roos	ledamot

Suppleanter

Roger Jacobsson	suppleant
Lars-Göran Karlsson	suppleant
Jessika Kylås	suppleant

Styrelse från och med föreningsstämman den 28 februari 2022

Ordinarie

Peter Gårdemo	ordförande	
Johan Nylander	vice ordförande	i tur att avgå
Paula Ahosmäki	ledamot	
Lars-Eric Forssén	ledamot	i tur att avgå
Niklas Roos	ledamot	i tur att avgå

Suppleanter

Lars-Göran Karlsson	suppleant	i tur att avgå
Roger Jacobsson	suppleant	
Lena Erlandsson	suppleant	

Under verksamhetsåret har 10 ordinarie styrelsesammanträden hållits.

Revisorer:

Ordinarie

Carina Hedrum, extern revisor
Margareta Oskarsson, från föreningen

Suppleant

Sandra Wiktorsson, extern revisor
Maria Lejdegård, från föreningen

Valberedning:

Till valberedning för stämman 2023, utsåg stämman 2022 Björn Berggren och Pierre Thunqvist.

Ordinarie föreningsstämma

avhölls den 28 februari 2022.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt innehar en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Juridisk status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Tickan 2 i Solna Stad. På fastigheten finns två byggnader uppförda med sju våningsplan inklusive bottenvåning. Antalet lägenheter är 60 (36 + 24) med en total boyta på 3328,5 kvm (ekonomisk plan) (Byggnadsyta = 4438 kvm) och med följande indelning:

12 st lgh om	1 rum & kokvrå	24 st lgh om	3 rum & kök
19 st lgh om	2 rum & kök	5 st lgh om	4 rum & kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns också:

6 st garage	2 st parkeringsplatser
-------------	------------------------

Nybyggnadsår och värdeår är 1948.

TAXERINGS- OCH BRANDFÖRSÄKRINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet är	104 000 tkr, varav byggnadsvärde	40 000 tkr	markvärde	64 000 tkr
2019-2021	85 000 tkr	"	34 000 tkr	" 51 000 tkr
2016-2018	61 000 tkr	"	30 000 tkr	" 31 000 tkr
2013-2015	62 000 tkr	"	29 000 tkr	" 33 000 tkr

Fastigheten är sedan 1 november 2016 fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partners Insurance Consulting AB. Försäkringsgivare är Folksam.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av en kontraktsanställd förvaltare. I uppdraget ingår bl a att arbeta fram budgetunderlag, investeringsplan, bokföring och bokslut samt upprätta föreningens årsredovisning. Uppdraget innefattar också förande av lägenhetsregister, handläggning av pantförskrivningar, tillhandahållande av statistik och uppgifter till myndigheter, mäklare, panthavande banker och medlemmar, handläggning av löpande ärenden, anbudsinhämtningar, möten med leverantörer och myndigheter samt ansvar för avgiftsuppbörd och information till medlemmarna. Förvaltaren arbetar även fram beslutsunderlag och är föredragande i föreningens styrelse.

Föreningens ekonomi

Sedan 2014 gäller god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken, BFN AR 2016:10). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på byggnader m.m. enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter ska täcka fyra olika sorters kostnader: driftkostnader, kapitalkostnader, avskrivningar och slitagekostnader:

Driftkostnader – kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor för föreningens lån

Avskrivningar – avskrivningskostnader på inventarier och genomförda investeringar inkl. amorteringar

Slitagekostnader – kommande underhållskostnader för reparationer m.m. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till yttre reparationsfonden.

Utfall, tkr	2021/22	2020/21
Intäkter	2 561	2 492
Driftkostnader	1 609	1 635
Kapitalkostnader	67	67
Avskrivningar	693	687
Slitagekostnader	200	250
.....		

Föreningens drift- och underhållsplan är långsiktig och innehåller alla kända underhållsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga plötsliga och oförutsedda händelser på våra hus, som detta år fyller 75. Akuta åtgärder, är som vi alla vet, oftast väsentligt mer kostsamma, men ibland inträffar det händelser som är mycket svåra att förutse. De planemässiga avsättningarna till vår inre reparationsfond behöver över tid förstärkas för att vi ska stå väl rustade och har kapacitet och beredskap för oförutsedda händelser.

Styrelsen arbetar kontinuerligt aktivt med att bevaka kostnader som vi mer direkt och aktivt kan påverka, såsom t.ex. kostnader för hushållsavfall, yttre renhållning, el-förbrukning och fastighetsstädning. När det gäller de tjänster som vi inte kan besluta om val av leverantör till, såsom t.ex. nätdelen av el-kostnaden, fjärrvärmeavgiften, vattenförbrukningskostnader m.fl., så inriktar sig arbetet istället främst på volymbesparande åtgärder.

Föreningens ekonomi är stabil över tid. Som alla känner till har dock det mesta steg för steg blivit mycket dyrare under 2022. Inte minst el-förbrukningskostnaderna, som sedan föreningens fasta el-avtal gick ut i maj 2022, ökat med drygt 350%. El utgör dock endast fyra procent av driftkostnaderna: merparten av el-förbrukningen går till frånluftsfläktarna, tvättstuga, fjärrvärmecentralen och hissarna. Varmvatten och värme kommer från kommunens fjärrvärmeverk, som inför 2023 aviserat åtta procent i avgiftshöjning. Det är en rekordhöjning i sig, men ändå blygsam i jämförelse med el-prishöjningen. Förutom styrelsens förhoppning om att medlemmarna tar sitt ansvar för att spara på den gemensamma el-förbrukningen och följer instruktionen om hur lägenhetens element ska vara inställda, har styrelsen gått igenom och sett över vilka förbrukningar som går att reducera, samt haft möten med kommunens energirådgivare för att identifiera energiläckor.

Föreningens ekonomiska status påverkas samtidigt också av att vi har höga avskrivningskostnader som en följd av omfattande investeringar under de två senaste decennierna. Nödvändiga, för att i enlighet med underhållsplanen bevara och hålla vår fastighet i bra skick. Som exempel på investeringar har idag 82 procent av lägenheterna nya vatten- och avloppsstammar i kök, badrum, kokvrår och WC-utrymmen. Ett utbyte som skett successivt alltsedan 1988 då föreningen beslöt att stamrenoveringar ska ske i den takt med att medlemmarna byter kök och badrum. Avskrivningskostnaderna förväntas dock minska, då många tyngre investeringar från början av 10-talet blir helt avskrivna under kommande år.

Prioriteringarna i tidplanen för planerade investeringsobjekt har skärpts, till följd av de mycket stora investeringarna under de senaste åren. Den långsiktiga ekonomiska planeringen tillåter inga större investeringar med föreningens egna kontanta tillgångar. Varje större investering som vi beslutar om, måste i princip ske med upptagande av nya lån. Vi har, trots upptagande av ett nytt lån, en låg belåningsgrad (7,5% av taxeringsvärdet) och merparten del av lånestocken till bundna räntor. Men, givetvis påverkas föreningens kostnader av den under 2022 snabbt höjda räntan. Och med undantag av tre lån, kommer räntebindningstiderna att löpa ut under 2023. Lån ska ju också amorteras varje år, så att var tids medlemmar bär sin del av kostnader över tid, och en bostadsrättsförening kan inte reducera sin skatt med avdrag för lånekostnader. Det finns ju inte heller någon möjlighet till ROT-avdrag för ekonomiska föreningar.

Investeringar:

I enlighet med föreningens underhållsplan, har det under det gångna verksamhetsåret skett investeringar med 767 tkr avseende ett nytt stamavlopp samt ny lösning på avvattning från 5:ans tak och takterrass för att förebygga vatteninträngning i den västra delen av grunden som ansluter direkt mot berg. Avskrivning har skett med 10% på anskaffningsvärdet på totalt oavskrivna anläggningstillgångar, 662 tkr (föreg. år 673 tkr) varav 313 tkr motsvarar under året gjorda amorteringar på lån.

Det oavskrivna restvärdet är 2022-08-31: 2 567 tkr

Inventarier

Under året har inventarier anskaffats med 125 tkr. Bl.a. ny torkrumsavfuktare, nya entrémattor och nya hisskydd. Avskrivningen på samtliga inventarier har under året uppgått till 31 tkr. Det oavskrivna restvärdet är 2022-08-31: 112 tkr.

Föreningens lån:

Föreningen har tio lån. Av dessa löper två med rörlig ränta (föregående år: tre) Lånen med rörliga räntor uppgår till 2,4 Mkr – 31 % av lånestocken (föreg. år: 1,4 Mkr; 22% av lånestocken) och de bundna lånen uppgår till 5,4 Mkr (föreg. år: 5,2 Mkr). Amorteringstakten är totalt 252 500 kr/år (3%) som skrivs av mot investeringar. Pantbrev motsvarande 7 970 tkr har förskrivits som säkerhet för lånen. Under verksamhetsåret har lånestocken utökats med ett nytt lån på 1,5 Mkr för att finansiera investeringar i enlighet med underhållsplan. Ett av de tidigare lånen har samtidigt lösts in i sin helhet, vilket medför att årets amorteringar är 80 tkr högre än reguljärt.

	Ingående balans	Ränta	Bundet t o m	Amorterat under året	Utgående balans
SEB	670 000	1,20 %	2025-12	20 000	650 000
SEB	943 750	R		12 500	931 250
SEB	80 000	R		80 000	0
SEB	349 000	0,67 %	2023-11	20 000	329 000
SEB	370 000	0,67 %	2022-12	40 000	330 000
SEB	1 310 000	1,24 %	2024-03	40 000	1 270 000
SEB	605 000	2,57 %	2025-04	20 000	585 000
SEB	665 000	0,65 %	2023-03	20 000	645 000
SEB	665 000	0,65 %	2023-04	20 000	645 000
SEB	945 000	0,88 %	2022-11	20 000	925 000
SEB	0	R		20 000	1 480 000
	6 602 750			312 500	7 790 250

Styrelsen har, utifrån gällande finansmarknadspolitiskt läge och avvägd riskanalys, bedömt att föreningen under året har bundit så många lån som möjligt till relativt sett moderata räntor. Styrräntan, som när detta skrivs, är 1,75% kommer med säkerhet att höjas. Styrelsen följer ränteutvecklingen noga och har frågan som en stående punkt på dagordningen vid samtliga styrelsemöten. Vi fortsätter med en respektingivande amorteringstakt (250 tkr = 3,7 % / år på låneskulden). Detta är gynnsamt vid ränteförhandlingar med bank. Budgeten för de två kommande åren, som återfinns sist i denna dokumentation, speglar ett förhållningssätt med fortsatt lågt risktagande. Samtidigt måste man komma ihåg, att budgeten är präglad av mycket större prognossvårigheter, än den vi har varit vana vid: den generella inflations-takten, utvecklingen av styrräntan gör, tillsammans med svårförutsägbara energipriser, mer långsiktiga budgetantaganden mycket osäkra.

Fonder:

Avsättningen till föreningens reparationsfond beslutas av styrelsen och har genomförts i enlighet med budget, 200 tkr. I enlighet med beslut av stämman 2021 har föregående verksamhetsårs underskott på drygt 147 tkr belastat föreningens dispositionsfond, som inrättades genom stämmobeslut 2015 i syfte att huvudsakligen användas för att täcka underskott i rörelseresultatet.

	Föreningens <u>Reparationsfond</u>	Dispositions- <u>fonden</u>
Ingående behållning	255 794	200 000
Avsatt enligt budget	200 000	
Avsatt enligt beslut		
Disponerat under året	<u>116 026 -</u>	<u>147 226 -</u> (beslut av stämman 2021)
Utgående behållning 2022-08-31	339 768	52 774

Årsavgifterna:

Årsavgifterna höjdes med 4% den 1 december 2021 efter att ha hållits oförändrade sedan september 2019. Höjningen skedde mot bakgrund av bl.a. dels kostnadsökningar till följd av höjda leverantörstaxor och priser, dels att de ursprungligen minskade kostnaderna för renhållning som uppnåddes genom att medlemmarna varit flitiga med utsortering av matavfall, snabbt gick om intet genom att kommunen fr o m 2021 skapade ett nytt, mycket dyrare taxesystem samt börjat ta betalt för den tidigare avgiftsfria matavfallshämtningen.

Årsavgifterna kommer att behöva höjas på nytt 1 december 2022 och det är inte helt osannolikt att den kommer att höjas ytterligare någon gång under 2023 som ett resultat av den rådande inflationen. Förutom, som ovan nämnts, att fjärrvärmestaxan ökar med 8% från januari 2023 och att räntorna stiger mångdubbelt på de av våra lån som inte är bundna, så bedömer styrelsen att även andra tjänster och leveranser kommer att öka i pris. Därtill kommer föreningens el-förbrukning, som trots att den utgör en relativt liten del av våra gemensamma kostnader, varierar i taxor så stor oförutsägbar grad, att den del som utgör merkostnad för denna, under en period framöver, behöver debiteras i efterhand, separat på avgiftsfakturan

Lagd budget bygger på att medlemmarna fortsätter att frivilligt hjälpa till med fastighetsskötsel:

- snöröjning och halkbekämpning vid entré- och källaringångar samt på takterrasserna
- gräsklippning och bevattning av trädgårdsanläggningar
- alla medlemmars aktiva deltagande vid städdagar

Därutöver är insatserna från de frivilliga husvärdarna en ovärderlig del i ekonomin.

Avgifterna för bostäder, inkl. vatten, värme och bredband, utgjorde 2022-09-01 i genomsnitt: 729 kr/kvm boyta /år.

Värmekostnader:

Vintersäsongen 2021-22 var statistiskt kallare än föregående år. Den genomsnittliga utomhus-temperaturen för vårt område låg detta år $-0,09^{\circ}$ under genomsnittsvärdet (jfr period 1991-2020). Vi har genom moderna styr- och reglerventiler, aktiv säsongsanpassad frånluftsventilation, finjustering av värmeväxlare och tidsanpassning till vår leverantörs taxesystem, kunnat hålla värmeförbrukningen under kontroll. Förbrukningen var 0,2 % lägre än föregående år. Samtidigt höjdes fjärrvärmeförbrukningen med 2,5 % fr o m 2021. Vår fjärrvärmeleverantörs taxesystem innebär kortfattat: "väsentligt högre pris på energi under de tidpunkter på dygnet då energi-konsumtionen är som högst". Vi har anpassat det tidsstyrda värmesystemet så att vi "laddar upp" med extra värme, timmarna före dygnets första högkostnadsperiod: frukosttid, och gör en ny förstärkt laddning på eftermiddagen inför den andra högkostnadsperioden.

Värmekostnaderna har under året uppgått till 693 tkr, vilket motsvarar 208 kr/kvm boendeyta/år.

Jämförande kostnad för:	2020/21:	206 kr/kvm
	2019/20:	189 kr/kvm
	2018/19:	186 kr/kvm
	2017/18:	188 kr/kvm

För 2023 har vår fjärrvärmeleverantör aviserat en höjning av taxan med 8 procent.

PERSONAL

Föreningen har en kontraktsanställd förvaltare för föreningens förvaltning. Räkenskapsårets löner och arvoden har utgjort: Personal, 100 tkr, Styrelsearvoden, 33 tkr och Revisorsarvoden 25 tkr.

TEKNISK FÖRVALTNING

Med "teknisk förvaltning" menar vi kort och gott praktisk fastighetsskötsel: hur vi tar hand om vår gemensamma egendom. Det handlar om återkommande tillsyn av husets ut- och invändiga kondition samt tomt och infarter. Det är bedömning av behovet av åtgärder, beställning av service och reparationer från våra entreprenörer, insamling av lägenhetsnycklar och att kontrollera att uppdragen utförts. Men teknisk förvaltning är också att ta initiativ, och ibland på egen hand utföra åtgärder av enklare art och vid mer akuta behov göra mer brådsakande insatser på tomt och i trädgård. I den tekniska förvaltningen ingår också att bistå styrelsen vid lägenhetsbesiktning och vid besiktning av allmänna utrymmen.

*Vår förening utmärker sig i jämförelse med andra liknande bostadsrättsföreningar genom att ha **synnerligen låga kostnader** för allmän fastighetsskötsel, trädgård, yttre renhållning och vinterkostnader.*

*Ska vi kunna fortsätta ha låga kostnader, **kräver det dock, att alla medlemmar hjälps åt**: både genom ALLA medlemmars uppdrag (se Det ena benet nedan), och att fler vill engagera sig som husvärdar (se Det Andra benet nedan).*

Den tekniska förvaltningen står på **två ben**:

Det ena benet: ALLA medlemmars uppdrag: Snöröjning, Gräsklippning och Trädgårdsarbete:

Föreningens medlemmar har tillsammans bestämt att det är alla medlemmars ansvar **att klippa gräsmattor** och utföra trädgårdsbehov under den varma delen av året. På samma vis är det alla medlemmars ansvar att vintertid **skotta bort snön** vid **entréer**, i **källarnedgångar** och på våra **takterrasser**.

(forts.) Till den kalla årstidens uppdrag hör också jobbet med att på vintern sanda och salta vid behov.

Det här är *av avgörande betydelse för föreningens ekonomi*. Gör vi inte jobbet själva, måste det ändå utföras. Alternativet är att köpa tjänster på marknaden - med högre avgifter som följd.

Var och ens bidrag till god ekonomi och vårdande av våra egendomar sker också genom deltagande på städdagarna. Två gånger om året samlas föreningens medlemmar: vår och höst. På våren möts vi på en vardagskväll och på hösten på en söndagsförmiddag. Vid dessa tillfällen hjälps alla medlemmar åt med mer omfattande trädgårdsarbete och städning och rengöring av allmänna utrymmen. Sedan 2007 tillämpar föreningen obligatorisk närvaro på städdagarna för samtliga bostadsrätter. Äldre och rörelsehindrade är undantagna från den obligatoriska närvaron, men får givetvis vara med i gemenskapen. Se vidare under "Verksamheten".

Det andra benet: Husvärdarnas uppdrag: Övrig teknisk förvaltning

En betydelsefull hörnsten och en framgångsfaktor i vår verksamhet med att äga hus tillsammans är att några av våra medlemmar valt att ställa upp som **husvärdar**. Sedan hela 40 år tillbaka i tiden har vi i vår förening skött "övrig" teknisk förvaltning på detta sätt. Att få medlemmar som frivilligt, och utan ersättning, ta på sig rollen att ta ett litet extra ansvar för allmän tillsyn av våra hus och vår tomt, är inte någon självklarhet. Men, det är desto mer uppskattat när alla förstår att detta uppdrag på ett avgörande sätt bidrar till att spara in annars betydande dyra entreprenörs- och fastighetsskötarkostnader.

Det är till **husvärdarna** som medlemmarna kan vända sig vid frågor av teknisk natur. Husvärdarnas namn och telefonnummer finns anslagna i portuppgångarna. Ju fler som kan ställa upp som husvärdar – desto mindre jobb för var och en. Styrelsen försöker under året på olika sätt att värva nya medlemmar till att ta på sig husvårdsuppdrag. Det finns också medlemmar som *inte* är husvärdar, men som ändå regelbundet och på eget initiativ aktivt bidrar till att vår gemensamma egendom underhålls och hålls fräsch och inbjudande på bästa möjliga sätt.

Som tydligt framgått ovan är alla medlemmars frivilliga insatser av stor vikt och mycket betydelsefulla för hela föreningen. Styrelsen vill här, för alla medlemmars räkning, rikta **ett mycket stort och varmt tack till alla som utfört arbete för föreningen under det gångna året**.

Vi vill också särskilt framhålla alla medlemmars mycket stora uppskattning till de frivilliga medlemmar som under pandemin aktivt arbetat med att regelbundet tvätta och desinficera våra porthandtag, hissdörrshandtag och trappräcken!

VERKSAMHETEN

Föreningens verksamhet kunde från februari återgå till mer normala arbetsformer, sedan väl myndigheterna hävt de flesta pandemirestriktionerna. Föreningsstämman 2022 kunde genomföras fysiskt i Näckrossalen i Råsunda kyrka, styrelsens möten blev åter fysiska och vårens städkväll kunde genomföras traditionsenligt med påföljande servering av grillad korv på gårdsplanen.

Två städdagar har genomförts – en städdag under en söndagsförmiddag på hösten och en städkväll under några timmar på kvällen strax före lövsprickningstiden. Det som utförts på städdagarna har haft och har en betydande påverkan på årsavgiften. Kravet på obligatoriskt deltagande, som tillfälligt togs bort mot bakgrund av gällande rekommendationer under pandemin, återinfördes till vårens städkväll.

(forts.) Tyvärr kunde vi konstatera att det efter pandemitiden blivit allt färre medlemmar som är med på själva städdagen/städkvällen. Trots att information om datum och klockslag för tillfällena ges till medlemmarna flera månader i förväg och att påminnelser sänds ut, är det allt färre som deltar.

Samtidigt använder sig allt fler av de "reservaktiviteter" – dvs, aktiviteter som kan utföras i förväg – och som är framtagna för att kunna användas när det plötsligt hänt något oförutsett, som med kort varsel medfört förhinder att vara med. Mycket av idén med att städdagarna också utgör en möjlighet till möte mellan medlemmar, att ventiler tankar och idéer, går på detta sätt förlorat. Mot bakgrund av att det faktiskt är bara om två timmar två gånger om året, kan man tycka att det skulle gå att planera in i livspusslet.

I anslutning till städdagarna har föreningen hyrt in en större container och samtidigt erbjudit medlemmarna möjlighet att göra sig av med grovsopor. Kostnaderna för containern har därför fördelats lika mellan renhållning och trädgårdskostnader.

Styrelsen har under året arbetat vidare med frågan om hur föreningen ska hantera de utanpåliggande balkongerna. Vi vet, genom dokumenterad besiktning av auktoriserat besiktningsföretag, att balkongernas bärighet är i hygglig kondition och inte nämnvärt påverkad. Balkongerna är byggda 1947-48, vilket indikerar på att betongen inte är frostbeständig, men inga frostsador upptäcktes vid besiktningen. Av s.k. kloridprov framgår att balkongerna inte heller har några ingjutna klorider. Men, det finns skador i form av sprickor, betongspjälkningar och bomparter som är orsakade av armeringskorrosion, s.k. karbonatisering. Risk finns att betongbitar spjälkas loss och faller ner och orsakar person- eller egendomsskador. Styrelsen har tagit in s.k. budgetofferter från olika företag som indikerar att kostnaden för att endast åtgärda de ytskiktliga skadorna är jämförelsevis hög i jämförelse med att byta ut balkongerna mot nya. Åtgärderna av ytskiktsskador bedöms förlänga balkongernas livslängd med ca tio år, vilket i jämförelse med att byta ut balkongerna är ekonomiskt ofördelaktigt över tid. Styrelsen har därför gått vidare med att tillsammans med en oberoende konsult ta fram ett professionellt upphandlingsunderlag för utbyte av balkongerna och planerar för anbudsgivning under hösten 2022.

Den planerade ytskiktsrenoveringen av hissarna har inte kunnat genomföras, som en följd av att den leverantör vars anbud accepterats, inte kunnat tillhandahålla tjänsterna på grund av resurs- och kompetensbrist. Eftersom ytskiktsrenoveringen kräver att hissarna stängs av minst fyra dygn, måste arbetet planeras in noga, med hänsyn till flera medlemmars olika behov av tillgång till hiss, och genomförandet har därför flyttats fram till 2023. De nya hisskydden har däremot levererats och är på plats. De är betydligt enklare att hantera än de tidigare, och som styrelsen erfar, har de använts flitigt vid såväl in- och utflyttningar som vid större lägenhetsrenoveringar. Det bådar gott inför den kommande ytskiktsrenoveringens långsiktighet.

Som en följd av fuktindikation i 5:ans matkällarutrymme, prioriterades frågan i föreningens underhållsplan gällande nytt stamavlopp och ny lösning på avvattning från 5:ans tak och takterrass. Grunden på 5:ans västra sida utsätts av vattenströmning från det närbelägna berget, vilket är svårt att förhindra, och det har därför varit angeläget att tak- och terrassavvattningen kan ledas ut mot huskroppens yttre hörn för att förebygga vatteninträngning i husets grund, vilket kan bli mycket dyrt att åtgärda.

Ett nytt gruppavtal för bredband har tecknats med Tele 2 Sverige AB (som förvärvat företaget Com Hem AB) som ger samtliga medlemmar bredbandshastigheten 500/50 och som inkluderar telefoni Bas. Den genomsnittliga kostnaden för medlemmarna är drygt 170 kr/månaden, vilket bedöms vara mycket konkurrenskraftigt gentemot att varje medlem tecknar eget bredbandsavtal.

Kommunens energirådgivare har varit på besök och gått igenom båda husen på plats, med uppgiften att identifiera energiläckage och att bedöma om det finns energieffektiviserande åtgärder att sätta upp på föreningens underhållsplan, samtidigt som de skulle kunna kvalificera för en ny typ av energieffektiviseringsbidrag från Boverket. Det är mestadels mindre åtgärder som är genomförbara, och inga som kunde ge den 20% reduktion av energiåtgång som var kvalifikationsgrunden för bidraget –

(forts.) som under året avvecklats. Det enskilt viktigaste sättet att åtgärda vår värmeförbrukning är att se till att medlem-marna (utom äldre och rörelsehindrade m.fl.) ställt sina element-termostat på max 3 (på 4-gradiga termostat) resp max 7 (på 10-gradiga termostat). Om medlemmarna inte följer den anvisningen, behöver föreningen sänka temperaturen i hela fastigheten så att termostaternas max-läge motsvarar +21°C (i mitten av ett rum).

Planerade åtgärder plåtdetaljer på tak, hängrännor och en del primära åtgärder på tegelfasader, mot bakgrund av dokumenterad professionell inspektion, har inte kunnat inledas under året, beroende på brist på plåtslagare.

Skyddsrummen har kontrollerats med avseende på funktion och utrustning och uppdatering av bestämmelser och riktlinjer sedan de senast besiktigades och godkändes i oktober 1999. Styrelsen genomförde under året komplettering med nya utrustningsdetaljer för att ersätta de som blivit för gamla under de dryga tjugo år sedan senast, samt inledde planering för vad som ska ske med den tvättmaskin och torkskåpet som idag finns inom skyddsrumszonen i 7:an , och som inte får finnas kvar där.

Styrelsen har undersökt möjligheter till e-faktura eller autogiro för medlemmarnas betalning av årsavgifter. Bankernas avgifter för digitala mottagningstjänster, såsom e-faktura och autogiro, har efter dialog med våra två banker, visat sig inte stå i proportion till vår förenings i sammanhanget ganska ringa fakturering. De fasta avgifterna ska slås ut på våra blott 720 inbetalningar per år, och blir därför orimligt höga.

Företaget Net4Mobility har kontaktat föreningen för att få möjlighet att hyra antennplats på 7:ans tak (jämte elektronikskåp på piskbalkongen) gällande 5G-master (att betjäna operatörerna Tele2 och Telenor). Givet att det inte stöter på hinder från någon av de två nuvarande hyresgästerna, Telia och Telenor, så kommer hyresavtalsförhandlingar att inledas under hösten 2022.

Styrelsen har, i enlighet med årsstämans beslut 2022, lagt ut uppdrag till företag som tillhandahåller s.k. ombildningstjänster för realisering fastighets dolda kapital, att utifrån föreningens tillgängliga utrymmen i källare inklusive garage, samt vindsutrymmen , beräkna föreningens kapitaliserings-möjligheter.

Underhåll

Genom investeringar i förebyggande åtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan, har föreningen bra kontroll över kostnaderna för löpande reparationer och underhåll. I år har de löpande åtgärderna uppgått till 257 tkr (föreg. år: 343 tkr), vilket belastat föreningens reparationsfond. Med omfattande underhålls- och reparationsåtgärderna under flera år i följd, har föreningens reparationsfond belastats hårt, och det finns anledning att se över såväl kostnadsbesparande åtgärder som att budgetera för att återställa den nivå som fonden behöver för att utgöra en trygghet för framtiden.

Fördelningen på olika underhållsområden framgår av not 13 till resultat- och balansräkningen.

Se också den ekonomiska redogörelsen ovan under avsnittet "Ekonomi".

Besiktning

Styrelsen besiktigar samtliga lägenheter respektive samtliga gemensamma delar av fastigheten vartannat år. Besiktningen av de allmänna utrymmena har genomförts hösten 2021. I besiktningen ingår genomförande av brandskyddskontroll. Resultatet av besiktningen har förts in i drift- och underhållsplanen.

Drift- och underhållsplan

Föreningens underhållsplan har justerats mot bakgrund av bl.a. ovan nämnda redogörelse. Investeringen i renovering/utbyte av utanpåliggande balkonger har lagts in. Det finns därutöver naturligtvis

(forts.) uppbokade kostnader för en del av de återstående stambyten till lägenheter: uppskattningsvis två per år. Det återstår nu – efter det att stambyten pågått i 33 år - tio kök och tio badrum som inte har nya stammar.

Två köksstammar planeras att relinas, då de är parkopplade till två lägenheter, och det är inte görligt att få två medlemmar att renovera sina kök samtidigt. Investering i nya el-mätartavlor i samband med projekterad övergång till gemensamt el-abonnemang är borttaget som en följd av att årsstämman 2022 beslöt att inte införa gemensamt el-abonnemang. På längre sikt ser vi bl.a. ommålning av fönster och större och mer omfattande fasadåtgärder.

UNDERHÅLLSPPLAN, VISSA STÖRRE ÅTGÄRDER/ INVESTERINGSPLAN 2023-2053

- | | |
|--|--|
| 1. INVÄNDIG HISSRENOVERING
PRIS I 2022 ÅRS PENNINGVÄRDE
Genomförandeår: 2022/23 | 35 000 kr |
| 2. FASADÅTGÄRDER, PLÅTSLAGARÅTGÄRDER TAK
PRIS I 2022 ÅRS PENNINGVÄRDE
Genomförandeår: 2022/23 | 90 000 kr |
| 3. RENOVERING AV UTVÄNDIGA BALKONGER
PRIS I 2021 ÅRS PENNINGVÄRDE
Genomförandeår: 2023/2024 | 2 300 000 kr |
| 4. STAMRENOVERINGAR KÖK/BADNUM (RESERVERAD KOSTNAD)
Genomförandeår: 2022
Genomförandeår: 2023
Genomförandeår: 2024 | 200 000 kr
200 000 kr
200 000 kr |
| 5. UPPFRÄSCHNING AV TRAPPHUS
PRIS I 2022 ÅRS PENNINGVÄRDE,
Genomförandeår: 2025 | 375 000 kr |
| 6. RELINING AV VISSA AVLOPPSSTAMMAR
PRIS I 2022 ÅRS PENNINGVÄRDE:
Genomförandeår: 2026 (en stam)
Genomförandeår: 2027 (en stam) | 175 000 kr
175 000 kr |
| 7. MÅLNING AV FÖNSTER
PRIS I 2022 ÅRS PENNINGVÄRDE:
Genomförandeår: 2030 | 850 000 kr |
| 8. FASADÅTGÄRDER, TEGELVÄGGAR
PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE,
Genomförandeår: 2035 | 1 200 000 kr |
| 9. UTBYTE AV FJÄRRVÄRMEPANNAN
PRIS I 2022 ÅRS PENNINGVÄRDE
Genomförandeår: 2040 | 900 000 kr |

UNDERHÅLLSPLAN, HISTORIK, STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER 1989--

1989	Utbyte av maskinpark i tvättstuga
1989	Installation av koaxialkabelnät (för kabel-TV)
1990	Utbyte av el-ledningar i samtliga lägenheter
1991	Tak på piskbalkonger
1992	Ny golvbeläggning på takterrasserna
1993	Målning av trapphusen
1994	Målning av samtliga balkonger
1996	Utbyte av yttertak på båda husen
1997	Målning av samtliga fönster
1998	Målning av källarutrymmen
1999	Utbyte av el och belysning i källarutrymmen
2000	Renovering av portar och portlås
2000	Utbyte av piskbalkongfönster
2000	Utbyte av samtliga vattenlås
2002	Renovering och målning av takterrasserna
2003	Ombyggnad av ventilationssystemet och byte av frånluftsfläktar
2004	Målning av samtliga balkonger och franska fönstergaller
2004	Utbyte av el- och belysning i vindsutrymmen
2006	Utbyte av fjärrvärmeanläggning
2007	Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark
2008	Renovering av utvändiga källartrappor
2010	Invändig hissrenovering
2011	Balkongbyggnation, sju ettrumslägenheter
2012	Utbyte av belysning i trapphus samt takmålning i trapphus
2013	Målning av samtliga fönster
2016	Renovering av husens entréer
2017	Nya stamavloppsledningar under 7ans hus
2018	Nya elstigar inkl. nya mätartavlor med möjlighet till 3-fas
2018	Nya stamavloppsledningar under 5ans hus
2018	Nya stuprör
2018	Nytt duschrum i källare för lägenheter som saknar badrum
2018	Ny golvbeläggning i källarplan samt ommålning av källarutrymmen
2019	Nytt tak på piskbalkong, 7an
2019	Uppgraderade snörasskydd, samtliga tak
2020	Uppgradering av belysning i trapphus
2020	Ny takterrass, 7an
2021	Ombyggd vertikalstamlösning
2022	Ny markanläggning mot berg för dagvatten från tak och takterrass

Status, stamrenoveringar:

50 av 60 lägenheters va-stammar i kök/kokvrår är utbytta

44 av 54 lägenheters va-stammar i badrum är utbytta

1 av 6 lägenheters va-stammar i WC-utrymmen är utbytta

Senaste radonmätning: 2019

Senaste OVK: 2018

Senaste energideklARATION: 2019

NYCKELTAL

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsättning, tkr	2 561	2 492	2 492	2 414
Resultat efter finansiella poster, tkr ¹	198	103	215	147
Balansomslutning, tkr	8 462	7 185	7 596	7 962
Soliditet, %	5	5	7	8
Kassalikviditet, %	747	651	866	795

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Snittränta, %	0,91	1,01	1,13	1,14
Ränteutgifter/intäkter	2,6	2,7	3,2	3,4
Räntekänslighet	3,1	2,7	2,8	3,0
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	2 340	1 984	2 060	2 135
Ränta, kr/kvm boyta	20	20	24	25

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Årsavgift, kr/kvm boyta	729	702	702	674
Värme, kr/kvm boyta	208	206	189	186
El, kr/kvm boyta	28	26	27	27
Vatten, kr/kvm boyta	16	17	17	16
Driftkostnader, kr/kvm boyta	392	401	362	362

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 1 september 2022 till 83 st. (f.å. 82). 48 kvinnor och 35 män.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

dispositionsfond	52 774
årets förlust	7 273 –
	45 501

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	208 000
i ny räkning överföres	162 499 –
	45 501

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

¹ resultat före avsättningar

RESULTATRÄKNING**2021/2022**

		2021-09-01-- 2022-08-31	2020-09-01-- 2021-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter inkl. bränsle	<i>not 1</i>	2 401 389,00	2 336 401,00
Hyror		145 778,00	145 266,00
Övriga intäkter, avgifter etc	<i>not 2</i>	14 279,00	10 571,00
Summa		2 561 446,00	2 492 238,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskötsel	<i>not 3</i>	00,00	00,00
Förbrukningsmaterial		2 766,00	1 546,00
Värmekostnader		693 342,00	686 022,00
Elavgifter	<i>not 4</i>	92 325,39	87 511 49
Vattenavgifter		51 854,00	57 430,00
Renhållningsavgifter	<i>not 5</i>	94 827,00	96 468,00
Städning	<i>not 6</i>	83 720,00	72 334,00
Trädgård, yttre renhållning, vinterkostnader	<i>not 7</i>	9 805,00	45 348,00
Kabel-TV, telefoni, linjer m.m.		69 046,58	65 481,30
Bredband	<i>not 8</i>	122 734,00	106 909,00
Arvoden, styrelse och suppleanter		32 554,00	31 606,00
Arvoden, revisorer		24 525,00	19 021,00
Fastighetsförvaltning		100 450,00	106 348,00
Sakkostnader, förvaltning		35 602,83	53 875,80
Sociala avgifter	<i>not 9</i>	18 073,00	40 550,00
Fastighetsavgift		93 678,00	86 539,00
Fastighetsförsäkringar		73 692,00	71 149,00
Diverse kostnader, övrigt	<i>not 10</i>	9 993,00	6 884,00
Avskrivning, inventarier	<i>not 11</i>	31 097,00	13 238,00
Avskrivning, övriga anläggningstillgångar	<i>not 12</i>	661 583,00	673 744,00
Summa övriga externa kostnader:		-2 301 667.80	-2 322 004,59
Rörelseresultat		259 778,20	170 233,41
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0,00	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 67 051,00	- 67 459,00
Finansnetto		- 67 051,00	- 67 459,00
Resultat efter finansiella poster		192 727,20	102 774,41
Bokslutsdispositioner			
Avsatt till föreningens reparationsfond	<i>not 13</i>	-200 000,00	-250 000,00
Årets resultat		- 7 272,80	- 147 225,59

BALANSRÄKNING**2021/2022**

		2021-09-01-- 2022-08-31	2020-09-01-- 2021-08-31
<u>TILLGÅNGAR</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Nettovärde, fastigheter, tomtmark		2 884 000,00	2 884 000,00
Nettovärde, byggnader		00,00	00,00
Inventarier	<i>not 11</i>	713 723,86	588 677,86
Avskrivning, inventarier		<u>601 561,86-</u>	<u>570 464,86-</u>
Nettovärde, inventarier		112 162,00	18 213,00
Investeringar	<i>not 12</i>	12 682 046,50	12 415 420,50
Avskrivning investeringar		<u>10 115 498,50-</u>	<u>9 453 915,50-</u>
Nettovärde, investeringar		2 566 548,00	2 961 505,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 562 710,00	5 863 718,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 14</i>	57 311,00	50 957,00
Kassa och bank:			
Nordea		677 625,10	269 734,68
SEB		2 160 200,48	995 768,73
Kassa		5 000,00	5 000,00
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 900 136,58	1 321 460,41
SUMMA TILLGÅNGAR		8 462 846,58	7 185 178,41

BALANSRÄKNING**2021/2022**

		<u>2021-09-01--</u>	<u>2020-09-01--</u>
		<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<u>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER</u>			
Bundet kapital			
Grundavgifter		70 750,00	70 750,00
Föreningens reparationsfond	<i>not 13</i>	339 768,46	255 794,49
Summa, bundet kapital		410 518,46	326 544,49
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		00,00	00,00
Dispositionsfonden		52 774,41	200 000,00
Årets resultat		- 7 272,80	-147 225,59
Summa, fritt eget kapital		45 501,61	52 774,41
SUMMA EGET KAPITAL		456 020,07	379 318,90
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		7 790 250,51	6 602 750,51
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter	<i>not 15</i>	144 662,00	147 782,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 16</i>	71 914,00	55 327,00
Summa, kortfristiga skulder		216 576,00	203 109,00
SUMMA SKULDER		8 006 826,51	6 805 859,51
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 462 846,58	7 185 178,41
<u>Ställda säkerheter</u>			
Pantbrev i tomträtter, säkerhet för fastighetslån		7 969 625,00	7 297 125,00

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 2021-2122

Not 1

Avgifterna höjdes med fyra procent fr o m 1 december 2021, som en följd av höjda taxor inom de områden där föreningen är hänvisade till en leverantör. .

Not 2

Övriga intäkter/avgifter utgörs av överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter, andrahandsuthyrningsavgifter, mätartavleavgifter och förseningsavgifter.

Not 3

För 39:e året i följd finns inga särskilda kostnader för fastighetsskötsel. Detta beror på dels att medlemmarna har i uppgift att utföra snöröjning, halkbekämpning och gräsklippning, dels medlemmarnas medverkan på städdagarna, samt det synnerligen viktiga arbete som utförs av föreningens frivilliga husvärdar. Alternativkostnaden - om tjänsterna skulle köpas på marknaden med likvärdig servicenivå – är ca 120 tkr/år vilket är lika med en avgiftshöjning med 5 %, vilket vi genom det gemensamma arbetet sparar in.

Not 4

Fram t o m 8 maj 2022 hade föreningen bundet treårsavtal med el-leverantören. Sedan dess har grundpriset på levererad kilowattimme ökat med drygt 350 procent.

Not 5

Under året har föreningen ändrat hushållsavfallshämtningen till två kärl en gång per vecka, samt sagt upp avtalet om returpappershämtning. Detta har medfört en kostnadsbesparing som motverkat effekten av taxehöjning.

Not 6

Kostnaderna för fastighetsstädning har ökat till följd av höjt s k städkostnadsindex, samt att priset för tvättning och byte av entrémattor har höjts.

Not 7

Genom medlemmarnas egna insatser för snöröjning, för mångas arbete med att hålla vår trädgård i fint skick (särskilt tack till dem som arbetar med detta regelbundet!) samt deltagande på städdagarna, har föreningen kunnat hålla nere kostnaderna för trädgård, yttre renhållning och snöröjning. I stort sett inskränker sig kostnaden till del av avgiften för de på städdagarna inhyrda containers.

Not 8

Kostnaden för medlemmarnas tillgång till bredband har ökat som en följd av det nya gruppavtalet Bredband 500/50 med Tele2 Sverige AB, som medger högre dataöverföringshastighet och också inkluderar telefoni Bas.

Not 9

Som en följd av att den administrativa förvaltaren uppnått pensionsålder, har de sociala kostnaderna reducerats.

Not 10

Diverse kostnader utgörs huvudsakligen av årsmöteskostnader: lokalhyra, förtäring på årsmötet samt tryckkostnader för årsredovisningar och andra årsmötesdokument.

Not 11

Föreningen har under året anskaffat nya inventarier till en kostnad av 125 tkr. Bl.a. ny, energisnål torkrumsavfuktare, nya entrémattor och hisskydd.

Avskrivningar på inventarier har skett med 20 % av anskaffningsvärdet.

Not 12

Under året har föreningen investerat i en ny markanläggning för att förebygga vatteninträngning i 5:ans västra grund. Grunden utsätts av vattenströmning från det närbelägna berget, vilket är svårt att förhindra, och det har därför varit angeläget att avvattningen av såväl tak som takterrass koncentreras till stenkistorna i huskroppens yttre hörn.

Avskrivningar på investeringar har under året skett med 662 tkr (föreg. år 673 tkr) motsvarande planerlig rak värdeminskning med 10 procent av anskaffningsvärdet på oavskrivna investeringar. Av avskrivningarna motsvarar 312 500 kr gjorda amorteringar på lån.

Not 13

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 257 tkr (föregående år 343 tkr). Kostnaderna har belastat föreningens reparationsfond.

Service och drift, hissar (ej el)	47 tkr	(föreg. år 22 tkr)
Service och drift, tvättstuga (ej el)	7 tkr	(föreg. år 20 tkr)
Service och drift, el och kablage	0 tkr	(föreg. år 3 tkr)
Service och drift, VA-anläggningar	38 tkr	(föreg. år 140 tkr)
Övrigt, löpande underhåll	23 tkr	(föreg. år 71 tkr)

Den budgeterade avsättningen till reparationsfonden utgjorde 60 kr/kvm boyta

Den faktiska underhållskostnaden motsvarar 35 kr/kvm (föregående år: 77 kr/kvm).

Not 14

Förutbetalda kostnader utgörs av bl.a. förskottsbetalad helårspremie för fastighetsförsäkringen, som har huvudförfallodag 1 maj.

Not 15

Förskottsbetalade avgifter för september 2022 som betalats under innevarande räkenskapsår utgör 158 tkr. Differens mot föregående års motsvarande förskottsbetalade avgifter, -3 tkr har bokförts som bokslutspost.

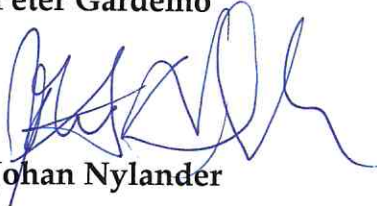
Not 16

Upplupna kostnader utgörs av bl.a. fjärrvärmekostnader, renhållningskostnader, vattenförbrukningskostnader, elförbrukningskostnader, vattenkostnader, städkostnader samt upplupna skuldräntor m.m.

Solna den 2022-12-14



Peter Gårdemo



Johan Nylander



Niklas Roos



Roger Jacobsson



Paula Aho



Lars-Eric Forssén



Lars-Göran Karlsson



Lena Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 december 2022



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Min interna revisionsberättelse har lämnats den 19 december 2022



Margareta Oskarsson

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solnahu 3

Org.nr 715200-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solnahu 3 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solnabus 3 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den 19 december 2022



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Revisionsberättelse

Till föreningen stämman i Bostadsrättsföreningen Solnabus nr 3

Organisationsnummer 715200-1496

Jag har som internrevisor granskat bokslut, bokföring, årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2021-09-01 – 2022-08-31.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprincipen och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar, lagen om ekonomiska föreningar bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen.

Jag anser att min revisor ger mig rimlig grund för att tillstryka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 19 december 2022



Margareta Oskarsson

Internrevisor

BUDGET: UTFALL MOT BUDGET**(tkr)****2021-22**

	UTFALL 2021-2022	BUDGET 2021-22	AVVIKELSE
INTÄKTER			
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 401	2 406	- 5
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	146	144	+ 2
ÖVRIGA INTÄKTER	14	11	+ 3
SUMMA, INTÄKTER	2 561	2 561	+ 1
RÖRELSSENS KOSTNADER			
FÖRBRUKNINGSMATERIAL	3	5	- 2
VÄRMEKOSTNADER	693	690	+ 3
ELavgifter	92	90	+ 2
VATTENavgifter	52	58	- 6
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	95	92	+ 3
STÄDNING	83	80	+ 3
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	10	25	- 15
KABEL-TV, TELEFONI MM	70	69	- 1
BREDBAND	123	120	+ 3
ARVODEN, STYRELS	33	33	+ 0
ARVODEN, REVISORER	22	25	+ 3
FASTIGHETSFÖRVALTNING	100	106	- 6
SAKKOSTNADER, FGH-FÖRVALTNING	36	35	+ 1
SOCIALA AVGIFTER	18	25	- 7
FASTIGHETSAVGIFT	94	93	+ 1
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	74	73	+ 1
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	10	10	+ 0
AVSKRIVNING, INVENTARIER	31	25	+ 6
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN. TILLGÅNGAR	662	673	- 11
SUMMA, KOSTNADER	2 302	2 327	- 25
RÖRELSERESULTAT	259	234	+ 25
Resultat från finansiella poster			
RÄNTEINTÄKTER	0	0	+ 0
RÄNTEKOSTNADER	67-	75-	- 8
Finansnetto	67-	75-	- 8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	193	159	+ 34
Bokslutsdispositioner			
AVSATT TILL FÖRENINGENS REPARATIONSFOND	200	200	+ 50
RESULTAT	- 7	- 41	+ 34

BUDGET:**BUDGET för 2022-2023 och för 2023-24**

	RESULTAT 2021-2022	BUDGET 2022-2023	BUDGET 2023-2024	NOT
<u>INTÄKTER</u>				(1)
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 401	2 505	2 630	
Tilläggsgavgift för fastighetsel		95	120	
Hyror, basradiostn:r, garage o p-platser	146	156	170	
Övriga intäkter	14	11	11	
SUMMA, INTÄKTER	2 561	2 767	2 931	
<u>RÖRELSENS KOSTNADER</u>				(2)
Förbrukningsmaterial	3	5	5	
Värme-kostnader	693	735	755	
Elavgifter	92	180	200	
Vattenavgifter	52	57	59	
Renhållningsavgifter	95	100	105	
Städning	83	90	95	
FGH skötsel, trädgård, yttre renh	10	20	20	
Kabel-TV, telefoni mm	70	72	75	
Bredband	123	125	125	
Arvoden, styrels	33	33	35	
Arvoden, revisorer	22	25	25	
Fastighetsförvaltning	100	108	111	
Sakkostnader, FGH-förvaltning	36	40	42	
Sociala avgifter	18	15	16	
Fastighetsavgift	94	103	111	
Fastighetsförsäkringar	74	81	88	
Diverse kostnader, övrigt	10	12	12	
Avskrivning, inventarier	31	33	33	
Avskrivning, övriga anläggn.tillgångar	662	550	530	(3)
SUMMA, KOSTNADER	2 302	2 384	2 442	
<u>RÖRELSERESULTAT</u>	+259	+ 383	+ 489	
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	0	10	15	
Räntekostnader	67-	138-	200-	
Finansnetto	67-	128-	185-	(4)
<u>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</u>	+193	+255	+ 304	
Bokslutsdispositioner				
Avsatt till föreningens reparationsfond	200	250	300	
BUDGETERAT RESULTAT	- 7	+ 5	+ 4	

NOTER TILL BUDGET för 2022-2023 och 2023-2024

Den lagda budgeten för de närmsta två åren bygger på att:

- alla medlemmar aktivt medverkar i föreningens allmänna skötsel, såsom t ex: att gemensamt ta ansvar för **gräsklippning, snöröjning vid entréer** och i källarnedgångar, medverkan på städdagar samt att man följer trivselregler och övriga anvisningar så att inte onödiga kostnader uppstår.
- Den förutsätter också att alla hjälper till med att **hålla värmekostnaderna nere** genom att ha värmeradiatorerna på högst läge "3" (av 4) eller "7" (av 10); att inte orsaka onödiga reparationer av hissar genom att varsamt stänga grindar och dörrar; att hålla tvättstugan skadefri genom att bl. a tömma fickor före tvätt och använda tvättpåsar. De som är äldre, rörelsehindrade eller av andra skäl behöver högre rumstemperatur än gemene man, kan ställa värmeradiatorerna på 4 eller 10.

Den lagda budgeten utgår därtill från följande antagande:

- att inflationen på årsbasis fortsätter att vara ca 9% fram t o m augusti 2024
 - att styrräntan (1,75%) höjs med ytterligare tre punkter, till 2,5% senast Q1 2023 och därefter ytterligare två punkter, till 3,0% senast Q3 2023
 - att priset på leverans av elektricitet är oförutsägbart och delvis debiteras separat i efterskott såsom ett tillägg på årsavgiften, fördelat enligt andelstalen för resp. lägenhet
1. Årsavgifterna som senast justerades december 2021, bedöms behöva höjas med 5,8 % per 221201, och antas – om ovanstående antagande kommer att bli korrekta - behöva höjas med ytterligare 5,0% per 230901. Så även hyresavgifter för basradiostationer, garage och p-platser. Till dess att det går att prognosticera el-kostnaderna, kommer *merkostnaderna* för fastighetens el-förbrukning *inte* att ingå i avgiften. Alla kostnader för fastighetens el-förbrukning, utöver det som ingår i budgeten, kommer tillfälligt, under en period, att redovisas som ett tillägg på avgiften, fördelat enligt resp. lägenhets andelstal. Debiteringen sker i efterskott: t.ex. kommer kostnaden för december-februari att läggas ut på avgiften för månaderna mars-maj.
 2. För taxebundna och avtalsreglerade kostnader (tariffkostnader) har i förekommande fall beräknats avtalsenliga avgifts- och lönehöjningar, samt för övriga ej avtalsreglerade poster, har utifrån förbrukningsgenomsnitt åren 2017-2021 beräknats avgiftsökningar baserade på en sammanvägning av 75% sakkostnadsindex och 25% personalkostnadsindex baserat på indexutvecklingen 2018-2020, med ett inflationstillägg på 9% årlig inflation för sakkostnader. Värmekostnaderna är budgeterade efter information från leverantören (+ 8% fr 230101) och utifrån en s.k. normalvinter att vintrarna inte bedöms bli kallare än normalt. För kostnadsposter som är möjliga att konkurrensutsätta förutsätter budgeten ett aktivt styrelsearbete med nya upphandlingar. I övrigt bygger de budgeterade värdena på kända eller förutspådda förändringar.
 3. Avskrivningarna avseende investeringar budgeteras utifrån värdeminskningen på anläggningstillgångar och andra investeringar sett i relation till genomförda investeringar, uppbokade investeringar samt föreningens investeringsplan för perioden 2023-2053. Avskrivningarna sjunker under både 2022/23 och 2023/24 till följd av vissa större investeringar från början av 10-talet då är helt avskrivna, samtidigt som de är större än avskrivningskostnaderna för de planerade kommande investeringarna.
 4. Finansnettot är budgeterat utifrån att en renovering av de utanpåliggande balkongerna är lånefinansierade och genomförs under 2023. Skulle den investeringen ske senare, kommer en del av lånestocken att amorteras utöver plan i syfte att hålla nere räntekostnaderna
