



Bostadsrättsföreningen

Solnabus 3

ÅRSREDOVISNING

2018-2019

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

715200-1496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solnahus Nr 3, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning, verksamhetsåret 1 september 2018 – 31 augusti 2019.

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 18 februari 2019

Ordinarie

Peter Gårdemo	ordförande
Johan Nylander	vice ordförande
Paula Ahosmäki	ledamot
Lars-Eric Forssén	ledamot
Lars-Göran Karlsson	ledamot

Suppleanter

Roger Jacobsson	suppleant
Rasmus Bäfvenberg	suppleant
vakant fr.o.m. 180630	

Styrelse från och med föreningsstämman den 18 februari 2019

Ordinarie

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

Suppleanter

Roger Jacobsson	suppleant	i tur att avgå
Rasmus Bäfvenberg	suppleant	i tur att avgå
Niklas Roos	suppleant	

Under verksamhetsåret har 7 ordinarie styrelsesammanträden hållits.

Revisorer:

Ordinarie

Johan Ramstedt, extern revisor
Margareta Oskarsson, från föreningen

Suppleant

Christina Wahlström, extern revisor
Cecilia Lindwall, från föreningen

Valberedning:

Till valberedning för stämman 2020, utsåg stämman 2019 Björn Berggren med mandat att bland föreningens medlemmar utse den hjälp han behöver.

Ordinarie föreningsstämma

avhölls den 18 februari 2019.

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.

Uppdrag från föreningsstämman till styrelsen

Stämman 2019 uttalade att föreningens inriktning är att investera i solcellsanläggning för el-produktion och gav styrelsen i uppdrag att närmare undersöka marknaden för solcellsanläggningar och, under förutsättning att gällande bidrag från Energimyndigheten finns kvar, upphandla solcellsanläggning.

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	85 000 tkr., varav byggnadsvärde	34 000 tkr	markvärde	51 000 tkr.
2015-2018	61 000 tkr	"	30 000 tkr	" 31 000 tkr
2013-2015	62 000 tkr	"	29 000 tkr	" 33 000 tkr
2010-2012	40 000 tkr	"	23 400 tkr	" 16 600 tkr

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

EKONOMISK FÖRVALTNING

Den ekonomiska och administrativa fastighetsförvaltningen sköts av en kontraktsanställd förvaltare. I uppdraget ingår bl a att utföra ekonomisk planering, bokföring, bokslut samt upprättande av årsredovisning. Åtagandet innefattar också förändring av lägenhetsregister, handläggning av pantförskrivningar, tillhandahållande av statistik och uppgifter till myndigheter, mäklare och medlemmar, handläggning av löpande ärenden, anbudsinsamlingar, möten med leverantörer och myndigheter samt ansvar för avgiftsuppbörd och information till medlemmarna. Förvaltaren arbetar även fram beslutsunderlag och är föredragande i föreningens styrelse.

Föreningens ekonomi

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

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

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

Kapitalkostnader - räntor för föreningens lån

Avskrivningar – avskrivningskostnader på inventarier och genomförda investeringar inkl. amorteringar

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

Utfall, tkr	2018/19	2017/18
Intäkter	2 413	2 399
Driftkostnader	1 528	1 559
Kapitalkostnader	83	72
Avskrivningar	655	546
Slitagekostnader	76	76

Föreningens ekonomi är stabil över tid. På webbplatsen "allabrf.se" värderas föreningen till A+ på en skala från A++ - C. Det ska betraktas i perspektivet av att vi under de senaste tio åren investerat nästan 4 milj. kr. i stambyten i lägenheter, 1,3 milj. kr i stambyten under husen samt drygt 2,5 milj. kr i andra investeringar. Samtliga åtgärder som del av vår underhållsplan och med syfte att bevara och hålla vår fastighet i bra skick. Idag har vi nya vatten- och avloppsstammar i 49 kök och 43 badrum. Ett successivt utbyte som har pågått sedan 1988 då föreningen beslöt om hur stamreoveringarna ska ske: i takt med att medlemmarna byter kök och badrum.

I enlighet med vår drift- och underhållsplan gör vi samtidigt regelbundet planerliga avsättningar till vår inre reparationsfond och är därmed väl rustade och har kapacitet och beredskap för oförutsedda händelser. Vilket är viktigt med hus som snart är 70 år gamla.

Vi är återhållsamma med kostnader som vi mer direkt och aktivt kan påverka, såsom t.ex. kostnader för trädgård och yttre renhållning och fastighetsstädning. Samtidigt konstaterar vi att vissa avgifter har ökat: exempelvis den opåverkbara delen av elkostnaden (nätdelen) har ökat med mer än 20 procent under de senaste fem åren.

Utifrån de mycket stora investeringarna under det senaste året, måste föreningen nästkommande år vara mycket noggrann med prövningar och prioriteringar av kommande investeringsbehov. Utifrån gällande avskrivningsplaner är det först under verksamhetsåret 2020/2021 som den långsiktiga ekonomiska planeringen tillåter investeringar med föreningens medel i någon större omfattning. Varje större investering som föreningen gör måste i princip ske med upptagande av nya lån. Och även om låneräntorna spås hålla en låg nivå under överskådlig tid, ska lånen amorteras varje år och en

bostadsrättsförening kan inte reducera sin skatt medelst avdrag för lånekostnader. Ej heller har en bostadsrättsförening möjlighet till ROT-avdrag.

Investeringar:

I enlighet med föreningens underhållsplan, har det under det gångna verksamhetsåret skett investeringar på 1399 tkr, varav 730 tkr avser kostnaden för nya avloppsstammar och ny avloppsdrainering under 5:an inklusive ett nytt duschrum, 323 tkr i ny golvbeläggning och ommålning av väggar i båda husens källare, 244 tkr gällande nya el-stigar i båda husen med möjligheter för alla medlemmar att gå över till 3-fas. Utöver underhållsplan även nytt tak på 7:ans piskbalkong samt uppgradering av snörasskydden på alla tak till en kostnad av 101 tkr. Avskrivning har skett med 10% på anskaffningsvärdet på totalt oavskrivna anläggningstillgångar, 655 tkr, varav 248 tkr motsvarar under året gjorda amorteringar på lån.

Det oavskrivna restvärdet är 2019-08-31: 3 518 tkr

Inventarier

Under året har inga inventarier anskaffats till föreningen. Avskrivningen på samtliga inventarier har under året uppgått till 25 tkr.

Det oavskrivna restvärdet är 2019-08-31: 25 tkr.

Föreningens lån:

Föreningen har tio lån. Av dessa löper sex med rörlig ränta (föregående år: 6) Lånen med rörliga räntor uppgår till 3,9 Mkr – 54 % av lånestocken (föregående år: 4,0 Mkr ;62% av lånestocken) och de bundna lånen uppgår till 3,3 Mkr. Amorteringstakten är totalt 257 500 kr/år (3,6%) som skrivs av mot investeringar. Pantbrev motsvarande 7 250 tkr har förskrivits som säkerhet för lånen. Under 2020 kan lånestocken komma att behöva utökas med ytterligare 2,5 Mkr för att finansiera planerat utbyte av hissar och investering i solceller.

	<u>Ingående balans</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet t o m</u>	<u>Amorterat under året</u>	<u>Utgående balans</u>
SEB	730 000	1,73 %	2021-12	20 000	710 000
SEB	981 250	R		12 500	968 750
SEB	200 000	R		40 000	160 000
SEB	409 000	R		20 000	389 000
SEB	490 000	1,19 %	2019-12	40 000	450 000
SEB	1 430 000	1,24 %	2024-03	40 000	1 390 000
SEB	665 000	R		20 000	645 000
SEB	725 000	1,40 %	2020-03	20 000	705 000
SEB	725 000	R		20 000	705 000
SEB	0	R		15 000	985 000
	6 355 250			247 500	7 107 750

Utifrån gällande finansmarknadspolitiskt läge och föreningens lånestock, finner styrelsen att föreningen har en rimligt avvägd lånestock beträffande andelen rörliga respektive bundna lån. Ränteläget är, när detta skrivs, fortsatt mycket gynnsamt. Nästkommande räntehöjning bedöms i nuläget inträffa tidigast under första halvåret 2020. Styrelsen följer ränteutvecklingen noga och har frågan som en stående punkt på dagordningen vid samtliga styrelsemöten. Ambitionen är att optimera andelen bundna lån i förhållande till hur räntekursen utvecklas. Föreningens lånestock är låg: mindre än 9 procent av vår egendoms taxeringsvärde. Även med en tänkt utökning av lån med 1,5-2,5 Mkr kommer lånestocken att betraktas som låg. Vi har också en förhållandevis hög amorteringstakt (3,6 % på låneskulden) och den finansiella kostnaden är låg, i nuvarande läge drygt 30 % av summan av gjorda amorteringar. Budgeten för de två kommande åren, som återfinns sist i denna dokumentation, speglar ett förhållningssätt med fortsatt lågt risktagande.

Fonder:

Avsättningen till föreningens reparationsfond beslutas av styrelsen. I enlighet med beslut av stämman 2019 har också föregående års överskott tillförts föreningens reparationsfond. Fr o m detta år tas kostnader för byte av stammar i samband med att medlemmar renoverar bad o/e kök som en direkt kostnad med uttag från reparationsfonden.

Föreningsstämman 2015 beslöt, på förslag från styrelsen, att inrätta en dispositionsfond med medel, att huvudsakligen användas för att vid behov täcka underskott i rörelseresultatet.

	<u>Föreningens Reparationsfond</u>	<u>Dispositions- fonden</u>
Ingående behållning	724 516	200 000
Avsatt enligt budget	150 000 +	
Av stämman beslutad disposition av överskott	71 039 +	
Disponerat under året	<u>551 877 -</u>	<u>0</u>
Utgående behållning 2019-08-31	393 679	200 000

Årsavgifterna:

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att per 1 september 2019 höja avgifterna med 4% varav 1,2% avser kompensera ökade tariffbundna kostnader sedan 2016, och resterande 2,8% för att täcka merkostnader till följd av de mycket stora investeringar som skett gällande främst utbytet av avloppsstammarna under husen.

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

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

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

Avgifterna för bostäder, inkl. värme och bredband, utgjorde 2019-09-01 i genomsnitt: 701 kr/kvm boyta /år.

Värmekostnader:

Vintersäsongen 2018-19 var statistiskt identisk med föregående år. Den kallaste delen av vintern uppträdde i februari-mars, då medeltemperaturen en längre tid var under den normala. Den genomsnittliga utomhustemperaturen för vårt område låg detta år -0,5 grader under genomsnittsvärde (jfr period 1960-1990), liksom föregående vinter. Vi har genom byte av styr- och reglerventiler, aktiv säsonganpassad frånluftsventilation, finjustering av värmeväxlare och tidsanpassning till vår leverantörs taxesystem, kunnat hålla värmeförbrukningen under kontroll. Den har t.o.m. sjunkit med 1,3%. Vår leverantörs taxesystem innebär kortfattat: "väsentligt högre pris på energi under de tidpunkter på dygnet då energikonsumtionen är som högst". Vi har anpassat det tidsstyrda värmesystemet så att vi "laddar upp" med extra värme, timmarna före dygnets första högkostnadsperiod: frukosttid, och gör en ny förstärkt laddning på eftermiddagen inför den andra högkostnadsperioden.

Värmekostnaderna har under året uppgått till 618 tkr, vilket motsvarar 186 kr/kvm boendeyta/år.

Jämförande kostnad för:	2017/18:	188 kr/kvm
	2016/17:	189 kr/kvm
	2015/16:	196 kr/kvm
	2014/15:	186 kr/kvm

PERSONAL

Föreningen har en kontraktsanställd förvaltare för ekonomisk förvaltning och administrativt arbete. Räkenskapsårets löner och arvoden har utgjort: Personal, 103 tkr, Styrelsearvoden, 30 tkr och Revisorsarvoden 20 tkr.

TEKNISK FÖRVALTNING

Begreppet "teknisk förvaltning" definierar vi som huvudsakligen "Fastighetsskötsel". Det är hur vi förvaltar och sköter vår gemensamma egendom i praktiken. Teknisk förvaltning kan beskrivas som: daglig tillsyn, bedömning av åtgärder, beställning av service och reparationer från våra entreprenörer, insamling av lägenhetsnycklar och kontrollera att uppdragen utförts. Teknisk förvaltning innebär också att ta initiativ, och på egen hand utföra åtgärder av enklare art och vid 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.

Den tekniska förvaltningen är uppdelad i två delar:

Alla medlemmars uppdrag: Snöröjning, Gräsklippning och Trädgårdsarbete:

Föreningens medlemmar har tillsammans bestämt att det är *alla medlemmars ansvar* att skotta bort snön vid entréer och i källarnedgångar och på våra takterrasser. Även jobbet med att på vintern sanda och salta vid behov samt på sommaren att klippa gräs och utföra trädgårdsarbete, är uppdrag som *alla i föreningen* måste ta ansvar för och utföra 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.

Utöver detta så är städdagarna mycket viktiga. Föreningens medlemmar samlas på föreningens två städdagar: vår och höst. På våren ses vi en vardagskväll och på hösten en söndagsförmiddag. Alla medlemmar hjälps åt med mer omfattande trädgårdsarbete och städning och rengöring av allmänna utrymmen. Sedan 2007 tillämpar föreningen obligatorisk närvaro på städdagarna för samtliga bostadsrätter. Äldre och rörelsehindrade är undantagna från den obligatoriska närvaron, men får givetvis vara med i gemenskapen. Se vidare under "Underhåll".

Husvärdarnas uppdrag: Övrig teknisk förvaltning

Övriga delar av fastighetsskötseln, utförs till stor del av *husvärdar*. Det är ett antal medlemmar som frivilligt, och utan ersättning, har tagit på sig rollen att ta ansvar för allmän tillsyn av våra hus och vår tomt. Ända sedan 1982 – i mer än 35 år! - har det här sättet att vårda och utveckla vår egendom varit en framgångsfaktor. Även detta frivilliga arbetet har naturligtvis sparat in betydande annars rätt dyra entreprenörs- och fastighetsskötarkostnader.

Det är till *husvärdarna* som medlemmarna kan vända sig vid frågor av teknisk natur. Just nu finns det totalt fem husvärdar, varav två bor i 5an och tre i 7an. Husvärdarnas namn och telefonnummer finns anslagna i portuppgångarna.

Tillsammans med medlemmarnas arbetsinsatser med snöröjning och gräsklippning, *bygger och stärker det här upp vår ekonomi*.

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

UNDERHÅLL

Underhållsarbeten under 2018-19 innehåller sedvanligt underhåll av inventarier och anläggningar enligt plan, samt serviceavgifter enligt avtal, här nedan även omfattat ett antal mer betydelsefulla åtgärder.

Under verksamhetsåret har upprättats en ny energideklaration, vilket är ett lagkrav. Vi konstaterar i samband med detta, att värmeförbrukningen sjunkit två år i följd. Detta, huvudsakligen en följd av energibesparande åtgärder genom regelbundna finjusteringar av flödet i fjärrvärmecentralen, utbyte av styr- och reglerventiler till värmesystemet samt neddragning av frånluftsfläktarnas volym under vinterhalvåret, då också värmen är som dyrast.

I den av ackrediterad konsult utformade energideklarationen har också förslag på energisparåtgärder meddelats föreningen: Installation av solpaneler för elektricitetsförsörjning, övergång till bergvärme så att 61% av effekten kommer från värmepump kompletterat med fjärrvärme som spetsvärme samt utbyte av termostatventiler i lägenheterna. Styrelsen arbetar med frågorna. Kravspecifikation för upphandling av solcellspaneler och möten med leverantörer har inletts. Borrhål för bergvärme undersöks för tillståndsgivning hos Solna stad. Föreningen har en i övrigt godkänd energideklaration med godkänd ventilationskontroll och utförd radonmätning. Den sistnämnda är dock så gammal att ny radonmätning är påkallat till vintern 2019/20.

Avloppsledningarna under källargolvet för stammarna i 5ans hus har bytts ut och därmed är samtliga avloppsstammar under husen utbytta. I samband med stambytet blev det badrum i 5ans källare - som byggdes 1968 till medlemmar med lägenheter utan badrum - helt utgrävt och i det närmaste obrukbart. Ett nytt, fräschare duschrumbadrum har därför under året installerats i samma utrymme. Förutom nyttjanderätten till duschrumbadrummet för de sex berörda lägenhetsägarna, kan duschrumbadrummet t.ex. också nyttjas tillfälligtvis av andra medlemmar, då de renoverar sina badrum.

Genom att golven i källarna måste brytas upp vid bytet av avloppsstammarna har föreningen under hösten 2018 belagt båda husens golvbeläggningar med ny sådan. När källarna väl var tömda på cyklar och barnvagnar, gavs möjlighet att efter 20 år även måla om källarvåningens snickerier, tak och väggar.

El-stigarledningarna byttes ut hösten 2018, och i samband med detta byttes även samtliga lägenheters mätartavlor. Det har medfört att samtliga medlemmar som vill öka strömförsörjningskapaciteten till lägenheten genom att gå över till s k 3-fas, kan göra det, mot en mindre avgift till föreningen (självkostnadspris för mätartavlan).

Föreningen undslapp större konsekvenser av stormen "Alfrida" i nyårshelgen 2018/19: endast tre tegelpannor blåste av taken. En av dem föll dock olyckligtvis så att den perforerade skyddstaket ovanför piskbalkongen på 7:ans hus. Nytt skyddstak har byggts upp.

Snörasskydden på våra tak uppfyllde inte längre de skydds- och säkerhetskrav som ställs för att företag som skall arbeta på våra tak ska ha fullgott skydd. Dessa har därför under året byggts på i enlighet med gällande normer.

S.k. "luddlåda" har installerats vid tvättstugans golvavlopp, så att tvättludd från de självrengörande tvättmaskinerna inte orsakar stopp i golvbrunnen eller i avloppsledningen ut till överlämningstillfället för kommunens avloppsnät.

Ett kök har i samband med renovering fått nya avloppsstammar. Ett antal av de stambyten som skett i samband med medlemmars badrums- och köksrenoveringar har belastat årets räkenskaper, även om arbetena var färdigställda föregående år. Stambyten ses inte som en investering, utan belastar direkt föreningens reparationsfond.

Föreningens underhållsplan har minskat i omfång som en direkt följd av detta verksamhetsår mycket stora investeringar. Det finns naturligtvis uppbokade kostnader för en del av de återstående stambyten

till lägenheter. Det återstår nu – efter det att stambyten pågått i 37 år - tio kök och elva badrum som inte har nya stammar. Två köksstammar ska relinas, då de är parkopplade till två lägenheter, och det är inte görligt att få två medlemmar att renovera sina kök samtidigt. Ytterligare fler stamventiler till värmesystemet behöver bytas för att ytterligare effektivisera värmen. Vi behöver på längre sikt också vara förberedda att en stor del av de utvändiga balkongerna, kan komma att behöva bytas, eller i vart fall bli föremål för större åtgärder.

Styrelsen har under året inlett samarbete med en specialist för att ta fram upphandlingsunderlag för att åtgärda de nu mer än sjuttio år gamla hissarna. Valet kommer att stå mellan att byta ut hissarna till nya eller att renovera de gamla. De hissmotorer som finns till våra hissar är av mycket hög kvalitet och det är osannolikt att på dagens marknad hitta dess motstycke. Vårt stora problem har länge varit, och med tiden accentuerats, gällande bristen på reservdelar hos återförsäljare. Vi har förhoppningen om att kunna hitta den ur drifts- och investeringsekonomiskt perspektiv optimala lösningen under kommande år inom ramen för det regelverk som Boverket beslutat, och att renovering eller utbyte kommer att genomföras under kalenderåret 2020.

Två städdagar har genomförts – en på hösten och en på våren. I synnerhet var vårens städdag mycket välbesökt. Medlemmarna uppskattade mycket att vårens städdag blev en "städkväll" en vardagskväll mitt i veckan, i enlighet med ett förslag på föreningsstämman. Tack vare att många ställde upp har trädgårdsarbete och städning utom- och inomhus kunnat utföras både snabbt och effektivt. Städ dagarna är samtidigt ett bra tillfälle för att träffas och lära känna nya och gamla medlemmar samt diskutera smått och stort inom föreningen. Det är också mycket uppskattat, att efter arbetets slut, tillsammans äta korv med bröd och dricka kaffe. Självklart är det de unga och friska medlemmarna som utför städ- och trädgårdsarbetet. Mer än 90% deltar antingen på själva städdagen – eller genom att utföra vissa arbetsuppgifter i förskott. De som inte deltar med arbete, bidrar istället ekonomiskt till skötseln av våra hus och tomter. De ekonomiska bidragen har örönmärckts för trädgård och yttre renhållning.

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 fördelats lika mellan renhållning och trädgårdskostnader.

Genom investeringar i förebyggande åtgärder utifrån föreningens underhållsplan, har föreningen bra kontroll över kostnaderna för löpande reparationer och underhåll. I år har de löpande åtgärderna dock uppgått till hela 551 tkr, vilket belastat föreningens reparationsfond. Detta är huvudsakligen en direkt följd av att stambyteskostnader fr o m detta år tas som en direkt kostnad, till skillnad från tidigare år då det bokförts som en investering. Fördelningen på olika underhållsområden framgår av not 12 till resultat- och balansräkningen

Som en följd av de mycket omfattande renoveringarna under 2017 och 2018 samt behovet av att åtgärda hissarna har andra investeringar, såsom renovering av trapphusen prioriterats ned och flyttats fram. Se också den ekonomiska redogörelsen ovan under avsnittet "Ekonomi".

Besiktning

Styrelsen besiktigar samtliga lägenheter respektive samtliga gemensamma delar av fastigheten vartannat år. Under 2019 genomfördes besiktning av samtliga gemensamma delar av fastigheten. Resultatet av besiktningen har förts in i underhållsplanen. Underhållsplanen innehåller, förutom de större åtgärder som nämns nedan, en mängd med mindre åtgärdsdetaljer i de allmänna utrymmena.

UNDERHÅLLSPLAN, HISTORIK, STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

1989	Utbyte av maskinpark i tvättstuga
1989	Installation av koaxialkabelnät (kabel-TV)
1990	Utbyte av el-ledningar i samtliga lägenheter
1991	Tak på piskbalkonger
1992	Ny golvbeläggning på takterrasserna

1993	Målning av trapphusen
1994	Målning av samtliga balkonger
1996	Utbyte av yttertak på båda husen
1997	Målning av samtliga fönster
1998	Målning av källarutrymmen
1999	Utbyte av el och belysning i källarutrymmen
2000	Renovering av portar och portlås
2000	Utbyte av piskbalkongfönster
2000	Utbyte av samtliga vattenlås
2002	Renovering och målning av takterrasserna
2003	Ombyggnad av ventilationssystemet och byte av frånluftsfläktar
2004	Målning av samtliga balkonger och franska fönstergaller
2004	Utbyte av el- och belysning i vindsutrymmen
2006	Utbyte av fjärrvärmeanläggning
2007	Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark
2008	Renovering av utvändiga källartrappor
2010	Invändig hissrenovering
2011	Balkongbyggnation, sju ettrumslägenheter
2012	Utbyte av belysning i trapphus samt takmålning i trapphus
2013	Målning av samtliga fönster
2016	Renovering av husens entréer
2017	Nya stamavloppsledningar under 7ans hus
2018	Nya elstigar inkl. nya mätartavlor med möjlighet till 3-fas
2018	Nya stamavloppsledningar under 5ans hus
2018	Nya stuprör
2018	Nytt duschrum i källare för lägenheter som saknar badrum
2018	Ny golvbeläggning i källarplan samt ommålning av källarutrymmen
2019	Nytt tak på piskbalkong, 7an
2019	Uppgraderat snörasskydd, samtliga tak

Stamrenoveringar:

50 av 60 lägenheters va-stammar i kök/kokvrår är utbytta
 43 av 54 lägenheters va-stammar i badrum är utbytta
 1 av 6 lägenheters va-stammar i WC-utrymmen är utbytta

UNDERHÅLLSPLAN, STÖRRE ÅTGÄRDER/ INVESTERINGSPLAN 2019-2029

1.	UTBYTE AV HISS I 7an		
	PRIS I 2018 ÅRS PENNINGVÄRDE		
	Genomförandeår:	2020	650 000 kr
2.	UTBYTE AV HISS I 5an		
	PRIS I 2018 ÅRS PENNINGVÄRDE		
	Genomförandeår:	2020	650 000 kr
3.	SOLCELLSPANELER FÖR EL-PRODUKTION		
	PRIS I 2019 ÅRS PENNINGVÄRDE, EFTER BIDRAG		
	Genomförandeår:	2020	900 000 kr
4.	STAMRENOVERINGAR KÖK/BADRUM		
	Genomförandeår:	2019 (efter 1/9)	150 000 kr
	Genomförandeår:	2020	250 000 kr
	Genomförandeår:	2021	250 000 kr
5.	UPPFRÄSCHNING AV TRAPPHUS		
	PRIS I 2018 ÅRS PENNINGVÄRDE,		
	Genomförandeår:	2022	300 000 kr

6. RELINING AV VISSA AVLOPPSSTAMMAR			
PRIS I 2018 ÅRS PENNINGVÄRDE:			
Genomförandeår:	2024 (en stam)		175 000 kr
Genomförandeår:	2025 (en stam)		175 000 kr
7. RENOVERING AV UTVÄNDIGA BALKONGER			
PRIS I 2018 ÅRS PENNINGVÄRDE			
Genomförandeår:	2027 (ett hus)		650 000 kr
Genomförandeår:	2028(ett hus)		650 000 kr

NYCKELTAL

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	2 414	2 399	2 390	2 346
Resultat efter finansiella poster, tkr ¹	147	221	302	287
Balansomslutning, tkr	7 962	7 648	7 698	6 591
Soliditet, %	8	14	12	14
Kassalikviditet, %	795	857	1080	300
Snittränta, %	1,14	1,12	1,17	1,48

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Årsavgift, kr/kvm boyta	674	674	674	664
Lån, kr/kvm boyta	2 135	1 909	1 979	1 588
Ränta, kr/kvm boyta	25	22	19	24
Värme, kr/kvm boyta	186	188	189	196
El, kr/kvm boyta	27	25	22	19
Vatten, kr/kvm boyta	16	15	16	16

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 1 september 2019 till 82 st (f.å. 79). 46 kvinnor och 36 män.

¹ resultat före avsättningar

		<u>2018-09-01--</u> <u>2019-08-31</u>	<u>2017-09-01--</u> <u>2018-08-31</u>
Nettoomsättning			
Årsavgifter inkl. bränsle		2 242 482,00	2 241 171,00
Hyror, basradiostationer, garage- och p-platser		141 052,00	139 409,00
Övriga intäkter, avgifter etc	<i>not 1</i>	30 033,00	17 923,00
Summa		2 413 567,00	2 398 503,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskötsel	<i>not 2</i>	00,00	00,00
Förbrukningsmaterial		3 391,00	2 504,75
Värmekostnader	<i>not 3</i>	617 698,00	626 091,00
Elavgifter	<i>not 4</i>	89 536,95	83 685,46
Vattenavgifter		52 521,00	50 170,00
Renhållningsavgifter		98 875,00	93 754,00
Städning	<i>not 5</i>	76 446,00	93 356,00
Trädgård, yttre renhållning, vinterkostnader	<i>not 6</i>	13 893,50	26 798,20
Kabel-TV, telefoni, linjer m.m.		76 196,00	73 304,00
Bredband		106 983,00	106 876,00
Arvoden, styrelse och suppleanter		30 039,00	30 150,00
Arvoden, revisorer		20 834,00	20 443,00
Fastighetsförvaltning		103 377,00	103 176,00
Sakkostnader, förvaltning	<i>not 7</i>	28 825,40	73 889,10
Sociala avgifter		37 664,00	38 321,00
Fastighetsavgift		77 220,00	78 900,00
Fastighetsförsäkringar	<i>not 8</i>	59 770,00	54 129,00
Diverse kostnader, övrigt	<i>not 9</i>	10 767,00	3 839,00
Avskrivning, inventarier		24 970,00	25 351,00
Avskrivning, övriga anläggningstillgångar	<i>not 10</i>	654 800,00	520 410,00
Summa övriga externa kostnader:		-2 183 806,85	-2 105 147,51
Rörelseresultat		229 760,15	293 355,49
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0,00	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>not 11</i>	- 82 817,00	- 72 316,00
Finansnetto		- 82 817,00	- 72 316,00
Resultat efter finansiella poster		146 943,15	221 039,49
Bokslutsdispositioner			
Avsatt till föreningens reparationsfond	<i>not 12</i>	-150 000,00	-150 000,00
Årets resultat		- 3056,85	71 039,49

BALANSRÄKNING

2018/2019

2018-09-01-- *2017-09-01--*
2019-08-31 *2018-08-31*

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Nettovärde, fastigheter, tomtmark		2 884 000,00	2 884 000,00
Nettovärde, byggnader		00,00	00,00
Inventarier		558 240,36	558 240,36
Avskrivning, inventarier		<u>533 160,36-</u>	<u>508 190,36-</u>
Nettovärde, inventarier		25 080,00	50 050,00
Investeringar	<i>not 10</i>	11 626 777,50	10 227 976,50
Avskrivning investeringar		<u>8 108 778,50</u>	<u>7 453 978,50</u>
Nettovärde, investeringar		3 517 999,00	2 773 998,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 427 079,00	5 708 048,00

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar:			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 13</i>	46 729,00	41 816,00
Hysesavgiftsskuld	<i>not 14</i>	00,00	30 150,00
Kassa och bank:			
Nordea		337 331,54	403 819,39
SEB		1 145 968,73	1 459 078,73
Kassa		5 000,00	5 000,00
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 535 029,27	1 939 864,12

SUMMA TILLGÅNGAR

7 962 108,27 *7 647 912,12*

BALANSRÄKNING

2018/2019

2018-09-01-- 2017-09-01--
2019-08-31 2018-08-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER

Bundet kapital

Grundavgifter **70 750,00** 70 750,00

Fritt eget kapital

Föreningens reparationsfond *not 12* 393 678,61 724 516,12
Balanserad vinst eller förlust 00,00 00,00
Dispositionsfonden 200 000,00 200 000,00
Årets resultat - 3 056,85 71 039,49

Summa, fritt eget kapital **590 621,76** 995 555,61

SUMMA EGET KAPITAL **661 371,76** 1 066 305,61

Långfristiga skulder

Fastighetslån **7 107 750,51** 6 355 250,51

Kortfristiga skulder

Förskottsbetalda avgifter *not 15* 129 242,00 125 537,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *not 16* 63 744,00 100 819,00

Summa, kortfristiga skulder **192 986,00** 226 356,00

SUMMA SKULDER **7 300 736,51** 6 581 606,51

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **7 962 108,27** 7 647 912,12

Ställda säkerheter

Pantbrev i tomträtter, säkerhet för fastighetslån **7 250 000,00** 6 694 000,00

ÅRETS RESULTAT

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamheten givit ett underskott på 3056,85 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott, 3056,85 kr, täcks med medel från dispositionsfonden.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 2018-2019

Not 1

Övriga intäkter/avgifter utgörs av överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter, andrahandsuthyrningsavgifter, mätartavleavgifter och förseningsavgifter. Under det gångna året har antalet medlemmar som bytt mätartavla till följd av installation av tre-fas-avgifter påverkat intäktsvolymen.

Not 2

För 36:e året i följd finns inga särskilda kostnader för fastighetsskötsel. Den utförs istället dels av föreningens frivilliga husvärdar, dels tillsammans med att **alla medlemmar** ska hjälpas åt med snöröjning, halkbekämpning och gräsklippning. Därtill bidrar också medlemmars gemensamma insatser på städdagarna. Totalt säkerställer vårt eget arbete och vårt ansvarstagande ett engagerat och kvalitativt underhåll av vår egendom. *Alternativkostnaden* - om tjänsterna (s k teknisk förvaltning) skulle köpas på marknaden med likvärdig servicenivå – är ca 120 tkr/år (= 5% avgiftsökning) vilket vi genom det gemensamma arbetet kunnat avstå från.

Not 3

Värmekostnaderna har sjunkit för andra året i rad. Detta är en följd av att värmeförbrukningen minskat genom kontinuerlig trimning av värmeväxlare samt reglering av frånluftsventilationen vintertid. Det beror också på att vi anpassat effektuttaget vintertid, så att vi tar ut mindre effekt under den tid på dygnet då tarifferna är som högst. Fr o m 2020 höjs priset för fjärrvärme för första gången på tre år.

Not 4

El-förbrukningen är oförändrad, medan nätägaren, som har ett geografiskt monopol för vårt område, ytterligare har höjt såväl fasta som rörliga avgifter. Totalt har el-priserna för nätdelen stigit med 86% under de tio senaste åren.

Not 5

Under våren 2018 upphandlades ny leverantör av fastighetsstädning, med betydligt lägre kostnader som följd. Föregående års kostnader inkluderade investering i nya entrémattor.

Not 6

Kostnaderna för trädgård, yttre renhållning och snöröjning var under 2018/19 långt under budget. Detta beror bl.a. på att det under året köpts in mindre volym växter, gödningsmedel och redskap, lägre volymförbrukning av sand och salt, och på att trädgårdskassan förstärktes med intäkter från medlemmar som erlagt avgift istället för arbetsinsats.

Not 7

Trots merkostnader för inskrivningsavgift för nytt lån, har ändå långsiktiga investeringar i teknisk utrustning, besparingar och effektiviseringar inom den administrativa förvaltningen bidragit till ett utfall långt under budget. Kostnader för Kronofogdens åtgärder och juridisk konsult i samband med förverkande av bostadsrätt, har i sin helhet täckts av tilldelningsbeslutet om ersättning från Kronofogden. I sakkostnaderna ingår medlemsavgiften till Bostadsrätterna.

Not 8

Premien för fastighetsförsäkringen, som inkluderar kollektivt tecknat s k bostadsrättstillägg för alla medlemmar, har höjts i betydande utsträckning under föregående år. Detta gäller för samtliga bolag som erbjuder fastighetsförsäkringar till bostadsrättsföreningar. Genom vårt medlemskap i Bostadsrätterna har vi dock fortfarande en förmånlig premie, samt är försäkringens omfattning betryggande.

Not 9

Diverse kostnader utgörs huvudsakligen av årsmöteskostnader, såsom lokal och förtäring vid föreningsstämman, och i år också tryckkostnader för årsredovisningar och andra årsmötesdokument.

Not 10

Under året har föreningen genomfört investeringar med 1 399 tkr (föreg. år 597 tkr). Den största investeringen har varit nya avloppsstammar under 5:ans källargolv (513 tkr). Ny golvbeläggning och ommålning av källare i båda husen (som en direkt följd av nya avloppsstammar) (323 tkr). Nya el-stigar i båda husen (244 tkr). Nytt badrum i källare i 5:an (för medlemmar med lägenheter utan bad/dusch) som en följd av att det gamla badrummet måste rivs ut för byte av nya avloppsstammar (160 tkr) samt nytt tak på piskbalkong i 7:an och uppdatering av snörasskydden på båda husens tak (101 tkr). Avskrivningar på investeringar har under året skett med 655 tkr (föreg. år 520 tkr) motsvarande planenlig rak värdeminskning med 10 procent av anskaffningsvärdet på oavskrivna investeringar. Av avskrivningarna motsvarar 247 500 kr gjorda amorteringar på lån.

Byten av stammar i samband med köks- o/e badrumsrenoveringar i lägenheter belastar fr o m i år reparationsfonden med totalkostnaden i sin helhet.

Not 11

Räntekostnaderna har ökat som en följd av att föreningen hösten 2018 tog upp ett nytt lån samt att rörliga räntor ökat i samband med justering av reporäntan.

Not 12

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 552 tkr (föregående år 76 tkr). Kostnaderna har belastat föreningens reparationsfond.

Service och drift, hissar (ej el)	13 tkr	(föreg. år 32 tkr)
Service och drift, tvättstuga (ej el)	24 tkr	(föreg. år 11 tkr)
Service och drift, el och kablage	7 tkr	(föreg. år 4 tkr)
Service och drift, VA-anläggningar	443 tkr	(föreg. år 24 tkr)
Övrigt, löpande underhåll	65 tkr	(föreg. år 5 tkr)

Den budgeterade avsättningen till reparationsfonden utgjorde 45 kr/kvm boyta. Den faktiska avsättningen, utgjorde, genom stämmans beslut om disposition av föregående års resultat, 66 kr/kvm. Den faktiska underhållskostnaden motsvarar 166 kr/kvm (föregående år: 23 kr/kvm).

Not 13

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

Not 14

Avgiftsfordran efter den medlem, vars bostadsrätt styrelsen beslöt vara förverkad, har kompensrats i sin helhet genom tilldelningsbeslut av Kronofogden, som under det gångna året också sålt bostadsrätten till lägenheten.

Not 15

Förskottsbetalade avgifter för september 2019 som betalats under innevarande räkenskapsår utgör 129 tkr. Differens mot föregående års motsvarande förskottsbetalade avgifter, +4 tkr har bokförts som bokslutspost.

Not 16

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

Solna den 2019-11-05



Peter Gårdemo



Johan Nylander



Lars-Göran Karlsson



Roger Jacobsson



Paula Ahosmäki



Lars-Eric Forssén



Rasmus Bäfvenberg



Niklas Roos

REVISORSPOLEN

Johan Ramstedt AB

Revisionsberättelse**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Solnahus nr 3**

Org.nr 715200-1496

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Solnahus nr 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

REVISORSPOLEN

Johan Ramstedt AB

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 Bostadsrättsförening Solnabus nr 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

REVISORSPOOLEN*Johan Ramstedt AB*

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.

Täby den 11 december 2019



Johan Ramstedt
Godkänd revisor

REVISIONBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Solnahus nr 3

Organisations nr 715200-1496

Jag har som internrevisor granskat bokslut, bokföring, årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2018-09-01—2019-08-31.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna 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 revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 11 december 2019



Margareta Oskarsson

Internrevisor

	UTFALL 2018-2019	BUDGET 2018-2019	AVVIKELSE
INTÄKTER			
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 242	2 241	+ 1
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	141	140	+ 1
ÖVRIGA INTÄKTER	30	12	+ 8
SUMMA, INTÄKTER	2 413	2 393	+ 20

RÖRELSENS KOSTNADER

FÖRBRUKNINGSMATERIAL	3	10	- 7
VÄRMEKOSTNADER	618	650	- 32
ELAVGIFTER	90	85	+ 5
VATTENAVGIFTER	52	52	+ 0
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	99	96	+ 3
STÄDNING	77	80	- 3
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	14	25	- 11
KABEL-TV, TELEFONI MM	76	75	+ 1
BREDBAND	107	107	+ 0
ARVODEN, STYRELS	30	30	+ 0
ARVODEN, REVISORER	21	22	- 1
FASTIGHETS FÖRVALTNING	103	104	- 1
SAKKOSTNADER, FGH-FÖRVALTNING	29	45	- 16
SOCIALA AVGIFTER	37	39	- 2
FASTIGHETSAVGIFT	77	79	- 2
FASTIGHETS FÖRSÄKRINGAR	60	57	+ 3
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	11	10	+ 1
AVSKRIVNING, INVENTARIER	25	25	+ 0
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	655	660	- 5
SUMMA, KOSTNADER	2 183	2 251	- 68

RÖRELSE RESULTAT

+ 230	+142	+ 88
--------------	-------------	-------------

Resultat från finansiella poster

RÄNTEINTÄKTER	0	0	+ 0
RÄNTEKOSTNADER	83-	84-	- 1
Finansnetto	83-	84-	- 1

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

147	58	+ 89
------------	-----------	-------------

Bokslutsdispositioner

AVSATT TILL FÖRENINGENS REPARATIONSFOND	150	150	+ 0
---	-----	-----	-----

BUDGETERAT RESULTAT

- 3	- 92	+ 89
------------	-------------	-------------

BUDGET:**BUDGET för 2019-2020 och för 2020-21**

	RESULTAT 2018-2019	BUDGET 2019-2020	BUDGET 2020-2021	NOT
INTÄKTER				(1)
ÅRSavgifter inkl bränsle	2 242	2 328	2 328	
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	141	142	144	
ÖVRIGA INTÄKTER	30	12	12	
SUMMA, INTÄKTER	2 413	2 482	2 484	
<hr/>				
RÖRELSENS KOSTNADER				(2)
FÖRBRUKNINGSMATERIAL	3	5	5	
VÄRMEKOSTNADER	618	634	634	
ELAVGIFTER	90	90	90	
VATTENAVGIFTER	50	51	52	
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	99	102	105	
STÄDNING	77	79	81	
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	14	22	22	
KABEL-TV, TELEFONI MM	76	75	75	
BREDBAND	107	107	107	
ARVODEN, STYRELS	30	32	32	
ARVODEN, REVISORER	21	21	22	
FASTIGHETSFÖRVALTNING	103	105	107	
SAKKOSTNADER, FGH-FÖRVALTNING	29	40	42	
SOCIALA AVGIFTER	37	38	39	
FASTIGHETSAVGIFT	77	79	79	
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	60	63	65	
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	11	10	10	
AVSKRIVNING, INVENTARIER	25	22	20	(3)
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	655	675	610	(4)
SUMMA, KOSTNADER	2 183	2 250	2 197	
RÖRELSERESULTAT	+230	+ 232	+ 287	
Resultat från finansiella poster				
RÄNTEINTÄKTER	0	0	0	
RÄNTEKOSTNADER	83-	85-	100-	
Finansnetto	83-	85-	100-	(5)
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	+147	+147	+ 187	
Bokslutsdispositioner				
AVSATT TILL FÖRENINGENS REPARATIONSFOND	150	150	150	(6)
AVSATT TILL BR-HAVARNAS REPARATIONSFOND	0	0	0	
BUDGETERAT RESULTAT	- 3	- 3	+ 37	

NOTER TILL BUDGET för 2019-2020 och 2020-2021

Föreningens budget bygger på att *alla medlemmar aktivt medverkar* i föreningens allmänna skötsel, såsom t ex: att gemensamt ta ansvar för **gräsklippning, snöröjning vid entréer** och i trappnedgångar, medverka 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 och 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.

1. Årsavgifterna som justeras september 2019, bedöms, om inget oförutsett inträffar, kunna behållas oförändrade fram till hösten 2021. Beslut om byte av hissar under 2020 samt investeringar i solceller under samma period, kan dock behöva finansieras med nya lån under perioderna, med ökade kostnader som följd. Tumregeln vid en kalkylränta på 1,5% är att 1 Mkr i lån kostar 45 tkr/år = 2% kostnadsökning. Den årliga energibesparingspotentialen genom elproduktionen med solceller är dock högre än kostnaden för investeringen från år 2.
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 2014-2018 beräknats avgiftsökningar baserade på en sammanvägning av 75% sakkostnadsindex och 25% personalkostnadsindex baserat på indexutvecklingen 2015-2017. Värmekostnaderna är budgeterade efter nuvarande taxa och utifrån en sk "normalvinter". För kostnadsposter som är möjliga att konkurrensutsätta förutsätter budgeten ett aktivt styrelsearbete med nya upphandlingar. I övrigt bygger de budgeterade värdena på kända eller förutspådda förändringar.
3. Avskrivningarna avseende investeringar budgeteras utifrån värdeminskningen på anläggningstillgångar och andra investeringar sett i relation till genomförda investeringar, uppbokade investeringar samt föreningens investeringsplan för perioden 2019-2029. Avskrivningarna sjunker något under 2020/21 till följd av vissa större investeringar från 2010 då är helt avskrivna.
4. Finansnettot är budgeterat utifrån dels utökning av lånestocken samt en ränteutveckling där ränteläget justeras uppåt tidigast våren 2020, men att det kommer att fortsätta vara mycket lågt,
5. Avsättningen till föreningens reparationsfond motsvarar drygt 6% av omsättningen, vilket krävs för att ha medel tillgängliga för oförutsedda reparationer och underhåll, samt ev stambytesbehov.
