



Bostadsrättsföreningen

Solnabus 3

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

sid 1

715200-1496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solnabus Nr 3, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning, verksamhetsåret 1 september 2022 – 31 augusti 2023.

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 13 februari 2023

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
Lena Erlandsson	suppleant

Styrelse från och med föreningsstämman den 13 februari 2023

Ordinarie

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

Suppleanter

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

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

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 styrelsearvodet.

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.

<u>Utfall, tkr</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Intäkter	2 794	2 561
Driftkostnader	1 838	1 609
Kapitalkostnader	176	67
Avskrivningar	568	693
Slitagekostnader	208	200
.....		

Föreningens underhållsplan omfattar tiden 50 år framåt (2023-2073) och innehåller alla kända underhållsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga plötsliga och oförutsedda händelser på våra hus, som detta år fyller 76. Akuta åtgärder, är som vi alla vet, oftast väsentligt mer kostsamma, men ibland inträffar det händelser som är mycket svåra att förutse. De planerliga avsättningarna till vår inre reparationsfond behöver över tid förstärkas för att vi ska stå väl rustade och ha 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 förbrukningsbesparande åtgärder.

Föreningens ekonomi är stabil över tid. Under detta verksamhetsår har de osannolikt höga el-förbrukningskostnaderna tillsammans med höjda räntor och höjningen av fjärrvärmesystemet med hela 8 procent skapat en kraftig ökning på kostnadssidan. Under perioden december-maj debiterades därför medlemmarna en extra el-avgift avseende gemensam el till bl a frånluftsfläktar, tvättstuga, värmesystem och hissar. En mindre del av merkostnaden ersattes genom det el-stöd till företag som riksdagen beslutade om. Varmvatten och värme kommer från kommunens fjärrvärmeverk, som inför 2024 aviserat ytterligare 6 procent i taxehöjning. Föreningens medlemmar har hörsammat styrelsens förhoppning om att ta ansvar för att spara på den gemensamma el-förbrukningen och följa instruktionen om hur lägenhetens element ska vara inställda – såväl värme- som el-förbrukningen har minskat.

Föreningens ekonomiska status påverkas av att vi har höga avskrivningskostnader som en följd av omfattande investeringar under de två senaste decennierna. Vi följer föreningens underhållsplan som årligen uppdateras och som omfattar femtio år framåt. Ekonomin påverkas också tydligt som en följd av de flertaliga höjningarna av styrräntan. Föreningens finansnetto ser mycket annorlunda ut jämfört med de senaste decennierna. Att placera en del av rörelsekapitalet på särskilda konton med bindningstid, har därför blivit en viktig åtgärd som medför att ränteintäkterna, som i många år varit noll, ökar betydligt. Samtidigt så blir kostnaden för föreningens lån avsevärt dyrare i takt med att bindningstiderna löper ut. Eftersom kostnadsräntan är högre än intäktsräntan amorterades under verksamhetsåret ett av lånen med hälften, eftersom pengarna inte behövts.

Som en följd av detta, har föreningen varit tvungen att höja årsavgifterna rejält med korta intervaller. Och tyvärr får vi räkna med att det blir fler höjningar. Se vidare i budgeten och noterna till den, sist i denna dokumentation.

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 förvisso en låg belåningsgrad (7 procent av taxeringsvärdet) och drygt hälften av lånestocken till bundna räntor. Men bindningstiden upphör för ytterligare tre lån det kommande året, och den kommande balkongrenoveringen kommer att kräva ett nytt lån. Lån ska ju också amorteras varje år, så att var tids medlemmar bär sin del av kostnader över tid. En bostadsrättsförening kan inte reducera sin skatt med avdrag för lånekostnader och det finns heller inte någon möjlighet till ROT-avdrag för ekonomiska föreningar.

Föreningens lån:

Föreningen har tio lån. Av dessa löper tre med rörlig ränta (föregående år: två) Lånen med rörliga räntor uppgår till 3,3 Mkr – 46 % av lånestocken (föreg. år: 2,4 Mkr; 31% av lånestocken) och de bundna lånen uppgår till 3,9 Mkr (föreg. år: 5,4 Mkr). Amorteringstakten är totalt 252 500 kr/år (3%) som skrivs av mot investeringar. Under verksamhetsåret har en extra amortering med 315 000 kr genomförts i syfte att reducera de finansiella kostnaderna. Pantbrev motsvarande 7 970 tkr har förskrivits som säkerhet för lånen. Viktigt att komma ihåg i sammanhanget är, att 40 procent av våra lån utgörs av kostnaden för att köpa tomten till fastigheten. Hade vi inte köpt tomten, hade vi fått betala s.k. tomträttsavgäld – en avgift som vår kommun beslutar ensidigt, och som höjts mycket under de senaste åren.

	Ingående balans	Ränta	Bundet t o m	Amorterat under året	Utgående balans
SEB	650 000	1,20 %	2025-12	20 000	630 000
SEB	931 250	R		12 500	918 750
SEB	329 000	0,67 %	2023-11	20 000	309 000
SEB	330 000	4,07 %	2023-12	40 000	290 000
SEB	1 270 000	1,24 %	2024-03	40 000	1 230 000
SEB	585 000	2,57 %	2025-04	20 000	565 000
SEB	645 000	4,11 %	2026-03	20 000	625 000
SEB	645 000	4,24 %	2026-04	335 000	310 000
SEB	925 000	R		20 000	905 000
SEB	1 480 000	R		40 000	1 440 000
	7 790 250			567 500	7 222 750

Investeringar:

I enlighet med föreningens underhållsplan, har det under det gångna verksamhetsåret skett investeringar med 145 tkr avseende ombyggt dagavlopp samt utbyte av samtliga armaturer i de allmänna källarutrymmena.

Avskrivning har skett med 10% på anskaffningsvärdet på totalt oavskrivna anläggningstillgångar, 568 tkr (föreg. år 662 tkr) motsvarande under året gjorda amorteringar på lån.

Det oavskrivna restvärdet är 2023-08-31: 2 144 tkr

Inventarier

Under året har inventarier anskaffats med 24 tkr. Bl.a. nya brandvarnare till samtliga lägenheter samt utbyte av kontorsmaskin. hisskydd. Avskrivningen på samtliga inventarier har under året uppgått till 36 tkr.

Det oavskrivna restvärdet är 2023-08-31: 100 tkr.

Styrelsen har, utifrån gällande finansmarknadspolitiskt läge och avvägd riskanalys, har som ovan beskrivits, vidtagit åtgärder för att minimera verkningarna av styrräntehöjningarna. Styrräntan, som när detta skrivs, är 4,0 procent kommer med säkerhet att höjas med minst 0,25 under kommande år. Styrelsen följer ränteutvecklingen noga och har frågan som en stående punkt på dagordningen vid samtliga styrelsemöten. Vi fortsätter med en respektingivande amorteringstakt (250 tkr = 3,4 procent på låneskulden/år) 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.

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 5,8 procent % den 1 december 2022, blott ett år efter den föregående höjningen. Så gott som samtliga priser och taxor – med undantag för trappstädningen – höjdes under 2022 och flera kostnadsökningar har också skett under 2023. Där det varit möjligt har styrelsen jämfört med alternativ för att se om marknaden kan erbjuda samma kvalitet till lägre pris. En positiv faktor är att priserna på elmarknaden ser ut att ha stabiliserats – åtminstone för nu. Styrelsen avvaktar rätt tillfälle att binda elavtalet.

Årsavgifterna kommer att behöva höjas på nytt 1 september 2023, bara nio månader efter den förra höjningen. Fjärrvärmesaxan, är som en följd av att fjärrvärmes utgör 29 procent av våra totala driftkostnader av stor betydelse för vår förening. Vid årsskiftet 22/23 ökade med 8 procent och kommer att höjas med ytterligare 6 procent 1 januari 2024. Glädjande i sammanhanget är att värmeförbrukningen minskat för fjärde året i rad.

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.

Att medlemmarna har sina värmeradiatorer inställda såsom föreningen bestämt, är naturligtvis också av stor betydelse för hur framtida avgiftshöjningar kan begränsas..

Avgifterna för bostäder, inkl. vatten, värme och bredband, utgjorde 2023-08-31 i genomsnitt: 766 kr/kvm boyta /år. Avgifterna för bostadsrätter utgör 91% av de totala rörelseintäkterna.

Värmekostnader:

Vintersäsongen 2022-23 var statistiskt något varmare än föregående år. Den genomsnittliga utomhus-temperaturen för vårt område låg detta år -0,01° under genomsnittsvärdet (jfr period 1991-2020). Vi har genom moderna styr- och reglerventiler, aktiv säsong varierad frånluftsventilation, finjustering av värmeväxlare och tidsanpassning till vår leverantörs taxesystem, kunnat hålla värmeförbrukningen under kontroll. Förbrukningen var 0,5 % lägre än föregående år. Vår fjärrvärmes leverantörs taxesystem innebär kortfattat: "väsentligt högre pris på energi under de tidpunkter på dygnet då energikonsumtionen är som högst". Vi har därför 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 702 tkr, vilket motsvarar 211 kr/kvm boendeyta/år.

(Värmekostnader, forts.)

Jämförande kostnad för:	2021/22:	208 kr/kvm
	2020/21:	206 kr/kvm
	2019/20:	189 kr/kvm
	2018/19:	186 kr/kvm

För 2024 har vår fjärrvärmeleverantör aviserat en höjning av taxan med 6 procent.

PERSONAL

Föreningen har en kontraktsanställd förvaltare för föreningens förvaltning. Räkenskapsårets löner och arvoden har utgjort: Personal, 107 tkr, Styrelsearvoden, 33 tkr och Revisorsarvoden 26 tkr.

TEKNISK FÖRVALTNING

Med "teknisk förvaltning" menar vi praktisk fastighetsskötsel: hur vi tar hand om vår gemensamma egendom. Det handlar om återkommande tillsyn av husets ut- och invändiga kondition och funktion samt tomt, trädgård 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. Till teknisk förvaltning hör också att ta initiativ, och ibland på egen hand utföra åtgärder av enklare art och vid mer akuta behov göra mer brådskande 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**.

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 rörelse-hindrade 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 trappträcken!

VERKSAMHETEN

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. Den nedåtgående trenden fortsätter tyvärr gällande hur många av medlemmarna som deltar på städdagen, eller utför arbetsuppgifter i förväg. Vi är ca tio färre deltagare nu än vi var för tio år sedan.

Förutom att vi spar mycket pengar på att ha städdagar, utgör de också utgör en möjlighet till möte mellan medlemmar, att ventilera tankar och idéer. En del av detta går förlorat när det blir allt färre som deltar. 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 lagt en stor tyngdpunkt på att lösa problemet med det med tiden alltmer påkallade behovet av att åtgärda de utanpåliggande balkongerna. Bransch-kunniga brukar på ett ungefär säga att balkonger har en teknisk livslängd på ca 50 år. Våra fyller 75. Sedan 25 år tillbaka har vi regelbundet genom auktoriserat besiktningsföretag besiktat balkongerna. Med tiden har besiktningsintervallerna minskat. Vi vet, genom dokumenterad besiktning av auktoriserat besiktningsföretag, att balkongernas bärighet är i tillräcklig kondition för att vara säkra.

Men, det finns skador i form av sprickor, betongspjälkningar och bompartier som är orsakade av armeringskorrosion, s.k. karbonatisering. Det har hänt att betongbitar spjälkats loss och fallit ner på underliggande balkong. Vi har dock varit förskonade från person- eller egendomsskador. Styrelsen har i sitt arbete med frågan konstaterat att det krävs åtgärder i god tid innan riskerna blir betydande.

Inledningsvis togs offerter in för att få en kostnadsbild på att reparera skador på undersidan av balkongerna. Därefter togs budgetofferter in från företag gällande att byta ut balkongerna. Det blev snabbt tydligt att det inte är ekonomiskt försvarligt att reparera så gamla balkonger: kostnaden för att endast åtgärda de ytskiktliga skadorna är påtagligt hög i jämförelse med att byta ut balkongerna mot nya. Åtgärderna av befintliga ytskiktsskador bedöms förlänga balkongernas livslängd med fem-tio år, medan att byta ut balkongerna är en åtgärd som har minst 50 års livslängd.

Efter detta konstaterande, upphandlade styrelsen en oberoende byggnadskonsult som hjälpt styrelsen med att, utifrån föreningens behov, ta fram ett förfrågningsunderlag som sänts ut till flera företag som dels har en stabil ekonomi över tid bakåt i historien, dels har goda referensobjekt från liknande typ av hus som våra. Tillsammans med konsulten har styrelsen sedan bedömt de fem offerter som kommit in, och i vilken utsträckning de förmår leverera vad vi vill ha inom rimlig byggnationstid. Parallellt med detta har arbete utförts med att ta fram underlag för att ansöka om bygglov, vilket erhöles under våren 2023. I beslutsprocessen har också ingått att göra en bedömning av rådande och kommande konjunktur, och hur tidpunkten för genomförandet skulle kunna påverka kostnaderna för föreningen.

När väl ett företag kvalificerat sig mer än övriga, har styrelsen träffat ägare och ledning för företaget inför att i mitten av oktober 2023, kommande verksamhetsår, fatta beslut om köp. När detta skrivs står det klart att genomförande kan ske under ca 15 veckor med början i januari 2024. Detta ger bästa tänkbara prisbild, samtidigt som de nya balkongerna är på plats lagom till vårsolen. Utifrån vad andra föreningar berättat kommer genomförandet att innebära mycket kraftigt buller och vibrationer under vintern. Men det hade det gjort även om vi skjutit fram en åtgärd som ändå är helt oundviklig.

Styrelsen har, mot bakgrund av en diskussion på stämman, gått vidare med frågan om möjligheten för föreningen att utöka antalet parkeringsplatser, ev installera laddstolpar vid dem, samt även undersöka möjligheten till att installera laddstolpar vid befintliga parkeringsplatser. Utredning har visat att det finns tekniska förutsättningar till att i vart fall skapa fem nya parkeringsplatser och att de skulle kunna förses med laddstolpar. Kontakt med kommunen har tagits för att få förhandsbesked om möjlighet till att få beviljat bygglov. Offerter på anläggningarna har tagits in. Tillsammans med ett bildmontage över hur vår omgivning kommer att se ut med nya parkeringsplatser, avser styrelsen att redovisa arbetet till föreningsstämman 2024.

En vattenskada inträffade i augusti genom att vatten trängt igenom sprickbildningar i den nybelagda takterrassen på 7:an under den intensiva regnperioden. Vattnet skapade en stor mängd fukt i underliggande lägenhets tak och väggar och förorsakat stora bekymmer för en av våra medlemmar under mycket lång tid. Genom åren alltsedan 70-talet upprepade svårigheter med att få takterrasser att hålla emot nederbörd har föranlett styrelsen att ta upp frågan om behovet och nyttjandet av terrasserna motsvarar kostnaderna.

Föreningen har tecknat avtal med företaget Net4Mobility gällande hyra av utrymme för uppförande av ännu en basradiostation på 7:ans hus. Den här gången ska tekniken placeras i ett större garderobsliknande tekniskåp på en del av piskbalkongen i 7:an. Net4Mobility ägs av operatörerna Tele2 och Telenor, och vi räknar på sikt att Telenor lämnar sitt nuvarande avtal med föreningen, men givetvis är det gynnsamt för föreningens ekonomi att ha tills vidare ha tre hyresgäster på taket.

Som ett led i att tillmötesgå av myndigheter ställda krav på våra skyddsrum har torkskåpet i 7:an tagits bort. På vårens städdag hjälptes medlemmar åt att flytta olika typer av skyddsrumsutrustning, fördela dem mellan husen och samla all utrustning inom de läsbara skyddsrumsförråden.

Samtidigt smordes också skyddsrumsdörrarnas gångjärn och rummets vattenlås. Med undantag för ett fel på en gastätningdörr är nu skyddsrummet i erforderligt skick. Möjligen behöver vi framöver åtgärda tvättmaskinens placering (i 7an).

Styrelsen genomförde en enkätundersökning gällande medlemmars behov av den extra ej bokningsbara tvättmaskinen i 7:ans källare. Svarefrekvensen var dock alltför låg, för att utgöra ett underlag för någon typ av beslut.

Brandkåren har besiktigt föreningens brandgator. Som en följd av detta har bl.a. den numer sällan nyttjade och delvis trasiga klätterställning i metall på gården tagits bort. Föreningen fick också information om hur snöskottning ska utföras för att inte snövallar ska utgöra hinder för brandkåren.

Den regelbundna marknadsundersökningen av priser på p-platser och garage hos fastighetsägare i det närbelägna området resulterade i att hyrorna för föreningens garage- och p-platser höjdes med 10 respektive 16 procent.

Nya brandvarnare, med tio-årsbatterier, till samtliga lägenheter har köpts in och delades ut till medlemmarna i samband med lägenhetsbesiktningen.

Samtliga armaturer i de allmänna delarna av våra källarplan har bytts ut mot nya med LED-lysrör och inbyggda rörelsedetektorer.

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 151 tkr (föreg. år: 257 tkr), vilket belastat föreningens reparationsfond. Styrelsens bedömning är att avsättningen till reparationsfonden successivt behöver höjas, så att den kommer på en nivå som utgör nödvändig 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 genomför brandskyddskontroll och besiktigar samtliga gemensamma delar av fastigheten vartannat år. Våren 2023 besiktigades samtliga lägenheter. Resultatet av besiktningen har förts in i drift- och underhållsplanen.

Drift- och underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan för 2023-2073

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 upp- bokade kostnader för en del av de återstående stambyten till lägenheter: uppskattningsvis två per år. Det återstår nu – efter det att stambyten pågått i 34 år - tio kök och nio badrum som inte har nya stammar.

Den invändiga målningen/ytskiktsrenoveringen av hissarna har flyttats fram i tiden. Den kräver att hissarna är avstängda i 3-5 dygn, vilket kräver att genomförandet sker på ett sätt som är anpassat till olika medlemmars speciella behov. 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. På längre sikt ser vi bl.a. ommålning av fönster, större och mer omfattande fasadåtgärder samt utbyte av fjärrvärmepanna.

UNDERHÅLLSPLAN, VISSA STÖRRE ÅTGÄRDER/ INVESTERINGSPLAN 2023-2053 (utdrag ur underhållsplan 2023-2073)

1.	RENOVERING AV UTVÄNDIGA BALKONGER PRIS I 2023 ÅRS PENNINGVÄRDE Genomförandeår: 2024	2 000 000 kr
2.	STAMRENOVERINGAR KÖK/BADRUM (RESERVERAD KOSTNAD) Genomförandeår: 2024 Genomförandeår: 2025 Genomförandeår: 2026	200 000 kr 200 000 kr 200 000 kr
3.	INVÄNDIG HISSRENOVERING PRIS I 2023 ÅRS PENNINGVÄRDE Genomförandeår: 2025/26	50 000 kr
4.	RELINING AV VISSA AVLOPPSSTAMMAR PRIS I 2023 ÅRS PENNINGVÄRDE: Genomförandeår: 2027 (en stam) Genomförandeår: 2028 (en stam)	195 000 kr 195 000 kr
5.	UPPFRÄSCHNING AV TRAPPHUS PRIS I 2023 ÅRS PENNINGVÄRDE, Genomförandeår: 2026	375 000 kr
6.	MÅLNING AV FÖNSTER PRIS I 2023 ÅRS PENNINGVÄRDE: Genomförandeår: 2030	1 000 000 kr
7.	FASADÅTGÄRDER, TEGELVÄGGAR PRIS I 2023 ÅRS PENNINGVÄRDE, Genomförandeår: 2035	1 200 000 kr
8.	UTBYTE AV FJÄRRVÄRMEPANNA PRIS I 2023 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
2023	Ny belysning i allmänna utrymmen i källare

Status, stamrenoveringar:

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

45 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: 2023

Senaste energideklaration: 2019

NYCKELTAL och KASSAFLÖDESANALYS

Nyckeltal

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsättning, tkr	2 794	2 561	2 492	2 492
Resultat efter finansiella poster, tkr ¹	205	198	103	215
Balansomslutning, tkr	8 046	8 462	7 185	7 596
Soliditet, %	6	5	5	7
Kassalikviditet, %	703	747	651	866
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Snittränta, %	2,35	0,91	1,01	1,13
Ränteutgifter/intäkter	6,3	2,6	2,7	3,2
Räntekänslighet	2,8	3,1	2,7	2,8
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	2 170	2 340	1 984	2 060
Ränta, kr/kvm boyta	53	20	20	24
Sparande, kr/kvm	305	257	233	272

¹ resultat före avsättningar

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Årsavgift, kr/kvm boyta	766	729	702	702
Värme, kr/kvm boyta	211	208	206	189
El, kr/kvm boyta	35	28	26	27
Vatten, kr/kvm boyta	18	16	17	17
Driftkostnader, kr/kvm boyta	552	483	491	452

Kassaflödesanalys

	2022-09-01-- --2023-08-31	2021-09-01-- --2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	205 021	-7 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	603 452	692 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	808 473	685 407
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-.34 254	-6 354
Förändring av kortfristiga skulder	95 981	13 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	870 200	692 520
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-169 050	-391 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 050	-391 672
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-567 500	1 187 500
Föreningens reparationsfond	-208 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 500	987 500
Årets kassaflöde	-74 350	1 288 348
Likvida medel vid årets början	2 842 826	1 554 478
Likvida medel vid årets slut	2 768 476	2 842 826

FONDER

Avsättningen till föreningens reparationsfond beslutas av styrelsen och har genomförts i enlighet med budget och stadgar, 208 tkr. I enlighet med beslut av stämman 2023 har föregående verksamhetsårs underskott på drygt 7 tkr belastat föreningens dispositionsfond, som inrättades genom stämmobeslut 2015 i syfte att huvudsakligen användas för att täcka underskott i rörelseresultatet.

	Föreningens (Yttre) <u>Reparationsfond</u>	Dispositions- <u>fonden</u>
Ingående behållning	339 768	52 774
Avsatt enligt budget	208 000	
Avsatt enligt beslut		
Disponerat under året	<u>150 655 -</u>	<u>7 273 -</u> (beslut av stämman 2023)
Utgående behållning 2023-08-31	397 113	45 501

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL och FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Yttre rep.- fond	Dispositions- fonden	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 750	339 768	52 774	-7 273	456 019
Föreg. års resultat:					
Uttag ur dispositionsfond			- 7 273	7 273	0
Uttag ur reparationsfond		-150 655			-150 655
Årets resultat				205 021	205 021
Belopp vid årets utgång	70 750	189 113	45 501	205 021	510 385

Tidigare år har den yttre reparationsfonden reserverats över resultaträkningen med avsättning av 0,2% av taxeringsvärdet. Detta år har redovisningsmetoden ändrats och i stället sker avsättningen över resultatdisposition, varför resultatet är högre i jämförelse mot tidigare år.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Reservering till yttre reparationsfond enligt stadgar	189 113
Dispositionsfond	45 501
Årets vinst	<u>205 021</u>
	439 635

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	208 000
i ny räkning överföres	<u>231 635</u>
	439 635

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

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 1 september 2023 till 83 st. (f.å. 83). 48 kvinnor och 35 män.

RESULTATRÄKNING**2022/2023**

		2022-09-01-- 2023-08-31	<i>2021-09-01-- 2022-08-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter inkl. bränsle	<i>not 1</i>	2 550 338,00	2 401 389,00
Hyror	<i>not 2</i>	204 995,00	145 778,00
Övriga intäkter, avgifter etc	<i>not 3</i>	17 361,00	14 279,00
Extra ordinarie intäkter	<i>not 4</i>	21 154,00	00,00
Summa		2 793 848,00	2 561 446,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskötsel	<i>not 5</i>	00,00	00,00
Förbrukningsmaterial		841,00	2 766,00
Värmekostnader		701 570,00	693 342,00
Elavgifter		116 834,32	92 325,39
Vattenavgifter		59 386,00	51 854,00
Renhållningsavgifter	<i>not 6</i>	102 854,00	94 827,00
Städning		84 164,00	83 720,00
Trädgård, yttre renhållning, vinterkostnader	<i>not 7</i>	19 314,35	9 805,00
Kabel-TV, telefoni, linjer m.m.		73 344,75	69 046,58
Bredband		129 352,00	122 734,00
Arvoden, styrelse och suppleanter		32 554,00	32 554,00
Arvoden, revisorer		25 775,00	24 525,00
Fastighetsförvaltning		107 290,00	100 450,00
Sakkostnader, förvaltning	<i>not 8</i>	43 984,84	35 602,83
Konsultkostnader	<i>not 9</i>	135 605,00	00,00
Sociala avgifter		15 421,00	18 073,00
Fastighetsavgift		96 123,00	93 678,00
Fastighetsförsäkringar		80 906,00	73 692,00
Diverse kostnader, övrigt	<i>not 10</i>	12 417,00	9 993,00
Avskrivning, inventarier	<i>not 11</i>	35 952,00	31 097,00
Avskrivning, övriga anläggningstillgångar	<i>not 12</i>	567 500,00	661 583,00
Avsättning till reparationsfond	<i>not 13</i>		200 000,00
Summa övriga externa kostnader:		-2 441 188,26	-2 101 667,80
Rörelseresultat		352 659,74	59 778,20
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 442,02	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 080,62	- 67 051,00
Finansnetto		- 147 638,60	- 67 051,00
Resultat efter finansiella poster		205 021,14	- 7 272,80
Årets resultat		205 021,14	- 7 272,80

BALANSRÄKNING**2022/2023**

		<u>2022-09-01--</u>	<i>2021-09-01–</i>
		<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Nettovärde, fastigheter, tomtmark		2 884 000	2 884 000
Nettovärde, byggnader		0	0
Inventarier	<i>not 11</i>	737 998	713 723
Avskrivning, inventarier		<u>637 514</u>	<u>601 562</u>
Nettovärde, inventarier		100 484	112 161
Investeringar	<i>not 12</i>	12 826 822	12 682 047
Avskrivning investeringar		<u>10 682 999-</u>	<u>10 115 499-</u>
Nettovärde, investeringar		2 143 823	2 566 548
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 128 308	5 562 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 14</i>	91 565	57 311
Kassa och bank		2 825 820	2 842 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 917 385	2 900 137
SUMMA TILLGÅNGAR		8 045 693	8 462 847

BALANSRÄKNING**2022/2023**

		<u>2022-09-01--</u>	<u>2021-09-01--</u>
		<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<u>EGET KAPITAL och SKULDER</u>			
Bundet kapital			
Grundavgifter		70 750	70 750
Föreningens reparationsfond	<i>not 13</i>	189 113	339 768
Dispositionsfonden		45 502	52 774
Summa, bundet kapital		305 365	463 292
Fritt eget kapital			
Årets resultat		205 021	- 7 273
Summa, fritt eget kapital		205 021	456 019
SUMMA EGET KAPITAL		510 386	456 019
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		7 222 751	7 790 251
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter	<i>not 15</i>	164 961	144 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 16</i>	147 595	71 914
Summa, kortfristiga skulder		312 556	216 577
SUMMA SKULDER		7 535 307	8 006 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 045 693	8 462 847
<hr/>			
<u>Ställda säkerheter</u>			
Pantbrev i tomträtter, säkerhet för fastighetslån		7 969 625	7 969 625
<hr/>			

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 2022-2023

Not 1

Avgifterna höjdes med 5,8 procent fr o m 1 december 2022, som följd av dels höjda taxor inom de områden där föreningen är hänvisade till en leverantör, dels kraftigt höjd låneränta och stora svängningar i el-taxan. Under perioden dec 2022-maj 2023 utdebiterades utöver ordinarie avgifter en el-avgift avseende föreningens gemensamma el-förbrukning. Avgifterna utgör 91% av de totala rörelseintäkterna.

Not 2

Föreningen har tecknat ett nytt hyresavtal med Net4Mobility avseende basradiostation med master vilket ökat hyresintäkterna. På sikt kommer dock, vad vi erfar, Telenor att avveckla sin basradiostation, så att vi åter har bara två basradiostationshyresgäster. Hyrorna för garage och p-platser har höjts med i genomsnitt 11 procent.

Not 3

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

Not 4

Extra ordinarie intäkt utgörs av det el-stöd som enligt riksdagsbeslut ges till företag m.fl. Styrelsen har beslutat att intäkten ska utgöra en buffert för hantering av i framtiden eventuellt kommande el-taxor som kraftigt överstiger budget.

Not 5

För 40: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 140 tkr/år vilket är lika med en avgiftshöjning med 5 procent, vilket vi genom det gemensamma arbetet sparar in.

Not 6

En höjning av taxan för hushållsavfall och för el-avfall i kombination med att den tidigare avgiftsfria matavfallshämtningen belagts med en avgift, har ökat renhållningskostnaderna med 8 procent

Not 7

Förutom kostnaden för container vid städdagar höst och vår, har föreningen under året anlitat arborist för grenfällning, samt har anskaffats utrustning för istappshantering.

Not 8

Kostnaden för bygglov, 17 500 kr, avseende nya utvändiga balkonger, har bokförts som sakkostnad, förvaltning.

Not 9

För att ha ett professionellt förfrågningsunderlag (FFU) för att ta in anbud på att bygga nya utvändiga balkonger och för att stödja styrelsen i anbudsgranskning inför beslut om entreprenör har Stockholms Betongkonsult anlitats som sakkunnig konsult.

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 24 tkr. Till detta hör nya brandvarnare till samtliga lägenheter samt utbyte av gammal kontorsmaskinsutrustning. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 % av anskaffningsvärdet.

Not 12

Under året har föreningen investerat i en ny dagvattenavrinning för att förebygga vatteninträngning i grunden, och i de allmänna källarutrymmena har samtliga lysrörsarmaturer bytts ut mot nya med LED-belysning med inbyggda rörelsedetektorer. Avskrivningar på investeringar har under året skett med 568 tkr (föreg. år 662 tkr) motsvarande planerlig rak värdeminskning med 10 procent av anskaffningsvärdet på oavskrivna investeringar. Avskrivningarna motsvarar gjorda amorteringar på lån.

Not 13

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 151 tkr (föregående år 257 tkr). Kostnaderna har belastat föreningens reparationsfond.

Service och drift, hissar	25 tkr	(föreg. år 47 tkr)
Service och drift, tvättstuga	25 tkr	(föreg. år 7 tkr)
Service och drift, el och kablage	1 tkr	(föreg. år 0 tkr)
Service och drift, VA-anläggningar	27 tkr	(föreg. år 38 tkr)
Övrigt, löpande underhåll	73 tkr	(föreg. år 23 tkr)

Den budgeterade avsättningen till reparationsfonden utgjorde 62 kr/kvm boyta
Den faktiska underhållskostnaden motsvarar 45 kr/kvm (föregående år: 77 kr/kvm).

Tidigare år har den yttre (föreningens) reparationsfond reserverats över resultaträkningen med avsättning av 0,2% av taxeringsvärdet. Detta år har redovisningsmetoden ändrats, och i stället sker avsättningen över resultatdispositionen. Detta resulterar i att årets resultat är högre i jämförelse mot tidigare år.

Not 14

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

Not 15

Förskottsbetalade avgifter för september 2023 som betalats under innevarande räkenskapsår utgör 158 tkr. Differens mot föregående års motsvarande förskottsbetalade avgifter, +21 tkr har bokförts som bokslutspost.

Not 16

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

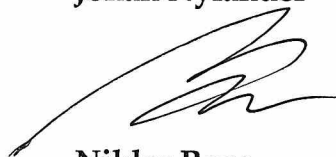
Solna den 2023-11-09



Peter Gårdemo



Johan Nylander



Niklas Roos



Roger Jacobsson




Paula Aho



Lars-Eric Forssén

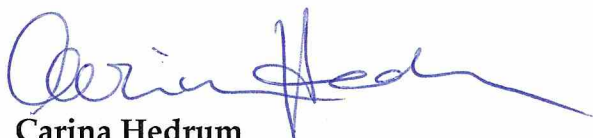


Lars-Göran Karlsson



Lena Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2023



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Min interna revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2023



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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 21 december 2023



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Revisionsberättelse

Till föreningen stämman i Bostadsrättsföreningen Solnahus nr 3

Organisationsnummer 715200–1496

Jag har som internrevisor granskat bokslut, bokföring, årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 21 december 2023



Margareta Oskarsson

Internrevisor

BUDGET: UTFALL MOT BUDGET**(tkr)****2022-23**

	<u>UTFALL</u> <u>2022-23</u>	<u>BUDGET</u> <u>2022-23</u>	<u>AVVIKELSE</u>
INTÄKTER			
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 550	2 550	+ 0
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	205	156	+ 49
ÖVRIGA INTÄKTER	17	11	+ 6
EXTRA ORDINARIE INTÄKTER	21	0	+ 21
SUMMA, INTÄKTER	2 793	2 717	+ 76
RÖRELSENS KOSTNADER			
FÖRBRUKNINGSMATERIAL	1	5	- 4
VÄRMEKOSTNADER	702	735	- 33
ELAVGIFTER	117	120	- 3
VATTENAVGIFTER	59	57	+ 2
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	103	100	+ 3
STÄDNING	84	87	- 3
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	19	20	- 1
KABEL-TV, TELEFONI MM	73	72	+ 1
BREDBAND	129	130	- 1
ARVODEN, STYRELS	33	33	+ 0
ARVODEN, REVISORER	26	25	+ 1
FASTIGHETSFÖRVALTNING	107	108	- 1
SAKKOSTNADER, FGH-FÖRVALTNING	44	40	+ 4
KONSULTKOSTNADER	136	125	+ 11
SOCIALA AVGIFTER	15	15	+ 0
FASTIGHETSAVGIFT	96	93	+ 3
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	81	81	+ 0
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	12	12	+ 0
AVSKRIVNING, INVENTARIER	36	35	+ 1
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	568	560	+ 8
SUMMA, KOSTNADER	2 441	2 453	- 12
RÖRELSERESULTAT	352	264	+ 88
Resultat från finansiella poster			
RÄNTEINTÄKTER	28	10	+ 18
RÄNTEKOSTNADER	176-	170-	+ 6
Finansnetto	147-	160-	+ 13
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	206	104	+ 102
Bokslutsdispositioner			
AVSATT TILL FÖRENINGENS REPARATIONSFOND	208	200	+ 8
RESULTAT	- 2	- 96	+ 94

BUDGET:**BUDGET för 2023-2024 och för 2024-25**

	RESULTAT 2022-2023	BUDGET 2023-2024	BUDGET 2024-2025	NOT
INTÄKTER				(1)
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 550	2 690	2 798	
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	205	175	180	
ÖVRIGA INTÄKTER	17	12	12	
EXTRA ORDINARIE INTÄKTER	21			
SUMMA, INTÄKTER	2 793	2 877	2 990	

RÖRELSENS KOSTNADER

FÖRBRUKNINGSMATERIAL	1	5	5	(2)
VÄRMEKOSTNADER	702	755	800	
ELavgifter	117	110	120	
VATTENavgifter	59	68	73	
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	103	105	108	
STÄDNING	84	87	90	
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	19	20	20	
KABEL-TV, TELEFONI MM	73	75	77	
BREDBAND	129	132	132	
ARVODEN, STYRELS	33	35	35	
ARVODEN, REVISORER	26	28	28	
FASTIGHETSFÖRVALTNING	107	112	115	
SAKKOSTNADER, FGH-FÖRVALTNING	44	35	37	
KONSULTKOSTNADER	136	130	0	
SOCIALA AVGIFTER	15	16	16	
FASTIGHETSAVGIFT	96	96	96	
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	81	85	88	
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	12	14	14	
AVSKRIVNING, INVENTARIER	36	36	33	
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	568	525	500	(3)
SUMMA, KOSTNADER	2 441	2 469	2 387	

RÖRELSERESULTAT

+353 + 408 + 603

Resultat från finansiella poster

RÄNTEINTÄKTER	28	60	60	
RÄNTEKOSTNADER	176	330-	350-	
Finansnetto	147	270-	290-	(4)

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

+206 +138 + 313

Reservationer

TILL FÖRENINGENS REPARATIONSFOND	208	250	300	
RESULTAT EFTER RESERVATIONER	- 2	- 112	+ 13	

NOTER TILL BUDGET för 2023-2024 och 2024-2025

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

- **alla medlemmar aktivet medverkar** i föreningens allmänna skötsel, såsom t ex: att gemensamt ta ansvar för **gräsklippning, snöröjning** vid entréer, i källarnedgångar och på takterrasser. Att alla medlemmar är med 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 3% fram t o m augusti 2025**
 - **att styrräntan (4,00%) behålls oförändrad under 2024 och minskar 2025**
 - **att priset på leverans av elektricitet inom snar framtid kan bindas**
1. Årsavgifterna som senast justerades med +4,9% 1 september 2023 , bedöms – om ovanstående antagande kommer att bli korrekta - behöva höjas med 4,0% per 240901,. Så även hyresavgifter för basradiostationer, garage och p-platser.
 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 2018-2022 beräknats avgiftsökningar baserade på en sammanvägning av 75% sakkostnadsindex och 25% personalkostnadsindex baserat på indexutvecklingen 2019-2021, med ett inflationstillägg på 7,5% årlig inflation för sakkostnader för 2022-23. Värmekostnaderna är budgeterade efter information från leverantören (+ 6% fr 240101) och utifrån en s.k. normalvinter att vintrarna inte bedöms bli kallare än normalt. Vattenkostnaderna är budgeterade efter information från leverantören (+36% fr 240101). 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/anläggningstillgångar budgeteras utifrån värdeminskningen på anläggningstillgångar och andra investeringar sett i relation till genomförda investeringar, uppbokade investeringar samt föreningens underhållsplan för perioden 2023-2073 Avskrivningarna sjunker under både 2023/24 och 2024/25 till följd av vissa större investeringar från början av 10-talet då är helt avskrivna, samtidigt som de är större än avskrivnings-kostnaderna för de planerade kommande investeringarna.
 4. Finansnettot är budgeterat utifrån ovanstående antagande om ränteutvecklingen och planerad genomsnittlig behållning på bankkonton, förfallodatum för befintliga lån med fast räntesats samt att en renovering av de utanpåliggande balkongerna till en stor del, ca 1,2 Mkr är lånefinansierade och genomförs under våren 2024.
