



ÅRSREDOVISNING

2024-2025

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

sid 1

715200-1496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solnabus Nr 3, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning, verksamhetsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025.

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 17 februari 2025

Ordinarie

Peter Gårdemo	ordförande
Johan Nylander	vice ordförande
Paula Ahosmäki	ledamot
Lars-Eric Forssén	ledamot
Lena Erlandsson	ledamot

Suppleanter

Linnea Rehnström	suppleant
Sven Lundin	suppleant
Lars-Göran Karlsson	suppleant

Styrelse från och med föreningsstämman den 17 februari 2025

Ordinarie

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

Suppleanter

Lena Erlandsson	suppleant	
Linnea Rehnström	suppleant	
Sven Lundin	suppleant	i tur att avgå

Under verksamhetsåret har 10 ordinarie styrelsesammanträden hållits.

Revisorer:

Ordinarie

Carina Hedrum, extern revisor

Maria Lejdegård, från föreningen

Suppleant

Sandra Wiktorsson Jacobsson,
extern revisor

Göran Bringer, från föreningen

Valberedning:

Till valberedning för stämman 2026, utsåg stämman 2025 Björn Berggren och Pierre Thunqvist.

Ordinarie föreningsstämma

avhölls den 17 februari 2025.

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	119 000 tkr, varav byggnadsvärde	52 000 tkr	varav markvärde	67 000 tkr
2021-2024	104 000 tkr	"	40 000 tkr	" 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

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

EKONOMI

En väl underhållen fastighet bevarar värdet på den. Med en långsiktig underhållsplan möjliggörs att föreningen i god tid kan genomföra behövliga serviceåtgärder till rimliga kostnader. Detta är av stor betydelse för medlemmarna, av vilka de allra flesta satsat en stor del av sin privatekonomi att köpa en lägenhet i vår förening. Men även planerat underhåll kostar. Stora investeringar i bland annat nya utanpåliggande balkonger, komplicerade stamreoveringar och förebyggande takåtgärder har kostat. Därtill har driftkostnaderna ökat rejält genom höjningar av avgifter som ett resultat av de senaste årens inflation och i kölvattnet av leverantörers ökade kostnader. Leverantörer som vi inte kan välja bort eller konkurrensutsätta. Kostnaden för fjärrvärmen, som otvetydigt är föreningens enskilt största kostnads-post, har, under tre år höjts med drygt tjugo procent och kommer att höjas med ytterligare sex procent under 2026. Priset på vatten inkl. avlopp har höjts med nästintill femtio procent.

Som en följd av detta, har föreningen varit tvungen att varje år höja årsavgifterna, nu senast med hela sju procent.

Föreningens ekonomiska status påverkas också av att vi har höga avskrivningskostnader som en följd av omfattande investeringar under de två senaste decennierna. Föreningen har sedan lång tid tillbaka skrivit av alla genomförda investeringar på tio år oavsett investeringens tekniska livslängd. Från och med detta år ändras det. Bokföringsnämnden (Bfn) har beslutat att samtliga bostadsrättsföreningar ska gå över från en redovisningsform som heter K2 till K3 fr o m räkenskapsår som inleds efter 31 december 2025.

Syftet med förändringen är att skapa enhetlighet, transparens och bättre jämförbarhet mellan föreningar, särskilt när det gäller redovisningen av avskrivningar och underhåll. Skillnaden mellan K2 och K3 är att K2 är ett förenklat regelverk som har varit tillåtet för bl.a. föreningar med enklare verksamhet. Under K2 redovisas fastigheten som en enda tillgång som skrivs av linjärt över sin totala livslängd. Som exempel brukar nämnas att om en fastighet anses ha en livslängd på 100 år, skrivs 1% av årligen, oavsett om underhåll eller reoveringar sker. Med K3 gäller istället *komponentavskrivning*. Det innebär att byggnaden delas upp i olika delar, som till exempel tak, fasad, fönster och installationer, där varje komponent skrivs av utifrån sin egen livslängd. När en del av fastigheten, som exempelvis våra utanpåliggande balkonger, reoveras, skapas en ny avskrivningsplan för just den delen, vilket gör att kostnaden fördelas över flera år utifrån den komponentens tekniska livslängd. Resultatet blir en mer rättvisande redovisning som blir jämn över tid.

Kostnaden för byggnationen av våra hus är helt avskriven sedan 2001. Investeringar gjorda före 2012 skrevs av på fem år, oaktat vad investeringen avsåg. Investeringar efter 2012 har skrivits av på tio år. Samtliga investeringar före 2015 är helt avskrivna.

Vi har övergått till komponentavskrivningar sedan vi investerade i nya utanpåliggande balkonger under föregående räkenskapsår (2023-24). Balkongernas tekniska livslängd är minst 50 år och vi skriver av dem på 50 år (2% årligen). För investeringar i nya vatten- och avloppsstammar, bedöms den tekniska livslängden vara minst 25 år, och vi skriver fr.o.m. i år av dem på 25 år (4% årligen).

Våra lån och våra räntor är en permanent punkt på styrelsens dagordningar. Under åren 2021-22 då räntorna steg snabbt begränsades ökningen av de finansiella kostnaderna genom att binda en del lån med fast ränta. Den av Riksbanken beslutade styrräntan har nu steg för steg sjunkit under året och inriktningen har därför varit att öka andelen lån med rörlig ränta. Under det senaste verksamhetsåret har inriktningen varit tydligt inriktad på att öka andelen lån med rörlig ränta. Vid årsbokslutet har 56 procent av lånestocken rörlig ränta. Under kommande verksamhetsår kommer ytterligare tre lån med bunden ränta att vara föremål för omteckning utifrån då rådande finansiellt läge.

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 i stället främst på förbrukningsbesparande åtgärder.

Föreningens reparationsfond är tömd vid ingången av verksamhetsåret och behöver naturligtvis fyllas på. Styrelsen har därför varit mycket sparsam under året, utan att avvika från underhållsplanen. Med undantag av en vattenskada från 7ans takterrass och utbyte av stamavloppet mellan hus och det kommunala avloppsnätet, har verksamheten flutit enligt plan. Underhållskostnaderna har därför kunnat halveras gentemot föregående år. I sammanhanget kan det vara viktigt att påpeka att en bostadsrättsförening inte kan 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

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

Intäkter – utgörs av årsavgifter, hyror, stadgeenliga avgifter och ränteintäkter

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

Kapitalkostnader - räntor för föreningens lån

Avskrivningar – avskrivningskostnader på inventarier och genomförda investeringar inkl. amorteringar

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

Utfall, tkr	2024/25	2023/24
Intäkter	3 056	2 910
Driftkostnader	1 819	2 022
Kapitalkostnader	259	282
Avskrivningar	521	554
Slitagekostnader	238	208

Föreningens underhållsplan

Föreningens underhållsplan omfattar tiden 50 år framåt (2025-2075) och innehåller alla kända underhållsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga plötsliga och oförutsedda händelser på våra hus, som nu har 77 år "på nacken". Akuta åtgärder, är som vi alla vet, oftast väsentligt mer kostsamma, men ibland inträffar det händelser som är mycket svåra att förutse. De planenliga avsättningarna till vår inre reparationsfond behöver ökas för att vi ska stå väl rustade och ha kapacitet och beredskap för oförutsedda händelser.

Föreningens lån:

Föreningen har tio lån. Av dessa löper fyra med rörlig ränta (föregående år: tre) Lånen med rörliga räntor uppgår till 4,4 Mkr – 57 % av lånestocken (föreg. år: 3,3 Mkr; 46% av lånestocken) och de bundna lånen uppgår till 3,5 Mkr (föreg. år: 3,9 Mkr). Amorteringstakten är totalt 252 500 kr/år (4%) som skrivs av mot investeringar. Pantbrev motsvarande 8 296 tkr har förskrivits som säkerhet för lånen. Viktigt att komma ihåg i sammanhanget är, att en stor del av våra lån utgörs av kostnaden för att köpa tomten till fastigheten (2,8 Mkr). 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.

Styrelsen har, mot bakgrund av aktuellt finansmarknadspolitiskt läge och en väl avvägd riskanalys, som beskrivits ovan, vidtagit åtgärder för att minimera verkningarna av de tidigare höjningarna av styrräntan. Styrelsen följer ränteutvecklingen noga och har frågan som en stående punkt på dagordningen vid samtliga styrelsemöten.

När detta skrivs är den utpekade räntebanan oföränderligt läge under överskådlig tid och vi kan därför förutspå att räntekostnaderna sjunker i takt med att bindningstiden för lån som bands under den tid räntorna steg kraftigt, går ut.

Varje större investering som vi beslutar om, måste dock i princip ske med upptagande av nya lån. Det ska ses i perspektivet av att vi samtidigt har en låg belåningsgrad (6,7 procent av taxeringsvärdet, 2379 kronor per m² boyta), och därmed inga formella hinder för att öka lånestocken. Vi fortsätter med en rejäl amorteringstakt (253 tkr = 3,2 procent på låneskulden/år) Amorteringstakten har hållits konstant under mycket lång tid. Syftet med det är att var tids medlemmar bär sin del av kostnader över tid. Detta är samtidigt gynnsamt vid ränteförhandlingar med bank. Budgeten för de två kommande åren, som återfinns sist i denna dokumentation, speglar ett förhållningssätt med fortsatt lågt risktagande.

	Ingående balans	Ränta	Bundet t o m	Amorterat under året	Utgående balans
SEB	610 000	1,20 %	2025-12	20 000	590 000
SEB	906 250	2,91 %	2026-12	12 500	893 750
SEB	289 000	2,53 %	2027-11	20 000	269 000
SEB	1 190 000	R		40 000	1 150 000
SEB	545 000	R		20 000	525 000
SEB	605 000	4,11 %	2026-03	20 000	585 000
SEB	290 000	4,24 %	2026-04	20 000	270 000
SEB	885 000	4,21 %	2026-11	20 000	865 000
SEB	1 440 000	R		40 000	1 360 000
SEB	1 450 000	R		40 000	1 410 000
	8 170 250			252 500	7 917 750

Investeringar:

I enlighet med föreningens underhållsplan, har det under det gångna verksamhetsåret skett investeringar med 331 tkr avseende nya vatten- och avloppsstammar, 202 tkr avseende nytt huvudstamavlopp i 5:an mot kommunens system, varav 121 tkr utfallit detta år samt åtgärder på båda husens tak, 100 tkr, som en följd av genomförd takbesiktning.

Avskrivning har, relaterat till komponenters livslängd, skett med 10%, 5% och 2% på anskaffningsvärdet på anläggningstillgångar, 522 tkr (föreg. år 554 tkr) dels 2% på anskaffningsvärdet av de nya balkongerna. Av det totala avskrivningsbeloppet motsvarar 253 tkr under året gjorda amorteringar på lån. Det oavskrivna restvärdet är 2025-08-31: 3 677 tkr

Inventarier

Under året har inga inventarier anskaffats. Avskrivningen på samtliga inventarier har under året skett med 20% av anskaffningsvärdet och uppgått till 35 tkr.

Det oavskrivna restvärdet är 2025-08-31: 52 tkr.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under bara de fyra senaste åren höjts med 17 procent. 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 konkurrens-utsättas 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, 6 procent 2025 och kommer att höjas med ytterligare 6 procent från 2026.

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: 840 kr/kvm boyta /år. Avgifterna för bostadsrätter utgör 92% av de totala rörelseintäkterna.

Värmekostnader:

Trots att vår fjärrvärmeleverantör höjde priset med sex procent den 1 januari 2025 har vi lyckats hålla kostnaden för värme och varmvatten på oförändrad nivå. Det beror dels på att vintersäsongen 2024-25 var statistiskt varmare än föregående år. Den genomsnittliga utomhustemperaturen för vårt område låg detta år +0,11° över genomsnittsvärdet (jfr period 1991-2020). Dels på att vi har trimmat styr- och regler-ventiler, har en aktiv säsong varierad frånluftsventilation och har finjusterat värmeväxlaren. Förbrukningen av varmvatten och värme var således 3,5 procent lägre än föregående år.

Värmekostnaderna har under året uppgått till 782 tkr, vilket motsvarar 235 kr/kvm boendeyta/år.

Jämförande kostnad för:	2023/24:	237 kr/kvm
	2022/23:	211 kr/kvm
	2021/22:	208 kr/kvm
	2020/21:	206 kr/kvm

PERSONAL

Föreningen har en kontraktsanställd förvaltare för föreningens förvaltning. Räkenskapsårets löner och arvoden har utgjort: Personal, 112 tkr, Styrelsearvoden, 34 tkr och Revisorsarvoden 39 tkr.

TEKNISK FÖRVALTNING

Med "teknisk förvaltning" menar vi 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.
- bedömning av behovet av åtgärder,
- beställning av service och reparationer från våra entreprenörer, eventuell insamling av lägenhetsnycklar samt
- 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 brådsnande 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 bekämpa halka med sand och kalciumklorid.

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

Var och ens bidrag till god ekonomi och vårdande av våra egendomar sker också genom deltagande på städdagarna. Två gånger om året samlas föreningens medlemmar: vår och höst. På våren möts vi på en vardagskväll och på hösten på en söndagsförmiddag. Vid dessa tillfällen hjälps alla medlemmar åt med mer omfattande trädgårdsarbete och städning och rengöring av allmänna utrymmen. Sedan 2007 tillämpar föreningen obligatorisk närvaro på städdagarna för samtliga bostadsrätter.

Äldre och rörelsehindrade är undantagna från den obligatoriska närvaron, men får givetvis vara med i gemenskapen.

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 är 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 2024-2025

Verksamhetsåret som gått har varit präglad av återhållsamhet med utgifter och sträng prioritering av investeringar. Vilket är en naturlig följd av föregående års stora investeringar i nya utanpåliggande balkonger och ett år med underskottsresultat och fullt utnyttjad reparationsfond.

Investeringar i nya vatten- och avloppsstammar i samband med att medlemmar totalrenoverar kök och/eller badrum, tar stora ekonomiska resurser i anspråk. Dels som en följd av att kostnader för material och arbete stigit kraftigt under åren med hög inflation och dels som ett resultat av nya regler och bestämmelser rörande VVS-området som gör arbetet mer komplicerat och tar mer tid. Samtidigt är skärpta regler också till vårt gagn, i det att de arbeten som utförs nu är betydligt mer inriktade på lång livslängd än de var för några decennier sedan. Detta, som ett direkt resultat av de många och dyra kostnader för vattenskador, som försäkringsbolagen rapporterat. Att våra hus är byggda strax efter slutet av andra världskriget, då det rådde hög byggnadstakt och en skriande materialbrist, komplicerar vårt byte av stammar. Dragningar av vatten- och avloppsledningar följer defacto inte byggnadsritningar och vi tvingas gå in i en eller flera angränsande lägenheter för att göra utbytet av stammar komplett och driftsäkert för framtiden. Under verksamhetsåret har genomförts två badrumsrenoveringar med tillhörande byte av föreningens vatten- och avloppsstammar. Den ena av dem är en investering som betalats under detta år.

Ett av de viktigaste objekten i hus att hålla kontroll på är taken. Dels för att taksador ofta medför vattenläckage med inte sällan höga återställningskostnader och dels för att det inte finns någon fastighetsförsäkring som ersätter skador från vatten som tränger in utifrån (med undantag för skyfall som kan klassas som en naturkatastrof). Vi bytte takbeläggning senast 1996 och har alltså några år på nacken. Även om den tekniska livslängden på s.k. betongpannor ofta kan vara 50 år, så är konditionen på underliggande delar, underlagspapp och läkt det avgörande för när åtgärder behövs. Utöver själva takteglet finns därtill en avsevärd mängd med plåtbeslagna detaljer som måste sitta rätt och vara i god kondition så att allt utifrån kommande vatten leds ut i rännor och rör som är avsedda för ändamålet. Under året har våra tak besiktigats av plåtslagare och resulterat i en rapport med föreslagna åtgärder nu och framöver. De åtgärder som bedömts behövliga att göras inom fem år, har avsett plåtar och genomföringar m.m. är en investering som har genomförts detta år. I samband med detta kontrollerades även att antenn- och kabelgenomföringar från våra basradiostationshyresgäster är korrekta och håller tätt.

Förra årets åtgärder avseende utbyte av huvudstamavloppet mellan 5:ans sydöstra hörn ut till anslutningspunkten mot det kommunala avloppsnätet kom i huvudsak att faktureras under detta år. Som många av medlemmarna minns krävde kommunens trasiga gatubrunn omfattande insatser i form av bl.a. gräv- och schaktarbete, avspärrning av trottoar och del av körbana. Och 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. Man kan med fog anta, att åtgärden blivit nödvändig förr eller senare, med tanke på att våra huvudstamavloppsrör var i original från 1948.

En stor och omfattande vattenskada inträffade i augusti 2025. Vatten har trängt igenom sprickbildningar i den år 2005 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 till följd av vatten som trängt in genom taket och skadat två sovrum. Detta tillsammans med nödvändiga frilägningsåtgärder och därpå följande upptorkning begränsar nyttjandet av lägenheten under en längre tid. Till råga på allt detta, är det andra gången inom loppet av två år, som detta sker. Precis likadan skada inträffade på takterrassen och i samma medlems lägenhet så sent som i augusti 2023.

I likhet med då återopas den 5-åriga garantin i kontakter med företaget som byggde om terrassen. Den här gången bedöms dock processen bli mer invecklad, då företaget bytt ägare och ingår i en annan koncernstruktur. Oaktat detta, prioriteras naturligtvis att berörd medlem så snart det är möjligt får sin lägenhet återställd i brukbart skick.

Under året har noterats flera försök till inbrott i 7:ans källare. Liksom under förra årets fullbordade inbrott, ser gärningsmännen möjligheten att ta sig in i huset via hobbyrummets. Fönstren till hobbyrummet och dess reglage har förstärkts så att inbrott på liknande vis försvåras. Under hösten 2025 kommer också inbrottsskyddande stålgaller att monteras utvändigt på hobbyrummets fönster.

Telenor AB har lämnat oss som hyresgäst och monterat ned sina antenner, tömt sitt servicerum på takterrassen och återlämnat utrymmet till föreningen. Det innebär att föreningen nu disponerar det fd servicerummet för t ex förvaring av terrassmöbler och andra gemensamma inventarier. Ny hyresgäst på 7:ans tak är Net4Mobility. Deras "teknikrum" är dock avsevärt mindre, och är placerat på piskbalkongen.

Resultatet av den lagstadgade OVK-besiktningen (Obligatorisk Ventilationskontroll) resulterade i en del behov av åtgärder avseende bl.a. felaktiga ventilationsdon. Under hösten genomfördes dessa och föreningen har nu ett godkänt OVK-protokoll registrerat hos Solna stad..

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. Ett vanligt återkommande bekymmer med våra hissar är stopp som uppstår på grund av överlast (>250 kg) eller snedlastad hiss, då t ex medlemmar flyttar ut/in med hjälp av flyttföretag, eller när företag som renoverar i lägenheter har tunga transporter. Merkostnader för hissåtgärder som uppstår av sådana skäl, debiteras den medlem som beställt tjänsten. Ett annat bekymmer är att hissarna lämnas på ett våningsplan med både dörr och gallergrind helt öppna.

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. Från och med i år har alla i styrelsen och husvärdarna särskilda västar som bärs vid städtillfället, så att alla medlemmar lätt kan identifiera "funktionärer".

Förutom att vi spar mycket pengar på att ha städdagar, utgör de också möjlighet till möten mellan medlemmar, att utbyta tankar och idéer. Kanske dessa möten också resultera i förslag till förbättringar. I anslutning till städdagarna har föreningen hyrt in en större container för trädgårdsavfall men som samtidigt ställts ut för att erbjuda medlemmarna möjlighet att göra sig av med grovsopor. Kostnaderna för containern har därför fördelats lika mellan renhållning och trädgårdskostnader.

Styrelsen har genomfört en riskanalys mot bakgrund av att såväl teknisk som administrativ förvaltning genomförs i egen regi och att många moment inom de båda områdena är starkt beroende av en eller två personer i styrelsen. Som resultat av riskanalysen har styrelsen inrättat en funktionslista över alla förekommande moment inom teknisk resp. administrativ förvaltning, så att det tydligt framgår vem eller vilka som kan ta ansvar för olika arbetsmoment i händelse av oförutsett frånfalle från någon som har momentet som huvudansvar.

För att tvättstugan ska räcka till alla, har styrelsen tidigare beslutat att varje bostadsrätt får boka högst fyra tvättperioder per kalendermånad. Från och med detta år, följs detta upp aktivt, och medlemmar som bokat fler än fyra tvättperioder under en kalendermånad, får en rättelseanmaning utdelad. Även medlemmar som bokat tvättperiod, men befunnits inte nyttja den och heller inte avbokat den, får en rättelseanmaning.

En ny anordning för att vid behov ställa upp portbladet har monterats på båda husens entréportar. Med dessa anordningar kan den som behöver ställa upp porten göra det med foten, vilket förenklar avsevärt för dem som medför t.ex. barnvagn, rullator etc. Anordningen togs fram som ett resultat av åtgärd som beslöts vid årsstämman 2025.

Två medlemmar med ett-rumslägenheter har valt att bygga utanpåliggande balkonger som vetter mot 5:ans östra sida. Genom detta är balkongraderna på 5:ans framsida "fulltaliga", vilket kan anses höja fasadens estetiska värde. Liksom tidigare byggnationer av utanpåliggande balkonger till ett-rumslägenheter (2012) så är samtliga kostnader som hör samman med byggnationen i sin helhet betalade av de medlemmar som äger bostadsrätterna ifråga.

Samtliga garagedörrarna på båda husen har förstärkts med ett brytskydd i stål för att höja säkerheten och förebygga inbrott. I likhet med övrigt underhåll av garage svarar garagehyresgästerna själva för samtliga kostnader.

Underhåll

I år har de löpande åtgärderna uppgått till 188 tkr (föreg. år: 467 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 9 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 2025 besiktigades samtliga lägenheter samt genomfördes systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Resultatet av besiktningen har till en del förts in i drift- och underhållsplanen och i övrigt utgjort grunden till beställningar av serviceåtgärder.

Drift- och underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan för 2025-2075

Föreningens underhållsplan justeras årligen. Ovannämnda besiktning är ett underlag – periodiserat återkommande underhåll och kontroller är ett annat. Nytt är att en investering i ett nytt styr- och reglersystem har lagts in i planen då nuvarande anläggning närmar sig slutet på sin tekniska livslängd (20 år). 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 mer än 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 ytskiktsrenoveringen 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 fjärrvärme-anläggning.

UNDERHÅLLSPLAN, VISSA STÖRRE ÅTGÄRDER/INVESTERINGSPLAN 2024-2039 (utdrag ur underhållsplan 2025-2075)

2.	NYA KALLVATTENSSTAMMAR I KÄLLARPLAN PRIS I 2025 ÅRS PENNINGVÄRDE Genomförandeår: 2026	350 000 kr
3.	UTBYTE AV FJÄRRVÄRMEANLÄGGNING 450 000 kr PRIS I 2025 ÅRS PENNINGVÄRDE Genomförandeår: 2026	
4.	STAMRENOVERINGAR KÖK/BADRUM (RESERVERAD KOSTNAD) Genomförandeår: 2026 Genomförandeår: 2027	200 000 kr 200 000 kr
5.	RELINING AV VISSA AVLOPPSSTAMMAR PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE: Genomförandeår: 2029 (en stam) Genomförandeår: 2030 (en stam)	200 000 kr 200 000 kr
6.	UPPFRÄSCHNING AV TRAPPHUS PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE, Genomförandeår: 2031	375 000 kr
7.	MÅLNING AV FÖNSTER PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE: Genomförandeår: 2032	700 000 kr
8.	UTBYTE AV TVÄTTMASKINER, TORKTUMLARE PRIS I 2024 ÅRS PENNINGVÄRDE, Genomförandeår: 2037	300 000 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 måtartavlor med möjlighet till 3-fas
”	Nya stamavloppsledningar under 5ans hus
”	Nya stuprör
2018	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
2025	Åtgärder på hustak utifrån genomförd takbesiktning

Status, stamrenoveringar:

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

46 av 54 lägenheters va-stammar i badrum är utbytta

3 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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning, tkr	3 045	2 910	2 794	2 561
Resultat efter finansiella poster, tkr ¹	222	-351	205	198
Balansomslutning, tkr	8 558	8 580	8 046	8 462
Soliditet, %	5	2	6	5
Kassalikviditet, %	752	782	703	747
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bokförd räntekostnad % Ø-fgh-lån	3,23	3,74	2,35	0,91
Ränteutgifter/intäkter	8,5	9,7	6,3	2,6
Räntekänslighet	2,7	3,1	2,8	3,1
Belåningsgrad, kr/kvm boyta	2 379	2 454	2 170	2 340
Belåningsgrad, kr/totalyta	1 784	1 841	1 628	1 755
Ränteutgifter, kr/kvm boyta	78	85	53	20
Sparande, kr/kvm	234	95	242	257
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	92	91	94

¹ resultat före avsättningar

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Årsavgift, kr/kvm boyta	840	801	766	729
Värme, kr/kvm boyta	235	237	211	208
El, kr/kvm boyta	30	28	35	28
Vatten, kr/kvm boyta	30	21	18	16
Driftkostnader, kr/kvm boyta	547	608	552	483

Kassaflödesanalys

	2024-09-01-- --2025-08-31	2023-09-01 -- --2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	222 403	-351 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	557 030	595 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	779 433	243 836
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	21 377	-6 338
Förändring av kortfristiga skulder	7 147	-61 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 557	175 862
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	- 28 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 552 382	- 2 056 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 552 382	-2 084 549
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-252 500	947 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 500	947 500
Årets kassaflöde	3 675	-961 187
Likvida medel vid årets början	1 864 633	2 825 820
Likvida medel vid årets slut	1 868 308	1 864 633

FONDER

Avsättningen till föreningens reparationsfond beslutas av styrelsen och har genomförts i enlighet med budget och stadgar, 238 tkr.

	Föreningens (Yttre) <u>Reparationsfond</u> ("bunden fond")	Dispositions- fonden ("fri" fond)
Ingående behållning	397 113	45 501
Avsatt enligt stadgar	208 000	
Avsatt enligt beslut	0	
Uttag ur reparationsfonden enl. stämmobeslut	-397 113	
Utgående behållning 2025-08-31	208 000	45 501

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 1 september 2025 till 81 st. (f.å. 81). 46 kvinnor och 35 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	397 113	45 501	- 2 979	- 351 318	159 067
Föreg. års resultat:				- 351 318	351 318	
Avsättning, dispositionsfond						
Uttag ur dispositionsfond						
Omföring till reparationsfond		208 000		- 208 000		
Omföring från reparationsfond		-397 113		397 113		
Årets resultat					222 403	222 403
Belopp vid årets utgång	70 750	208 000	45 501	-165 184	222 403	381 470

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att disponera vinst enligt nedan:

Dispositionsfond	45 501
Balanserat resultat	- 165 184
Årets vinst	<u>222 403</u>
	102 720

disponeras så att:

reservering till yttre reparationsfond enl. stadgar	238 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	- 188 494
reservering till dispositionsfond	45 501
i ny räkning överföres	<u>7 713</u>
	102 720

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

RESULTATRÄKNING**2024/2025**

		<u>2024-09-01--</u>	<u>2023-09-01--</u>
		<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter inkl. bränsle	<i>not 1</i>	2 795 197,00	2 667 692,00
Hyrer		230 077,00	222 822,00
Övriga intäkter, avgifter etc	<i>not 2</i>	19 610,00	19 961,00
Summa		3 044 884,00	2 910 475,00
<u>Rörelsens kostnader</u>			
<u>Övriga externa kostnader</u>			
Fastighetsskötsel	<i>not 3</i>	00,00	00,00
Värmekostnader	<i>not 4</i>	781 774,00	788 450,00
Elavgifter		91 736,75	93 782,51
Vattenavgifter	<i>not 5</i>	98 513,00	71 129,00
Renhållningsavgifter		98 668,00	110 613,96
Städning		86 659,00	90 020,70
Trädgård, yttre renhållning, vinterkostnader	<i>not 6</i>	12 524,00	26 348,62
Kabel-TV, telefoni, linjer m.m.		77 243,95	75 584,77
Bredband	<i>not 7</i>	127 572,00	130 608,00
Arvoden, styrelse och suppleanter		33 531,00	32 602,00
Arvoden, revisorer		39 292,00	29 880,00
Fastighetsförvaltning		111 990,00	112 218,00
Förbrukningskostnader	<i>not 8</i>	47 059,45	68 054,24
Konsultkostnader		00,00	179 613,00
Sociala avgifter		13 060,00	13 582,00
Fastighetsavgift		95 204,00	96 288,00
Fastighetsförsäkringar		98 196,00	91 269,00
Underhållskostnader	<i>not 9</i>	188 494,40	412 492,31
Diverse kostnader, övrigt	<i>not 10</i>	15 823,00	12 269,00
Avskrivning, inventarier	<i>not 11</i>	35 465,00	41 454,00
Avskrivning, övriga anläggningstillgångar	<i>not 12</i>	521 565,00	553 700,00
Summa övriga externa kostnader:		-2 574 370,55	-3 029 959,11
Rörelseresultat		470 513,45	- 119 484,11
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 181,50	50 564,51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 492,00	-282 218,00
Korrigeringskonto, räntor		200,30	180,00
Finansnetto		- 248 110,20	-231 833,49
Resultat efter finansiella poster		222 403,25	-351 137,60
Årets resultat		222 403,25	-351 317,60

BALANSRÄKNING**2024/2025**

		2024-09-01-- 2025-08-31	2023-09-01-- 2024-08-31
<u>TILLGÅNGAR</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Nettovärde, fastigheter, tomtmark		2 884 000,00	2 884 000,00
Nettovärde, byggnader		0,00	0,00
Inventarier	not 11	765 998,86	765 998,86
Avskrivning, inventarier		- 714 432,86	- 678 967,86
Nettovärde, inventarier		51 566,00	87 031,00
Investeringar	not 12	15 435 752,50	14 883 370,50
Avskrivning investeringar		- 11 758 263,50	- 11 236 698,50
Nettovärde, investeringar		3 677 489,00	3 646 672,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 613 055,00	6 617 703,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 13	76 526,00	97 903,00
Kassa och bank		1 868 308,37	1 864 633,42
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 944 834,37	1 962 536,42
SUMMA TILLGÅNGAR		8 557 889,37	8 580 240,42

BALANSRÄKNING**2024/2025**

2024-09-01-- *2023-09-01--*
2025-08-31 *2024-08-31*

EGET KAPITAL och SKULDER**Bundet kapital**

Grundavgifter		70 750,00	70 750,00
Föreningens reparationsfond	<i>not 9</i>	208 000,00	397 112,76

Summa, bundet kapital

278 750,00 467 862,76

Fritt eget kapital

Dispositionsfonden		45 501,61	45 501,61
Årets resultat		222 403,25	-351 317,60
Balanserad förlust		-165 184,00	-2 978,86

Summa, fritt eget kapital

102 720,86 -354 296,46

SUMMA EGET KAPITAL

381 470,86 -308 614,85

Långfristiga skulder

Fastighetslån		7 665 250,51	8 170 251,51
---------------	--	---------------------	--------------

Kortfristiga skulder

Förskottsbetalda avgifter	<i>not 15</i>	156 600,00	138 302,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 16</i>	102 068,00	112 619,00
Fastighetslån	<i>not 17</i>	252 500,00	00,00

Summa, kortfristiga skulder

511 168,00 250 921,00

SUMMA SKULDER

8 176 418,51 8 421 172,51

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 557 889,37 8 580 239,42

Ställda säkerheter

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

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 2024-2025

Not 1

Avgifterna höjdes med 4,1 procent fr o m 1 september 2024, som följd av dels höjda taxor inom de områden där föreningen är hänvisade till en leverantör, dels höjd låneränta vars bindningstid löpte ut.

Avgifterna utgör 92% av de totala rörelseintäkterna.

Not 2

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

Not 3

För 42: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 4

Värmetaxan höjdes med 6 procent per 1 januari 2025. Värmeförbrukningen säsongen 24/25 var lägre än föregående år, bl.a. som en följd av högre temperaturgenomsnitt.

Not 5

VA-avgiften i Solna har per 1 januari 2025 höjts med 49 procent, från ca 2800 till 4200 kr per lgh/år.

Not 6

Posten består huvudsakligen av kostnader för hämtning och lämning av container inkl. trädgårdsavfall Föregående år ingick anskaffandet av en ny trädgårdsgrill i denna kostnadspost.

Not 7

Föreningen har tecknat nytt avtal med Tele 2 Sv. AB för samtliga lägenheter avseende leverans av bredbandstjänster (50/500 Mbit/s) till medlemmarna.

Not 8

Posten inkluderar medlemsavgiften i Bostadsrätterna, bankavgifter, förbrukningskostnader, kontorsmaterial, domänlicens samt kostnaden för Boappa. Genom tidigare inköp som förbrukas under flera år har kostnaderna detta år sjunkit.

Not 9

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 188 tkr (föregående år 467 tkr). Kostnaderna har belastat föreningens reparationsfond..

Underhållskostnaderna består av:

Service och drift, hissar	38 tkr	(föreg. år 52 tkr)
Service och drift, tvättstuga	29 tkr	(föreg. år 18 tkr)
Service och drift, el och kablage	7 tkr	(föreg. år 0 tkr)
Service och drift, VA-anläggningar	16 tkr	(föreg. år 223 tkr)
Övrigt, löpande underhåll	99 tkr	(föreg. år 174 tkr)

Not 10

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

Not 11

Inga nya inventarier har anskaffats under året. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 procent av anskaffningsvärdet.

Not 12

Under året har föreningen investerat i nytt huvudstamsavlopp mellan 5:an och anslutningen mot Solna stad. Därutöver har efter besiktning av husens tak, genomförts förstärkningsåtgärder för att säkerställa att våra tak är täta. Föreningen har också genomfört stambyte i samband med att medlemmar renoverat badrum.

Avskrivningar på investeringar har under året skett med 522 tkr (föreg. år 554 tkr) motsvarande dels planenlig rak värdeminskning med 10 procent av anskaffningsvärdet på äldre oavskrivna investeringar, dels planenlig rak värdeminskning med 2 resp 5 procent av anskaffningsvärdet på komponenter i huset relaterat till dess tekniska livslängd.

Avskrivningarna inkluderar under året genomförda amorteringar på lån.

Not 13

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

Not 14

Den budgeterade avsättningen till reparationsfonden, 238 tkr, utgjorde 72 kr/kvm boyta

Den faktiska underhållskostnaden motsvarar 57 kr/kvm (föregående år: 140 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 15

Förskottsbetalade avgifter för september 2025 som betalats under innevarande räkenskapsår utgör 157 tkr.

Differens mot föregående års motsvarande förskottsbetalade avgifter, -18 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.

Not 17

Den del av föreningens totala lånestock som förfaller till betalning (amortering) inom 12 månader redovisas fr o m i år som en kortfristig skuld.

Solna den 2025-12-09



Peter Gårdemo



Johan Nylander



Paula Ahosmäki



Lars-Eric Forssén

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 december 2025



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Min interna revisionsberättelse har lämnats den 18 december 2025



Maria Lejdegård

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solnabus 3, org.nr 715200-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solnabus 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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 Solnåhus 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 förlöpande 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.

Sköndal 2025-12-18

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Carina Hedrum".

Carina Hedrum
Godkänd revisor

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 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 18 december 2025



Maria Lejdegård

Internrevisor

BUDGET:

Alla värden i tkr

BUDGET för 2025-2026 och för 2026/27

	RESULTAT*) 2024-2025	BUDGET 2025-2026	BUDGET 2026-2027	NOT
<u>RÖRELSENS INTÄKTER</u>				
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 795	2 994	3 054	
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	230	221	167	
ÖVRIGA INTÄKTER	20	12	12	
SUMMA, INTÄKTER	3 045	3 227	3 233	Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

FÖRBRUKNINGSMATERIAL	47	49	51	
VÄRMEKOSTNADER	782	812	845	
ELavgifter	92	104	109	
VATTENavgifter	99	104	109	
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	99	118	122	
STÄDNING	87	90	93	
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	13	22	23	
KABEL-TV, TELEFONI MM	77	75	77	
BREDBAND	128	128	128	
ARVODEN, STYRELS	34	37	40	
ARVODEN, REVISORER	39	41	43	
FASTIGHETSFÖRVALTNING	112	116	119	
SOCIALA AVGIFTER	13	15	16	
FASTIGHETSAVGIFT	95	107	121	
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	98	115	134	
UNDERHÅLLSKOSTNADER	188	200	200	
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	16	14	15	
AVSKRIVNING, INVENTARIER	35	41	45	
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	522	508	445	Not 3
SUMMA, KOSTNADER	2 574	2 696	2 735	

RÖRELSERESULTAT**471 531 498**

Resultat från finansiella poster

RÄNTEINTÄKTER	11	4	4	
RÄNTEKOSTNADER	259	260-	255-	
Finansnetto	248-	256-	251-	Not 4

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**+ 222 + 275 + 247**

Avsättning till yttre reparationsfond	- 238	- 250	- 260	
Uttag ur yttre reparationsfond (underhållskostnader)	+188	+200	+200	

RESULTAT EFTER AVSÄTTNINGAR**+ 172 + 225 + 187**

NOTER TILL BUDGET för 2025-2026 och 2026-2027

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 vara sparsam med vattenförbrukningen, såväl varm- som kallvatten, 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 (KPIF) fortsätter att vara ca 2%**
 - **att styrräntan (1,75%), troligen inte ändras under 2026 - med nu*) känd räntebana**
1. Förutom kraftiga taxehöjningar, aviserade och prognosticerade, under 2026 (se nedan under not 2) reduceras inkomsterna från basradiostationer genom att ett av de tre avtalen upphör 250701. Årsavgifterna, som senast justerades med +7 % 1 september 2025, bedöms – utifrån att ovanstående antagande kommer att bli korrekta, behöva justeras även under 2026. Så även hyresavgifter för basradiostationer, garage och p-platser. Budgeten för 2026-2027 inkluderar en avgiftsökning med 2% fr o m 2026-09-01.
 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 2020-2024 beräknats avgiftsökningar på 3 % per år. Värmekostnaderna är budgeterade efter information från leverantören (+ 6% fr 260101) och utifrån en s.k. normalvinter att vintrarna inte bedöms bli kallare än normalt. För kostnadsposter som är möjliga att konkurrensutsätta förutsätter budgeten ett aktivt styrelsearbete med nya upphandlingar. I övrigt bygger de budgeterade värdena på kända eller förutspådda förändringar.
 3. Avskrivningarna avseende investeringar/anläggningstillgångar budgeteras utifrån värdeminskningen på anläggningstillgångar och andra investeringar sett i relation till genomförda investeringar, uppbokade investeringar samt föreningens underhållsplan för perioden 2026-2026. Avskrivningarna sjunker under både 2025/26 och 2026/27 till följd av vissa större investeringar från mitten av 10-talet då är helt avskrivna, samtidigt som de är större än avskrivningskostnaderna för de planerade kommande investeringarna, som därtill skrivs av genom komponentavskrivning.
 4. Finansnettot är budgeterat utifrån ovanstående antagande om ränteutvecklingen och planerad genomsnittlig behållning på bankkonton samt förfallodatum för befintliga lån med fast räntesats.

*) januari 2026