



Bostadsrättsföreningen

Solnabus 3

ÅRSREDOVISNING

2023-2024

715200-1496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solnahus Nr 3, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning, verksamhetsåret 1 september 2023 – 31 augusti 2024.

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 19 februari 2024

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 19 februari 2024

Ordinarie

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

Suppleanter

Lars-Göran Karlsson	suppleant	i tur att avgå
Linnea Rehnström	suppleant	i tur att avgå
Sven Lundin	suppleant	

Under verksamhetsåret har 10 ordinarie styrelsesammanträden hållits.

Revisorer:

Ordinarie

Carina Hedrum, extern revisor

Margareta Oskarsson, från föreningen

Suppleant

Sandra Wiktorsson Jacobsson,
extern revisor

Maria Lejdegård, från föreningen

Valberedning:

Till valberedning för stämman 2025, utsåg stämman 2024 Björn Berggren, Pierre Thunqvist och Jonas Anghammar. Jonas Anghammar har dock flyttat och är inte längre medlem i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma

avhölls den 19 februari 2024.

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.

EKONOMI

Trots att årsavgifter och hyror under de senaste tre åren höjts med 15 procent så har föreningens ekonomi påfrestats. I likhet med samhället i övrigt, har de senaste årens höga inflation resulterat i kraftiga kostnadsökningar. Kostnaden för fjärrvärmens, som otvetydigt är föreningens enskilt största kostnads-post, har, under tre år höjts med 18 procent och kommer att höjas med ytterligare sex procent under 2025. Med undantag för el-kostnaderna som har stabiliserats på nivån före 2023, har samtliga taxor som vi inte kan påverka genom upphandling ökat rejält. Även om inflationen nu gått ner till en nivå som t.o.m. är lägre än Riksbankens mål, så är det ändå ytterligare kostnadsökningar att vänta i kölvattnet av den.

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

Föreningens ekonomiska status påverkas av att vi har höga avskrivningskostnader som en följd av omfattande investeringar under de två senaste decennierna. Ekonomin har naturligtvis påverkats i betydande utsträckning till följd av höjningarna av styrräntan. Därtill har föreningens lån utökats för att finansiera de nya balkongerna. Av den totala kostnaden på 1,7 Mkr finansierades 1,2 Mkr genom ett nytt lån. Samtidigt som räntekostnaderna ökat med 53 procent har också ränteintäkterna ökat med 174 procent. Det sistnämnda, till en del en följd av placering av delar av rörelsekapitalet på konton med hög ränta. Två av föreningens lån, totalt 1,2 Mkr, löper ännu till räntor som betydligt understiger aktuellt ränteläge och bindningstiderna löper ut under andra resp. fjärde kvartalet 2025. Vi följer föreningens underhållsplan som årligen uppdateras och som omfattar femtio år framåt.

Avvikelser för detta verksamhetsår utgörs främst av konsultkostnader avseende inköpt expertkompetens för att bistå styrelsen vid utbyte till nya utanpåliggande balkonger. Därtill har föreningen bl.a. drabbats av två kostsamma vattenskador i lägenheter till följd av inströmmande vatten utifrån.

Styrelsen arbetar kontinuerligt aktivt med att bevaka kostnader som vi mer direkt och aktivt kan påverka, såsom t.ex. kostnader för 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.

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 (7,8 procent av taxeringsvärdet) och i nuläget näst intill två tredjedelar av lånestocken till rörlig ränta – i avvaktan på en utveckling mot förväntade sänkta räntor. Amorteringstakten har hållits konstant under mycket lång tid. Syftet med det är 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.

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 lägenhetsförteckning, 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, översiktligt

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 avspglas i föreningens årliga avsättning till yttre reparationsfonden.

Utfall, tkr	2023/24	2022/23
Intäkter	2 910	2 794
Driftkostnader	2 022	1 838
Kapitalkostnader	282	176
Avskrivningar	554	568
Slitagekostnader	208	208

Föreningens underhållsplan

Föreningens underhållsplan omfattar tiden 50 år framåt (2024-2074) 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 snarast utökas rejält för att vi ska stå väl rustade och ha kapacitet och beredskap för oförutsedda händelser.

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 8 296 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	630 000	1,20 %	2025-12	20 000	610 000
SEB	918 750	R		12 500	906 250
SEB	309 000	R		20 000	289 000
SEB	290 000	4,07 %		290 000	0
SEB	1 230 000	R		40 000	1 190 000
SEB	565 000	2,57 %	2025-04	20 000	545 000
SEB	625 000	4,11 %	2026-03	20 000	605 000
SEB	310 000	4,24 %	2026-04	20 000	290 000
SEB	905 000	R	2026-11	20 000	885 000
SEB	1 440 000	R		40 000	1 400 000
SEB	0	R		20 000	1 450 000
	7 222 750			522 500	8 170 250

Styrelsen har, mot bakgrund av aktuellt finansmarknadspolitiskt läge och en väl avvägd riskanalys, som ovan beskrivits, vidtagit åtgärder för att minimera verkningarna av de tidigare höjningarna av styrräntan. När detta skrivs är den utpekade räntebanan tydligt fallande, och vi kan därför förutspå sjunkande räntekostnader. Den totala låneskulden, 2454 kr/kvadratmeter bostadsyta, får i sammanhanget ändå betraktas som låg. Styrelsen följer ränteutvecklingen noga och har frågan som en stående punkt på dagordningen vid samtliga styrelsemöten. Vi fortsätter med en rejäl amorteringstakt (253 tkr = 3,1 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.

Investeringar:

I enlighet med föreningens underhållsplan, har det under det gångna verksamhetsåret skett investeringar med 1 696 tkr avseende utbyte av samtliga utanpåliggande balkonger, med 280 tkr i åtgärder i föreningens VA-stammar. Därutöver ett ej planerat utbyte av huvudstamavloppet i 5:an mot kommunens system till en totalkostnad, beroende på utfall av försäkringsärendet och ärendet om ersättning från kommunen, på ca 200 tkr, varav 81 tkr utfaller detta år.

Avskrivning har skett med dels 10% på anskaffningsvärdet på anläggningstillgångar, 554 tkr (föreg. år 568 tkr) dels 2% på anskaffningsvärdet av de nya balkongerna. Av det totala avskrivningsbeloppet motsvarar 523 tkr under året gjorda amorteringar på lån.

Det oavskrivna restvärdet är 2024-08-31: 3 647 tkr

Inventarier

Under året har inventarier anskaffats med 28 tkr. i form av en ny vvc-pump. Avskrivningen på samtliga inventarier har under året uppgått till 42 tkr.

Det oavskrivna restvärdet är 2024-08-31: 87 tkr.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under bara de tre senaste åren höjts med 15 procent. Den 1/9 2023 höjdes avgifterna med 4,9 procent och från samma datum 2024 ytterligare 4 %. Samtliga priser och taxor på leveranser och tjänster höjdes rejält under både 2023 och 2024. Styrelsen har kontinuerligt, inom de få områden där vi har möjlighet att välja leverantör, bevakat möjligheten att på marknaden finna alternativ med samma kvalitet till lägre pris. Merparten av de tyngre leverantörerna, som inte kan konkurrensutsättas av oss, indikerar tyvärr att det är fler pris- och taxehöjningar att vänta, oftast motiverat av ökade kostnader som en efterföljd av de senaste årens höga inflation. Vattentaxan har höjts med 49%, renhållningstaxan med 8% samt har värmetaxan ökat med 8 procent 2023, 6 procent 2024 och kommer att höjas med ytterligare 6 procent från 2025.

Lagd budget bygger på att medlemmarna ovillkorligen 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 2024-08-31 i genomsnitt: 802 kr/kvm boyta /år. Avgifterna för bostadsrätter utgör 91% av de totala rörelseintäkterna.

Värmekostnader:

Vintersäsongen 2023-24 var statistiskt något kallare än föregående år. Den genomsnittliga utomhus-temperaturen för vårt område låg detta år -0,04° under genomsnittsvärdet (jfr period 1991-2020). Vi har genom moderna styr- och reglerventiler, aktiv säsongsvarierad frånluftsventilation, finjustering av värmeväxlare och tidsanpassning till vår leverantörs taxesystem, kunnat hålla värmeförbrukningen under kontroll. Förbrukningen var 0,2 % högre än föregående år. Vår fjärrvärmelieferantörs 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 788 tkr, vilket motsvarar 237 kr/kvm boendeyta/år.

Jämförande kostnad för:	2022/23:	211 kr/kvm
	2021/22:	208 kr/kvm
	2020/21:	206 kr/kvm
	2019/20:	189 kr/kvm

PERSONAL

Föreningen har en kontraktsanställd förvaltare för föreningens förvaltning. Räkenskapsårets löner och arvoden har utgjort: Personal, 112 tkr, Styrelsearvoden, 33 tkr och Revisorsarvoden 30 tkr.

TEKNISK FÖRVALTNING

Med "teknisk förvaltning" avses den praktiska fastighetsskötseln: 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 mer än 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.**

ÅRET 2023-2024

Utbyte av samtliga 24 utanpåhängande balkonger har genomförts under året. Den genom hela föreningens historia tveklöst största investeringen – med undantag för byggandet av husen 1947. De 75 år gamla balkongerna revs bort och nya har satts upp. Arbetet genomfördes av Kamenica bygg- och balkongteknik AB och följde helt den överenskomna tidplanen, så att berörda medlemmar kunde nyttja sina nya balkonger när vårsolen tittade fram.

För att kunna genomföra projektet professionellt, har föreningen, efter upphandling, anlitat Stockholms Betongkonsult. De har bistått styrelsen under hela processen: utifrån föreningens behov, ta fram ett förfrågningsunderlag som sänts ut till ett antal företag som dels har stabil ekonomi historiskt över tid dels har goda referensobjekt från liknande typ av hus som våra. Tillsammans med byggnadskonsulten utvärderade styrelsen de fem offerter som kom in: i vilken utsträckning de besitter dokumenterad förmåga att leverera vad vi ville ha inom rimlig byggnationstid. Parallellt med detta utarbetades underlag för att ansöka om bygglov, vilket erhöles under våren 2023.

I beslutsprocessen ingick också att göra en bedömning av rådande och kommande konjunktur, och hur tidpunkten för genomförandet skulle kunna påverka kostnaderna för föreningen. Vi kunde ganska snart konstatera, att den under våren 2023 rådande lågkonjunkturen i byggbranschen, medförde möjligheter att genomföra projektet till en väsentligt lägre kostnad än ursprungligen budgeterats. Det i sin tur möjliggjorde att föreningen inte behövde ta upp ett så stort banklån, som planerades från början. Totalt kostade de nya balkongerna 1,7 milj. kronor inklusive moms och bedöms ha en teknisk livslängd på minst 50 år.

En tämligen stor kostnadspost i årets resultaträkning är kostnaderna för den byggnadskonsult som efter beslutet om val av leverantör, också anlätades som projektledare. Sett till hur projektet planenligt genomfördes, leverantörens lyhördhet och även till den absolut erforderliga sakkompetens om hur man river och bygger balkonger, vilken helt saknas inom styrelsen, är styrelsens slutliga bedömning att det varit en prisvärd kostnad. I kostnadsposten ingår även kostnaden för s.k. kontrollansvarig. En oberoende funktion som krävs för att genomföra den här typen av byggnation, både för att få bygglov, men också – och viktigast – att veta att balkongerna är byggda i enlighet med gällande lagkrav och bestämmelser.

En oförutsedd händelse, som kunde medfört allvarliga konsekvenser för en av våra medlemmars, inträffade en kväll i januari: en del av innertaket i medlemmens vardagsrum föll plötsligt ned. Som väl var, befann sig inte medlemmen vid tillfället direkt under den del av rummet som snabbt fylldes med betongbitar och damm och skadade inredning och golv. Till styrelsens stora förvåning, ville vårt försäkringsbolag inte identifiera skadan som en följd av de vibrationer fastigheten oundvikligen utsatts för när de gamla balkonggolven bilades bort. Vi meddelades beslutet att skadeorsaken var okänd. Beslutet har överklagats, men överklagan är ännu inte behandlad. Kostnaden för att återställa det nedfallna taket har i och för sig inte uppgått till självriskan, men rent principiellt tycker styrelsen att det är ett felaktigt beslut. Styrelsen har utöver att bygga ett nytt tak, bistått medlemmen med att hitta dugliga företag för de åtgärder som faller inom ramen för medlemmens hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Två vattenskador har inträffat under året: en omfattande vattenskada inträffade i augusti 2023 under den dåvarande intensiva regnperioden. Vatten trängde igenom sprickbildningar i den tämligen nybyggda takterrassen på 7:an. Vattnet skapade en mycket stor mängd fukt i underliggande lägenhets tak och väggar samt i betongbjälklag och förorsakade stora bekymmer för en av våra medlemmar, som inte kunde bo i lägenheten under en längre tid. Speciellt tog upptorkningen osedvanligt lång tid. Vattenskadorna medförde kostnader för föreningen, och utifrån gällande försäkringsvillkoren, ersätts aldrig skador orsakade av utifrån inströmmande vatten. Garantitiden för den tämligen i nutid ombyggda takterrassen hade gått ut, men vi fick ändå snabbt terrassgolvets beläggning utbytt av byggföretaget till endast materialkostnaden.

Den andra vattenskadorna genom inträngande vatten utifrån inträffade under vintern. Den här skadan var dock av mindre omfattning, och kunde snabbt torkas upp och åtgärdas utan påtagliga inskränkningar i den boendes utrymmen. Orsaken till den här skadan var att någon olovligt gjort ändringar i styrenheten som reglerar värmekabeln som förhindrar frysning av vatten från takterrassens golvbrunn ut mot stupröret. En stor ispropp i ledningen gav upphov till att vattnet letade sig en annan väg när trycket från snön pressade på det vatten som inte kunde komma ut genom golvbrunnen. Vi försöker nu hitta ett sätt att kunna låsa locket till styrenheten.

I februari översvämmades golvet i tvättstugan i 5an genom att avloppsvatten trängde upp genom golvbrunnarna. Efter ett antal turer med anmälningar till Solna Vatten och våra egna kontroller av vår del av avloppet mot gränsen mot Solna stad, konstaterades att Solna Vattens gatubrunn i trottoaren var överfylld med sten och grus och att ledningen mot vårt huvudstamavlopp var trasig och behövde bytas.

Detta krävde omfattande insatser i form av bl.a. gräv- och schaktarbete, avspärrning av trottoar och del av körbana. I samband med att Solna stad hade grävutrustning på plats erbjöds vi att samtidigt byta ut vår del av avloppet från husets sydöstra hörn fram till gränsen mot Solna stad. Detta utfördes av vår VVS-entreprenör i samverkan med Solna Vattens entreprenör. Även om detta var en oplanerad och inte budgeterad åtgärd, kunde vi konstatera att det hade blivit väsentligt dyrare om vi skulle ha beställt åtgärden själva. Man kan med fog anta, att åtgärden blivit nödvändig förr eller senare, med tanke på att våra huvudstamavloppsrör var i original från 1948. Föreningen har framställt anspråk på ersättning gällande de delar som avser skador på vår egendom som orsakades till följd av vatteninträngningen från Solna Vattens gatubrunn.

Som en positiv följd av den här händelsen har den för flera medlemmar i 5:ans södra lägenheter, vid flera tillfällen återkommande plågsamma urinlukt i lägenheterna, helt försvunnit sedan Solna Vattens avloppsbrunn tömts och ledningarna bytts ut.

Stamavloppet i 7ans sydöstra stam har vid flera tillfällen haft problem, som inte försvunnit vid de periodiskt återkommande stamspolningarna. Efter kartläggning av avloppssystemets delar i källarplan konstaterades att vissa delar är underdimensionerade för sitt ändamål, varför den här delen av avloppssystemet byggts om till erforderlig kapacitet.

Under sommaren utsattes föreningen för ett inbrott i 7ans källare. Gärningsmannen, eller -männen, tog sig in via hobbyrummets fönster och bröt sig därefter in i föreningens förråd. Det som saknades i förrådet begränsar sig till några äldre verktyg och en nyckeltavla med mycket gamla nycklar. Därutöver tillgreps också någon medlems ägodel förvarat i cykelrummen. Det förefaller som att inbrottet avbrutits plötsligt. Inbrottet noterades och polisanmälades förtjänstfullt av en av våra medlemmar. Fönstren till hobbyrummet och dess reglage har nu förstärkts så att inbrott på liknande vis försvåras.

Telenor AB har fr o m juli 2025 sagt upp sitt avtal med föreningen gällande basradiostationen på 7ans vind och tak och har under 2024 monterat ned sina antenner och tömt sitt servicerum på takterrassen. Det innebär att föreningen nu disponerar det fd servicerummet för t ex förvaring av terrasmöbler och andra gemensamma inventarier. Samtidigt förlorar föreningen en inkomst, men det kompenseras av det nya avtalet med företaget Net4Mobility som också står i begrepp att uppföra en basradiostation till mobilnätet. Den kommer dock ta mindre plats: tekniken placeras i ett större garderobsliknande teknikskåp på en del av piskbalkongen i 7:an.

Under året har i enlighet med lagkrav genomförts besiktning av ventilationen i samtliga lägenheter (s.k. OVK-besiktning). Besiktningen resulterade i en del anmärkningar åtgärdas hösten 2024 för att kunna registrera ett godkännande.

Ytlig mögelbildning på väggar och förvarat gods i matkällaren i 5:an mättes upp av fuktsaneringsföretag varefter problemet åtgärdats med väsentligt förbättrad ventilation.

För att kunna bevara och behålla våra hissar i gott skick och förebygga driftavbrott och behov av utbyte, har vår hisspecialist under året genomfört en rejäl genomgång av båda hissars maskineri, drivlinor och funktionalitet.

Två städdagar har genomförts – en städdag under en söndagsförmiddag på hösten och en städkväll under några timmar på kvällen strax innan löven tittar fram. Det som utförts på städdagarna har haft och har en betydande påverkan på årsavgiften. Och det är kanske fler som insett att ett par timmars arbetsinsats höst och vår gör skillnad i plånboken. Efter en längre tids nedåtgående trend gällande antal deltagare, har vi kunnat glädjas åt att allt fler medlemmar är med och hjälper till.

Förutom att vi spar mycket pengar på att ha städdagar, utgör de också möjlighet till möten mellan medlemmar, att utbyta tankar och idéer. Kanske de kan resultera i förslag till förbättringar.

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.

Underhåll

I år har de löpande åtgärderna uppgått till 467 tkr (föreg. år: 151 tkr). En större avsättning till reparationsfonden är nu nödvändigt för att återställa den till en nivå som kan hantera såväl planerat underhåll som oförutsedda händelser.

Fördelningen på olika underhållsområden framgår av not **12** 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 2024 besiktigades samtliga gemensamma delar av fastigheten, samt genomfördes systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Resultatet av besiktningen har förts in i drift- och underhållsplanen.

Drift- och underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan för 2024-2074

Föreningens underhållsplan justeras årligen. Ovannämnda besiktning är ett underlag – periodiserat återkommande underhåll och kontroller är ett annat. Investering i nya kallvattensstammar i källarplan har lagts in. Det finns därutöver naturligtvis uppbokade kostnader för en del av de återstående stambyten till lägenheter: uppskattningsvis två per år. Det återstår nu – efter det att stambyten pågått i 35 år - nio kök och nio badrum som inte har nya stammar.

Med anledning av att föreningens reparationsfond måste byggas upp krävs hård prioritering av vilka större åtgärder och investeringar som kan genomföras och när. Den invändiga ytskiktrensningen av hissarna har liksom uppfräschning av trapphus har flyttats fram i tiden till förmån för investeringar i behövliga stambyten och två köksstammar som 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, utbyte av tvättstugans maskinpark samt utbyte av fjärrvärmeanläggning.

UNDERHÅLLSPLAN, VISSA STÖRRE ÅTGÄRDER/ INVESTERINGSPLAN 2024-2054 (utdrag ur underhållsplan 2024-2074)

1.	NYA KALLVATTENSSTAMMAR I KÄLLARPLAN PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE	
	Genomförandeår: 2025	350 000 kr
2.	STAMRENOVERINGAR KÖK/BADRUM (RESERVERAD KOSTNAD)	
	Genomförandeår: 2025	200 000 kr
	Genomförandeår: 2026	200 000 kr
	Genomförandeår: 2027	200 000 kr
3.	INVÄNDIG HISSRENOVERING PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE	
	Genomförandeår: 2027	50 000 kr

4.	RELINING AV VISSA AVLOPPSSTAMMAR PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE:	
	Genomförandeår: 2029 (en stam)	200 000 kr
	Genomförandeår: 2030 (en stam)	200 000 kr
5.	UPPFRÄSCHNING AV TRAPPHUS PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE,	
	Genomförandeår: 2031	375 000 kr
6.	MÅLNING AV FÖNSTER PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE:	
	Genomförandeår: 2032	700 000 kr
7.	UTBYTE AV TVÄTTMASKINER, TORKTUMLARE PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE,	
	Genomförandeår: 2037	300 000 kr
8.	UTBYTE AV FJÄRRVÄRMEANLÄGGNING PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE	
	Genomförandeår: 2040	750 000 kr

UNDERHÅLLSPLAN, HISTORIK, STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER 1989--

1989	Utbyte av maskinpark i tvättstuga
”	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
”	Utbyte av fönster på piskbalkongerna
”	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
”	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
”	Nya stamavloppsledningar under 5ans hus
”	Nya stuprör
”	Nytt duschrum i källare för lägenheter som saknar badrum
”	Ny golvbeläggning i källarplan samt ommålning av källarutrymmen
2019	Nytt tak på piskbalkong, 7an
”	Uppgraderade snörasskydd, samtliga tak

2020	Uppgradering av belysning i trapphus
”	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
2024	Utbyte av samtliga 24 utanpåhängande balkonger byggda 1947
”	Utbyte av stamavlopp i 5:an i gränssnitt mot Solna stad

Status, stamreoveringar:

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

45 av 54 lägenheters va-stammar i badrum är utbytta

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

Senaste genomförda radonmätning: 2019

Senaste genomförda OVK: 2023

Senaste avgivna energideklaration: 2019

NYCKELTAL och KASSAFLÖDESANALYS

Nyckeltal

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning, tkr	2 910	2 794	2 561	2 492
Resultat efter finansiella poster, tkr ¹	-351	205	198	103
Balansomslutning, tkr	8 580	8 046	8 462	7 185
Soliditet, %	2	6	5	5
Kassalikviditet, %	781	703	747	651
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bokförd räntekostnad % Ø-fgh-lån	3,74	2,35	0,91	1,01
Ränteutgifter/intäkter	9,7	6,3	2,6	2,7
Räntekänslighet	3,1	2,8	3,1	2,7
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	2 454	2 170	2 340	1 984
Belåningsgrad, kr/totalyta	1 841	1 628	1 755	1 488
Ränta, kr/kvm boyta	85	53	20	20
Sparande, kr/kvm	95	242	257	233
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	91	94	94
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Årsavgift, kr/kvm boyta	801	766	729	702
Värme, kr/kvm boyta	237	211	208	206
El, kr/kvm boyta	28	35	28	26
Vatten, kr/kvm boyta	21	18	16	17
Driftkostnader, kr/kvm boyta	608	552	483	491

¹ resultat före avsättningar

Kassaflödesanalys

	2023-09-01-- --2024-08-31	2022-09-01-- --2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-351 318	205 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	595 154	603 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	243 836	808 473
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 338	-34 254
Förändring av kortfristiga skulder	-61 636	153 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 862	927 544
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 000	-169 050
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-2 056 549	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 084 549	-169 050
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	947 500	-567 500
Föreningens reparationsfond	0	-208 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	947 500	-775 500
Årets kassaflöde	-961 187	-17 006
Likvida medel vid årets början	2 825 820	2 842 826
Likvida medel vid årets slut	1 864 633	2 825 820

FONDER

Avsättningen till föreningens reparationsfond beslutas av styrelsen och har genomförts i enlighet med budget och stadgar, 208 tkr.

	Föreningens (Yttre) <u>Reparationsfond</u> ("bunden fond")	Dispositions- fonden ("fri" fond)
Ingående behållning	189 113	45 501
Avsatt enligt stadgar	208 000	
Avsatt enligt beslut	0	
Uttag ur reparationsfonden enl. stämmobeslut	<u>0</u>	<u> </u>
Utgående behållning 2024-08-31	397 113	45 501

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 1 september 2024 till 81 st. (f.å. 83). 47 kvinnor och 34 män.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL och FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.- fond	Dispositions- fonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 750	189 113	45 501	0	205 021	510 385
Föreg. års resultat:						
Avsättning, dispositionsfond						
Uttag ur dispositionsfond						
Omföring till reparationsfond		208 000		-208 000		
Omföring från reparationsfond				205 021	-205 021	
Årets resultat		0			-351 318	-351 318
Belopp vid årets utgång	70 750	397 113	45 501	- 2979	-351 318	159 067

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust enligt nedan:

Dispositionsfond	45 501
Balanserat resultat	- 2 979
Årets förlust	- 351 318
	- 308 796

disponeras så att:

reservering till yttre reparationsfond enl. stadgar	208 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-397 113
reservering till dispositionsfond	45 501
i ny räkning överföres	<u>-165 184</u>
	-308 796

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

Hantering av och åtgärder med anledning av ekonomiskt underskott

Föreningen redovisar detta år ett underskott med 351 tkr. En väsentlig del av orsaken är föreningens ökade underhållskostnader som kan hänföras till vattenskadorna till följd av utifrån kommande vatten som beskrivs nedan under "Året 2023-24". Även kostnaderna för konsultstöd i samband med utbyte av de utanpåhängande balkongerna belastar årets resultat.

Av de flera olika momenten som är orsaken till underskottet vet vi att kommande års kostnader minskar med 180 tkr, då inga byggkonsulttjänster är behövliga. Ytterligare kostnadsreducering skapas genom lägre räntor där finansnettot bedöms öka med 35 tkr. Därtill höjs avgifterna med fyra procent 240901 vilket ger 106 tkr. En viktig åtgärd under kommande år blir att besiktiga tak och terrasser i syfte att säkerställa det yttre skalskyddet mot inträngande vatten.

RESULTATRÄKNING**2023/2024**

		2023-09-01-- 2024-08-31	<i>2022-09-01-- 2023-08-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter inkl. bränsle	<i>not 1</i>	2 667 692,00	2 550 338,00
Hyror	<i>not 2</i>	222 822,00	204 995,00
Övriga intäkter, avgifter etc	<i>not 3</i>	19 961,00	17 361,00
Extra ordinarie intäkter	<i>not 4</i>	00,00	21 154,00
Summa		2 910 475,00	2 793 848,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskötsel	<i>not 5</i>	00,00	00,00
Förbrukningsmaterial		7 462,70	841,00
Värmekostnader	<i>not 6</i>	788 450,00	701 570,00
Elavgifter	<i>not 7</i>	93 782,51	116 834,52
Vattenavgifter	<i>not 8</i>	71 129,00	59 386,00
Renhållningsavgifter		110 613,96	102 854,00
Städning		90 020,70	84 164,00
Trädgård, yttre renhållning, vinterkostnader	<i>not 9</i>	26 348,62	19 314,35
Kabel-TV, telefoni, linjer m.m.		75 584,77	73 344,75
Bredband		130 608,00	129 352,00
Arvoden, styrelse och suppleanter		32 602,00	32 554,00
Arvoden, revisorer		29 880,00	25 775,00
Fastighetsförvaltning		112 218,00	107 290,00
Sakkostnader, förvaltning	<i>not 10</i>	60 591,54	43 984,84
Konsultkostnader	<i>not 11</i>	179 613,00	135 605,00
Sociala avgifter		13 582,00	15 421,00
Fastighetsavgift		96 288,00	96 123,00
Fastighetsförsäkringar		91 269,00	80 906,00
Underhållskostnader	<i>not 12</i>	412 492,31	00,00
Diverse kostnader, övrigt	<i>not 13</i>	12 269,00	12 417,00
Avskrivning, inventarier	<i>not 14</i>	41 454,00	35 952,00
Avskrivning, övriga anläggningstillgångar	<i>not 15</i>	553 700,00	567 500,00
Summa övriga externa kostnader:		-3 029 959,11	-2 441 188,26
Rörelseresultat		- 119 484,11	352 659,74
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 564,51	28 442,02
Korrigeringskonto, räntor		-180,00	00,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 218,00	-176 080,62
Finansnetto		- 231 833,49	-147 638,60
Resultat efter finansiella poster		- 351 317,60	205 021,14
Årets resultat		- 351 317,60	205 021,14

BALANSRÄKNING**2023/2024**

		2023-09-01-- 2024-08-31	<i>2022-09-01-- 2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Nettovärde, fastigheter, tomtmark		2 884 000,00	2 884 000
Nettovärde, byggnader		0	0
Inventarier	<i>not 14</i>	765 998,86	737 998
Avskrivning, inventarier		- 678 967,86	- 637 514
Nettovärde, inventarier		87 031,00	100 484
Investeringar	<i>not 15</i>	14 883 370,50	12 826 822
Avskrivning investeringar		- 11 236 698,50	- 10 682 999
Nettovärde, investeringar		3 646 672,00	2 143 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 617 703,00	5 128 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 16</i>	97 903,00	91 565
Kassa och bank		1 864 633,42	2 825 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 962 536,42	2 917 385
SUMMA TILLGÅNGAR		8 580 239,42	8 045 693

BALANSRÄKNING**2023/2024****2023-09-01--** 2022-09-01--
2024-08-31 2023-08-31**EGET KAPITAL och SKULDER****Bundet kapital**

Grundavgifter		70 750,00	70 750
Föreningens reparationsfond	<i>not 12, 17</i>	397 112,76	189 113

Summa, bundet kapital**467 862,76** 259 863**Fritt eget kapital**

Dispositionsfonden		45 501,61	45 502
Årets resultat		-351 317,60	205 021
Balanserad förlust		-2 978,86	0

Summa, fritt eget kapital**-308 794,85** 250 523**SUMMA EGET KAPITAL****159 067,91** 510 836**Långfristiga skulder**

Fastighetslån		8 170 251,51	7 222 751
---------------	--	---------------------	-----------

Kortfristiga skulder

Förskottsbetalda avgifter	<i>not 18</i>	138 302,00	164 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 19</i>	112 619,00	147 595

Summa, kortfristiga skulder**250 921,00** 312 556**SUMMA SKULDER****8 421 172,51** 7 535 307**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 580 239,42** 8 045 693**Ställda säkerheter**

Pantbrev i tomträtter, säkerhet för fastighetslån		8 296 525,00	7 969 625
---	--	---------------------	-----------

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 2023-2024

Not 1

Avgifterna höjdes med 4,9 procent fr o m 1 september 2023, som följd av dels höjda taxor inom de områden där föreningen är hänvisade till en leverantör, dels höjd låneränta och lån, vars bindningstid löpte ut. Därtill svårförutsedd utveckling avseende el-taxan.

Avgifterna utgör 92% av de totala rörelseintäkterna.

Not 2

Hysesintäkterna har ökat med 8,7 procent som en följd av indexuppräknningar.

Not 3

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

Not 4

Extra ordinarie intäkt utgjordes föregående år av utbetalat statligt el-stöd.

Not 5

För 41:a 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

Värmetaxan höjdes med 8 procent per 1 januari 2024. Värmeförbrukningen säsongen 23/24 var högre än föregående år, bl.a. som en följd av lägre temperaturgenomsnitt.

Not 7

Kostnaden för levererad el har återgått till en prisnivå i enlighet med före 2022. I gengäld har kostnaden för överföring (nätkostnad) ökat och väntas öka mer på sikt.

Not 8

VA-avgiften i Solna har höjts med 49 procent, från ca 2800 till 4200 kr per lgh/år.

Not 9

I posten ingår detta år anskaffningen av en ny utegrill som ersättning för den uttjänta.

Not 10

Posten inkluderar medlemsavgiften i Bostadsrätterna. Årets kostnader är högre än normalt till följd av särskilda förbrukningskostnader till skrivare samt pantbrevskostnader till nyupptaget lån.

Not 11

Kostnader för projektledning från Stockholms Betongkonsult AB för att stödja styrelsen i genomförandet av utbyte av de 24 utanpånhängande balkongerna samt kostnader för kontrollansvarig för och slutbesiktning av projektet.

Not 12

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 467 tkr (föregående år 151 tkr). Kostnaderna har belastat föreningens reparationsfond till den del fondens behållning räckt till.

Underhållskostnaderna består av:

Service och drift, hissar	52 tkr	(föreg. år 25 tkr)
Service och drift, tvättstuga	18 tkr	(föreg. år 25 tkr)
Service och drift, el och kablage	0 tkr	(föreg. år 0 tkr)
Service och drift, VA-anläggningar	223 tkr	(föreg. år 27 tkr)
Övrigt, löpande underhåll	174 tkr	(föreg. år 73 tkr)

Not 13

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

Not 14

Föreningen har under året anskaffat nya inventarier till en kostnad av 28 tkr i form av en ny cirkulationspump för värmecirkulation. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 % av anskaffningsvärdet.

Not 15

Under året har föreningen investerat i utbyte av samtliga 24 utanpåhängande balkonger från 1948. Vi har också investerat i ett nytt huvudstamsavlopp mellan 5:an och anslutningen mot Solna stad. Därutöver har byggts ett nytt och bättre dimensionerat avlopp i 7:ans sydöstra stam. samt har föreningen genomfört stambyte i samband med att medlemmar renoverat badrum.

Avskrivningar på investeringar har under året skett med 554 tkr (föreg. år 568 tkr) motsvarande dels planenlig rak värdeminskning med 10 procent av anskaffningsvärdet på oavskrivna investeringar, dels planenlig rak värdeminskning med 2 procent av anskaffningsvärdet på de nya balkongerna. Avskrivningarna inkluderar under året genomförda amorteringar på lån.

Not 16

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

Not 17

Den budgeterade avsättningen till reparationsfonden utgjorde 62 kr/kvm boyta
Den faktiska underhållskostnaden motsvarar 140 kr/kvm (föregående år: 45 kr/kvm).

Tidigare år har den yttre (föreningens) reparationsfond reserverats över resultaträkningen med avsättning av 0,2% av taxeringsvärdet. Sedan 2022/23 har redovisningsmetoden ändrats, och sker numer över resultatdispositionen.

Not 18

Förskottsbetalade avgifter för september 2024 som betalats under innevarande räkenskapsår utgör 138 tkr. Differens mot föregående års motsvarande förskottsbetalade avgifter, -27 tkr har bokförts som bokslutspost.

Not 19

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

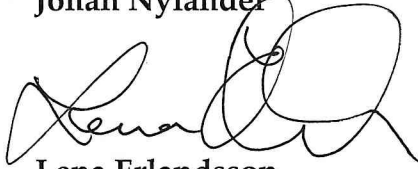
Solna den 2024-12-10



Peter Gårdemo



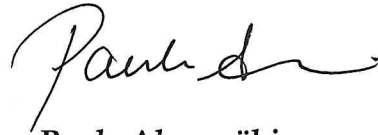
Johan Nylander



Lena Erlandsson



Sven Lundin



Paula Ahosmäki



Lars-Eric Forssén



Lars-Göran Karlsson



Linnea Rehnström

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 januari 2025



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Min interna revisionsberättelse har lämnats den 27 januari 2025



Margareta Oskarsson

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solnahu 3

Org.nr 715200-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solnahu 3 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 Bostadsrättsföreningen Solnahus 3 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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

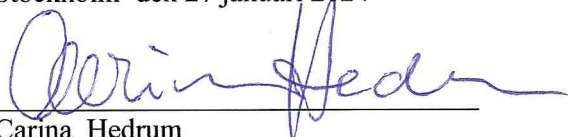
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 januari 2024



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 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 27 januari 2025



Margareta Oskarsson

Internrevisor

BUDGET:**BUDGET för 2024-2025 och för 2025-26**

	RESULTAT*) 2023-2024	BUDGET 2024-2025	BUDGET 2025-2026	NOT
INTÄKTER				
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 668	2 798	2 937	1
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	223	223	167	
ÖVRIGA INTÄKTER	20	12	12	
SUMMA, INTÄKTER	2 911	3 033	3 116	
RÖRELSENS KOSTNADER				
				2
FÖRBRUKNINGSMATERIAL	68	49	49	
VÄRMEKOSTNADER	788	837	931	
ELavgifter	94	96	104	
VATTENavgifter	71	84	84	
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	111	116	122	
STÄDNING	90	93	98	
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	26	19	21	
KABEL-TV, TELEFONI MM	76	81	81	
BREDBAND	131	129	126	
ARVODEN, STYRELS	33	35	35	
ARVODEN, REVISORER	30	31	32	
FASTIGHETSFÖRVALTNING	112	115	118	
KONSULTKOSTNADER	180	0	0	
SOCIALA AVGIFTER	14	14	14	
FASTIGHETSAVGIFT	96	100	104	
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	91	103	114	
UNDERHÅLLSKOSTNADER	412	250	250	
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	12	12	14	
AVSKRIVNING, INVENTARIER	42	41	41	
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	554	534	434	3
SUMMA, KOSTNADER	3 030	2 739	2 772	
RÖRELSERESULTAT	- 119	+294	+344	
Resultat från finansiella poster				
RÄNTEINTÄKTER	51	26	20	
RÄNTEKOSTNADER	282	304	304	
Finansnetto	232-	278-	284-	4
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	- 351	+ 16	+ 60	

NOTER TILL BUDGET för 2024-2025 och 2025-2026

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, 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 2% fram t o m augusti 2026
 - att styrräntan (2,5%) reduceras med 0,25% minst två gånger fram t o m augusti 2026
1. Årsavgifterna som senast justerades med +4,0% 1 september 2024, bedöms – om ovanstående antagande kommer att bli korrekta - behöva höjas med minst 5,0% per 250901. Så även hyresavgifter för basradiostationer, garage och p-platser. Från 1 juli 2025 är antalet hyresgäster med basradiostationer åter två (2) efter att ha varit tre under några övergångsår.
 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 2019-2023 beräknats avgiftsökningar baserade på en sammanvägning av 75% sakkostnadsindex och 25% personalkostnadsindex baserat på indexutvecklingen 2021-2023, med ett inflationstillägg på 2,0% årlig inflation för sakkostnader för 2022-23. Värmekostnaderna är budgeterade efter information från leverantören (+ 6% fr 250101) och utifrån en s.k. normalvinter att vintrarna inte bedöms bli kallare än normalt. Kostnaderna för vatten och renhållningskostnader är budgeterade efter information från leverantören. 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 2024-2074. Avskrivningarna sjunker under båda följande år 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 ovanstående antagande om ränteutvecklingen och planerad genomsnittlig behållning på bankkonto samt förfallodatum för befintliga lån med bunden fast räntesats.
