



Bostadsrättsföreningen

Solnabus 3

ÅRSREDOVISNING

2019-2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

715200-1496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solnabus Nr 3, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning, verksamhetsåret 1 september 2019 – 31 augusti 2020.

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 2020

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
Niklas Roos	suppleant

Styrelse från och med föreningsstämman den 17 februari 2020

Ordinarie

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

Suppleanter

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

Under verksamhetsåret har 9 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 2021, utsåg stämman 2020 Björn Berggren med mandat att bland föreningens medlemmar utse den hjälp han behöver.

Ordinarie föreningsstämma

avhölls den 17 februari 2020.

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 2020 uttalade att styrelsen fick i uppdrag att förtydliga de ekonomiska effekterna av att installera solceller och gemensamt el-abonnemang (s.k. IMD): 1) som investering, 2) genom förhyrning (under förutsättning att gällande bidrag från Energimyndigheten finns kvar)samt 3) gemensamt el-abonnemang utan solcellsanläggning. Stämman uppdrog också åt styrelsen att koordinera en samordnad beställning av energiglas/isolerglas från av föreningen upphandlad leverantör, för de medlemmar som så önskar.

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 Folksam.

EKONOMISK FÖRVALTNING

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

Föreningens ekonomi

Sedan 2014 gäller 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 avspeglas i föreningens årliga avsättning till yttre reparationsfonden.

<u>Utfall, tkr</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Intäkter	2 492	2 413
Driftkostnader	1 505	1 528
Kapitalkostnader	81	83
Avskrivningar	695	655
Slitagekostnader	200	76

Föreningens ekonomi är stabil över tid. Föreningen har under det senaste decenniet genomfört omfattande investeringar i stambyten i lägenheter, stambyten under husen, belysning, el-stigar och takterrasser till ett värde av drygt 8 milj. kr. 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 44 badrum. Ett utbyte som skett successivt alltsedan 1988 då föreningen beslöt att stamreoveringar ska ske i den takt med att medlemmarna byter kök och badrum.

Med stöd av vår drift- och underhållsplan gör vi samtidigt regelbundet planerbara 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 arbetar aktivt med att bevaka kostnader som vi mer direkt och aktivt kan påverka, såsom t.ex. kostnader för hushållsavfall, yttre renhållning och fastighetsstädning. Vi vidtar andra volymbesparande åtgärder gällande områden som vi svårtligen eller inte alls kan besluta om val av leverantör, såsom t.ex. nätdelen av el-kostnaden, fjärrvärmeavgiften, vattenförbrukningskostnader m.fl

Prioriteringarna i tidplanen för planerade investeringsobjekt har skärpts, till följd av de mycket stora investeringarna under de senaste åren. Den långsiktiga ekonomiska planeringen tillåter just nu inga stora investeringar med föreningens egna kontanta tillgångar. Varje större investering som vi beslutar om, måste i princip ske med upptagande av nya lån. Vi har förvisso en angenämt låg belåningsgrad, och tillsammans med en under överskådlig tid framåt låg ränta, så finns här ett reellt utrymme. Men det är ett utrymme som vi måste hushålla med. Och lån ska amorteras varje år så att var tids medlemmar bär sin del av kostnader över tid, 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 en investering på 40 tkr avseende frigörande av utrymme genom avlägsnande av ett expansionskärl, som genom sin placering förhindrade utbyte av vattenstammar och avluftningsrör.

Avskrivning har skett med 10% på anskaffningsvärdet på totalt oavskrivna anläggningstillgångar, 671 tkr, varav 252 tkr motsvarar under året gjorda amorteringar på lån.

Det oavskrivna restvärdet är 2020-08-31: 2 886 tkr

Inventarier

Under året har inventarier anskaffats till ett värde av 30 tkr. Avskrivningen på samtliga inventarier har under året uppgått till 24 tkr.

Det oavskrivna restvärdet är 2020-08-31: 32 tkr.

Föreningens lån:

Föreningen har tio lån. Av dessa löper sex med rörlig ränta (föregående år: 6) Lånen med rörliga räntor uppgår till 3,1 Mkr – 46 % av lånestocken (föregående år: 3,2 Mkr ;54% av lånestocken) och de bundna lånen uppgår till 3,7 Mkr. Amorteringstakten är totalt 252 500 kr/år (4%) som skrivs av mot investeringar. Pantbrev motsvarande 7 250 tkr har förskrivits som säkerhet för lånen. Under 2021 kan lånestocken komma att behöva utökas med ytterligare 1,0 Mkr för att finansiera planerad investering i solceller.

	Ingående balans	Ränta	Bundet t o m	Amorterat under året	Utgående balans
SEB	710 000	1,73 %	2021-12	20 000	690 000
SEB	968 750	R		12 500	956 250
SEB	160 000	R		40 000	120 000
SEB	389 000	R		20 000	369 000
SEB	450 000	R		40 000	410 000
SEB	1 390 000	1,24 %	2024-03	40 000	1 350 000
SEB	645 000	R		20 000	625 000
SEB	705 000	1,00 %	2021-03	20 000	685 000
SEB	705 000	R		20 000	685 000
SEB	985 000	0,88 %	2022-11	20 000	965 000
	7 107 750			252 500	6 855 250

Utifrån gällande finansmarknadspolitiskt läge och avvägd riskanalys, finner styrelsen att föreningen har en rimligt avvägd lånestock beträffande andelen rörliga respektive bundna lån. Ränteläget är, när detta skrivs, fortsatt mycket gynnsamt. Eventuellt kommande räntehöjning bedöms i nuläget inträffa tidigast under andra halvåret 2021. 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: ca 8 procent av vår egendoms taxeringsvärde. Vi håller också en hög amorteringstakt (3,7 % / år på låneskulden) och den finansiella kostnaden är låg, i nuvarande läge drygt 32 % 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. Förutom budgeterade 150 tkr har beslut styrelsen att därtill utöka avsättningen med 50 tkr. I enlighet med beslut av stämman 2020 har föregående verksamhetsårs underskott på drygt 3 tkr belastat dispositionsfonden. Den sistnämnda inrättades genom ett stämmobeslut 2015, i syfte att huvudsakligen användas för att vid behov täcka underskott i rörelseresultatet

	Föreningens Reparationsfond	Dispositions- fonden
Ingående behållning	393 679	200 000
Avsatt enligt budget	150 000 +	
Avsatt enligt beslut	50 000 +	
Disponerat under året	343 268 -	3 056,85 (av stämman 2020 beslutat uttag)
Utgående behållning 2020-08-31	250 410	196 943,15

Årsavgifterna:

Årsavgifterna höjdes med 4% den 1 september 2019. Därav 1,2% avseende kompensation för 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 ovärderlig del i ekonomin.

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

Värmekostnader:

Vintersäsongen 2019-20 var statistiskt något varmare föregående år. Den kallaste delen av vintern uppträdde i november, då medeltemperaturen en längre tid var under den normala. Den genomsnittliga utomhustemperaturen för vårt område låg detta år +0,02° över genomsnittsvärde (jfr period 1960-1990). Vi har genom moderna styr- och reglerventiler, aktiv säsongsanpassad frånluftsventilation, finjustering av värmeväxlare och tidsanpassning till vår leverantörs taxsystem, kunnat hålla värmeförbrukningen under kontroll. Förbrukningen var 1,5% lägre än föregående år. I gengäld höjdes taxan med 3%. Vår fjärrvärmelieferantörs taxsystem innebär kortfattat: "väsentligt högre pris på energi under de tidpunkter på dygnet då energi-konsumtionen är som högst". Vi har anpassat det tidsstyrda värmesystemet så att vi "laddar upp" med extra värme, timmarna före dygnets första högkostnadsperiod: frukosttid, och gör en ny förstärkt laddning på eftermiddagen inför den andra högkostnadsperioden.

Värmekostnaderna har under året uppgått till 629 tkr, vilket motsvarar 189 kr/kvm boendeyta/år.

Jämförande kostnad för:	2018/19:	186 kr/kvm
	2017/18:	188 kr/kvm
	2016/17:	189 kr/kvm
	2015/16:	196 kr/kvm

För 2021 har vår fjärrvärmelieferantör aviserat ytterligare prishöjning med 2,5%.

PERSONAL

Föreningen har en kontraktsanställd förvaltare för föreningens förvaltning. Räkenskapsårets löner och arvoden har utgjort: Personal, 104 tkr, Styrelsearvoden, 32 tkr och Revisorsarvoden 20 tkr.

TEKNISK FÖRVALTNING

Med "teknisk förvaltning" förstås det traditionella begreppet fastighetsskötsel. Dvs den praktiska delen av hur vi sköter om vår gemensamma egendom. Det är regelbunden tillsyn av husets ut- och invändiga kondition samt tomt och infarter. Det är behovsbedömning av åtgärder, beställning av service och reparationer från våra entreprenörer, insamling av lägenhetsnycklar och att kontrollera att uppdragen utförts. Teknisk förvaltning är 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.

Den tekniska förvaltningen står på två ben:

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. Det är likaledes *alla medlemmars ansvar* att vintertid skotta bort snön vid *entréer* och i källarnedgångar och på våra *takterrasser*. Till den kalla årstidens uppdrag hör också jobbet med att på vintern sanda och salta vid behov. Det här är *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.

Vi bidrar tillsammans också till god ekonomi och vård av våra egendomar genom städdagarna. Föreningens medlemmar samlas på föreningens årliga 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 "Verksamheten".

Husvärdarnas uppdrag: Övrig teknisk förvaltning

Att några av våra medlemmar valt att ställa upp som **husvärdar** är en framgångsfaktor och en betydelsefull hörnsten i vår verksamhet med att äga hus tillsammans. På det sättet har föreningen skött "övrig" teknisk förvaltning ända sedan 1982! Att få medlemmar som frivilligt, och utan ersättning, att 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 husvärdsuppdrag.

Det finns också medlemmar som *inte* är husvärdar, men som ändå regelbundet och på eget initiativ aktivt bidrar till att vår gemensamma egendom underhålls och hålls fräsch och inbjudande på bästa möjliga sätt.

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

Under det gångna årets pandemi vill vi särskilt framhålla alla medlemmars mycket stora uppskattning till de frivilliga medlemmar som aktivt arbetat med att regelbundet tvätta och desinficera våra porthandtag, hissdörrshandtag och trapppräcken!

VERKSAMHETEN

Under verksamhetsåret 2019-20 har föreningen genomfört i lag föreskriven radonmätning i lägenheter i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivning. Mätningen har utförts i egen regi. Totalt trettio mätare har lagts ut i femton lägenheter fördelat på samtliga plan och hus. Mätning skedde under perioden november-januari. Samtliga uppmätta s.k. årsmedelvärden *ligger inom 20-50 becquerel* per m³ luft. Radonhalten varierar över året på grund av väderlek och boendevanor. Årsmedelvärdet har därför av SSM antagits ha en osäkerhet av +/- 40%. Högsta tillåtna radonhalt i bostäder som används för allmänna ändamål (Strålskyddsförordningen 2018:506) är *200 becquerel* per m³ luft (årsmedelvärde). Resultatet av mätningen är därför att våra hus har *en radonhalt tydligt under gällande gränsvärde*. Föreningen har nu sammantaget, förutom den godkända radonmätningen, en godkänd energideklaration (2019) och godkänd ventilationskontroll (OVK) (2018).

I enlighet med föreningens drift- och underhållsplan, genomförde styrelsen aktiviteter för att förbereda upphandling av utbyte, eller alternativt omfattande renovering av våra två hissar. Detta mot bakgrund av att vi under många år emottagit flertalet rapporter från kontrollbesiktningensinstitut om hissarnas åldersstigna konstruktion och behov av modernisering. Under arbetets gång hade styrelsen kontakter med bl a generalagenten för hissfabrikatet, och fick då tips om att göra en fackmannamässig genomgång av maskinernas kondition – fast utförd av maskintillverkaren. Maskintillverkarens konditionsbesiktning resulterade i ett besked om att våra hissars mekaniska konstruktion är i mycket gott skick och att efter utbyte av ett antal förslitningsdetaljer kan de förväntas hålla och fungera under lång överskådlig framtid. Styrelsen gav maskintillverkaren i uppdrag att genomföra behövlig fackmannamässig översyn och beslöt därefter att stryka investeringsposten "Nya hissar" och flytta den minst tio år framåt i drift- och underhållsplanen. Istället kan fokus nu läggas på eventuellt behov av finishåtgärder i hissorgen.

Utgiftsområdet VVS utgör detta år, liksom under flertalet år, en stor del av kostnaderna för löpande underhåll. Även i år omfattar den kostnader för utbyte av vatten- och avloppsstammar till lägenheter i samband med att medlemmar väljer att renovera kök eller badrum. Under det gångna året genomfördes en s k reguljär stamspolning (vilket vi gör med ca 5-7 års mellanrum): samtliga avloppsstammar har gjorts rena och efteråt inspekterats med kamera.

Verksamhetsårets enda investering gäller också inom VVS: För att framledes bl.a. kunna komma åt och åtgärda avluftningsventiler till badrum och vattenledningar, men också för att tillgängliggöra yta, genomfördes under året en ombyggnad på vinden i 7an. Det gamla expansionskärlet – som inte varit i bruk sedan början av seklet, demonterades och bortforslades. Förutom att expansionskärl på 40-talet var synnerligen stora, var det dessutom omgärdat av en byggnadskonstruktion innehållande flera kubikmeter isolering, för att på den tiden förhindra frysning på den oisolerade vinden.

Med anledning av de ytliga skadorna i fasadteglet på 7:ans sydöstra hörn, genomfördes under året en professionell inspektion av samtliga fasader på båda husen. Inspektionen resulterade i en primär handlingsplan gällande ett antal åtgärder som ska genomföras de närmaste åren samt en sekundär plan som beskriver åtgärder som behöver göras på längre sikt. Åtgärdsplanerna gäller såväl plåtdetaljer som tegelfasader, och som behöver renoveras och kompletteras för att förebygga ytterligare skador på fastigheten samt för att hålla vår egendom i bestående gott skick för framtiden.

Vid den regelbundna besiktningen av våra altaner (piskbalkonger och takterrasser) identifierades att ytbeläggningen på 7ans takterrass släppt mot underlaget och att det kunde tyda på fuktgenomträngning. I samband med att ytbeläggningen skulle bytas ut, kunde anlita fuktskadekonsult konstatera att fukt trängt in under såväl ytbeläggning som det sjuttiofem år gamla tätskiktet och längs den inbyggda dagavloppsledningen genom huset även orsakat fuktskador i mellanvägg i underliggande lägenhet. Styrelsen beslöt därvid att genomföra en totalrenovering av 7ans takterrass, vilket förutom en nybyggnation av terrassen ned mot underliggande valv också omfattar utbyte av plåtdetaljer på terrassen samt återställande av skadad vägg i lägenhet.

Brandskyddsbesiktning har genomförts av extern brandskyddskonsult, och har resulterat i en behovs- och åtgärdslista, bl.a. innehållande behov av utökad antal brandsläckare, utökad skyltning, brandvarnare i allmänna utrymmen, behov av rökluckskontroller samt tätningar av vissa genomföringar. Styrelsen har

inlett arbetet med att åtgärda noteringarna, samt beslutat att schemalägga regelbunden brandskyddskontroll att genomföras av styrelsen tillsammans med husvärdar.

Som en följd av att Solna stad tillhandahåller (kostnadsfri – än så länge...) matavfallsinsamling vid fastigheter med särskilda kärl, och att våra medlemmar nyttjar den möjligheten i betydande omfattning, så har volymen hushållsavfall minskat. Detta möjliggjorde senhösten 2019 ett försök med att halvera tömningsvolymen gällande hushållsavfall. Försöket slog väl ut, och för om årsskiftet har föreningen nu reducerat volymen till endast ett hushållsavfalskärl per hus med tömningsfrekvensen två gånger per vecka. Förutom att medlemmarna genom aktivt nyttjande av matavfallsinsamlingsmöjligheten visat på bra ansvarstagande för samhälleliga gemensamma miljöförbättrande åtgärder, har också föreningens kostnader för renhållning härigenom minskat på ett tydligt och välkommet vis.

Styrelsen har arbetat vidare med det uppdrag som föreningsstämman beslöt om i februari: med att undersöka och tydliggöra tre olika alternativ till investering i solceller samt gemensamt el-abonnemang (IMD), vilket var klart under senvåren: investering i solceller, förhyrning av solceller samt varianten endast gemensamt el-abonnemang (IMD). Den ursprungliga planen, som innebar att kalla till extra stämma för att ta ställning till de framtagna kalkylerna, avbröts som en följd av pandemin, med tillhörande praktisk problematik avseende att genomföra en föreningsstämma. Under sommaren kom så beskedet om att det statliga bidraget om tjugo procent av investeringskostnaden skulle komma att upphöra, och föreningen fick också senare beskedet om att den sedan länge inskickade ansökan om bidrag är så långt ned på ordningslistan, att vår investering inte kommer att vara föremål för statligt bidrag. Styrelsen har därefter arbetat vidare med att ta fram en utifrån de nya förutsättningarna, förändrad kalkyl, för att ha ett beslutsunderlag färdigt till nästa årsstämma. Parallellt med det har arbete genomförts med att föra en dialog med de två hyresgästerna som har basradiostationer med tillhörande antenner och förstärkare monterade på 7ans tak – för att kvalitetssäkra de eventuella åtgärder och hänsyn som behöver vidtas för att deras respektive verksamhet inte påverkas av vare sig installation eller drift av solceller på taken.

Styrelsen har på uppdrag av föreningens årsstämma samordnat beställning av tilläggsglasning av fönster till de medlemmar som så önskat. Beställningen genomfördes hos den tidigare avtalade leverantören som erbjuder en trappstegsrabatt utifrån volym. Nio lägenheter har vid detta tillfälle försetts med isolerglas för minskat buller, dammreduktion och jämnare inomhustemperatur. Tillsammans med de tio lägenheter som tidigare genomfört denna åtgärd har nu 32% av lägenheterna isolerglas.

I en tid när alltför många använder cykeln som transportfordon i allt större omfattning, beslöt styrelsen att ta bort de nästintill 50 år gamla cykelställen utanför våra hus, och ersätta dem med modernare typ, med bl a utökade möjligheter till säker fastlåsning av cyklarna.

Fladdermöss som under sommaren bosatt sig i balkongers smygar har under året orsakat besvär för medlemmar genom att spillning från fladdermöss, som är en sanitär olägenhet, begränsat nyttjandemöjligheten av balkonger. Problemet accentuerades dels genom att fladdermöss är fridlysta, och att problemet därför inte kunnat åtgärdas inom ramen för vår skadedjursförsäkring, dels att sanering av spillning från fladdermöss måste hanteras med restriktioner p g a antagande om risk att spillningen kan innehålla virus. Styrelsen har kontaktat Solna stad för samråd om förebyggande åtgärder genom uppsättande av fladdermusholkar i parken, samt har förberetts för tilläggsmontage på berörd balkongtyp för att fladdermusavföring ska kunna evakueras utan besvär för de boende.

Två städdagar har genomförts – en städdag under en söndagsförmiddag på hösten och en städkväll under några timmar på kvällen strax före lövsprickningstiden. Höstens städdag var mycket välbesökt och arbetsuppgifterna var utförda långt före att korvserveringen öppnade. Städkvällen i april präglades tydligt av den pågående pandemin: inget obligatoriska deltagande, ingen servering av kaffe och korv och en tydlig rekommendation till medlemmar som tillhör s.k. riskgrupper eller känner symptom på förkylning att inte medverka i arbetet. Trots detta var det ett stort antal medverkande på vårens städkväll – och genom omtanke och ansvarstagande kunde i stort sett alla uppgifter genomföras som vanligt – fast lite glesare, och med respektfull distans invid sopcontainern, som blev lika full som alltid.

Trädgårdsarbetet samt städningen utom- och inomhus utfördes både snabbt och effektivt. Som vanligt hade ett antal medlemmar utfört utlagda arbetsuppgifter i förskott.

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.

Underhåll

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

Fördelningen på olika underhållsområden framgår av not 10 till resultat- och balansräkningen.

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

Besiktning

Styrelsen besiktigar samtliga lägenheter respektive samtliga gemensamma delar av fastigheten vartannat år. Under 2020 skulle lägenheterna besiktigas, vilket vanligtvis genomförs på våren. På grund av pandemin, och därmed tillhörande smittspridningsrisk, beslöt styrelsen att skjuta fram besiktningen av lägenheter till hösten, vilket senare ändrades till att detta år ersättas med en självdeklaration, genom vilken medlemmarna får ta eget ansvar för att rapportera ev. åtgärdsbehov i och i anslutning till sina respektive bostadsrätter. Resultatet av självdeklarationen kommer att föras in i drift- och underhållsplanen.

Drift- och underhållsplan

Föreningens underhållsplan har justerats mot bakgrund av bl.a. ovan nämnda redogörelse. Investeringen i en ny takterrass på 7ans hus har prioriterats in. Det finns därutöver naturligtvis uppbokade kostnader för en del av de återstående stambyten till lägenheter. Det återstår nu – efter det att stambyten pågått i 38 år - tio kök och tio badrum som inte har nya stammar. Två köksstammar planeras att relinas, då de är parkopplade till två lägenheter, och det är inte görligt att få två medlemmar att renovera sina kök samtidigt. De nödvändiga åtgärderna på fasad och tak som fasadbesiktningen resulterat i har planerats in. 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. Uppfräschningen av våningsplanen i trapphusen har prioriterats ned och flyttats fram. Frågan om utbyte av fler stamventiler till värme-systemet för att ytterligare effektivisera värmen, ska utredas närmre och därefter sättas upp och planeras in i underhållsplanen.

UNDERHÅLLSPLAN, HISTORIK, STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

1989	Utbyte av maskinpark i tvättstuga
1989	Installation av koaxialkabelnät (för kabel-TV)
1990	Utbyte av el-ledningar i samtliga lägenheter
1991	Tak på piskbalkonger
1992	Ny golvbeläggning på takterrasserna
1993	Målning av trapphusen
1994	Målning av samtliga balkonger
1996	Utbyte av yttertak på båda husen
1997	Målning av samtliga fönster
1998	Målning av källarutrymmen
1999	Utbyte av el och belysning i källarutrymmen
2000	Renovering av portar och portlås

2000	Utbyte av piskbalkongfönster
2000	Utbyte av samtliga vattenlås
2002	Renovering och målning av takterrasserna
2003	Ombyggnad av ventilationssystemet och byte av frånluftsfläktar
2004	Målning av samtliga balkonger och franska fönstergaller
2004	Utbyte av el- och belysning i vindsutrymmen
2006	Utbyte av fjärrvärmeanläggning
2007	Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark
2008	Renovering av utvändiga källartrappor
2010	Invändig hissrenovering
2011	Balkongbyggnation, sju ettrumslägenheter
2012	Utbyte av belysning i trapphus samt takmålning i trapphus
2013	Målning av samtliga fönster
2016	Renovering av husens entréer
2017	Nya stamavloppsledningar under 7ans hus
2018	Nya elstigar inkl. nya mätartavlor med möjlighet till 3-fas
2018	Nya stamavloppsledningar under 5ans hus
2018	Nya stuprör
2018	Nytt duschrum i källare för lägenheter som saknar badrum
2018	Ny golvbeläggning i källarplan samt ommålning av källarutrymmen
2019	Nytt tak på piskbalkong, 7an
2019	Uppgraderade snörasskydd, samtliga tak
2020	Uppgradering av belysning i trapphus
2020	Ombyggd takterrass, 7an

Status, stamrenoveringar:

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

44 av 54 lägenheters va-stammar i badrum är utbytta

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

UNDERHÅLLSPLAN, STÖRRE ÅTGÄRDER/ INVESTERINGSPLAN 2020-2030

1.	NY TAKTERRASS, 7:an PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE Genomförandeår: 2020	375 000 kr
2.	SOLCELLSPANELER FÖR EL-PRODUKTION PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE, UTAN BIDRAG Genomförandeår: 2021	1 300 000 kr
3.	STAMRENOVERINGAR KÖK/BADRUM Genomförandeår: 2020 (efter 1/9) Genomförandeår: 2021 Genomförandeår: 2022	150 000 kr 200 000 kr 200 000 kr
4.	FASADÅTGÄRDER, PLÅTSLAGARÅTGÄRDER TAK PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE Genomförandeår: 2021	250 000 kr
5.	UPPFRÄSCHNING AV TRAPPHUS PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE, Genomförandeår: 2024	325 000 kr
6.	RELINING AV VISSA AVLOPPSSTAMMAR PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE: Genomförandeår: 2025 (en stam) Genomförandeår: 2026 (en stam)	175 000 kr 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
8. FASADÅTGÄRDER, TEGELVÄGGAR PRIS I 2020 ÅRS PENNINGVÄRDE,		
Genomförandeår:	2030	750 000 kr

NYCKELTAL

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	2 492	2 414	2 399	2 390
Resultat efter finansiella poster, tkr ¹	215	147	221	302
Balansomslutning, tkr	7 596	7 962	7 648	7 698
Soliditet, %	7	8	14	12
Kassalikviditet, %	866	795	857	1 080
Snittränta, %	1,13	1,14	1,12	1,17

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Årsavgift, kr/kvm boyta	702	674	674	674
Lån, kr/kvm boyta	2 060	2 135	1 909	1 979
Ränta, kr/kvm boyta	24	25	22	19
Värme, kr/kvm boyta	189	186	188	189
El, kr/kvm boyta	27	27	25	22
Vatten, kr/kvm boyta	17	16	15	16

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 1 september 2020 till 82 st (f.å. 82). 44 kvinnor och 38 män.

¹ resultat före avsättningar

RESULTATRÄKNING

2019/2020

		<u>2019-09-01--</u> <u>2020-08-31</u>	<u>2018-09-01--</u> <u>2019-08-31</u>
Nettoomsättning			
Årsavgifter inkl. bränsle	<i>not 1</i>	2 337 717,00	2 242 482,00
Hyror, basradiostationer, garage- och p-platser		143 746,00	141 052,00
Övriga intäkter, avgifter etc	<i>not 2</i>	10 591,00	30 033,00
Summa		2 492 054,00	2 413 567,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskötsel	<i>not 3</i>	00,00	00,00
Förbrukningsmaterial		1 894,00	3 391,00
Värmekostnader	<i>not 4</i>	628 912,00	617 698,00
Elavgifter		90 491,69	89 536,95
Vattenavgifter		55 631,00	52 521,00
Renhållningsavgifter	<i>not 5</i>	68 289,00	98 875,00
Städning		78 549,50	76 446,00
Trädgård, yttre renhållning, vinterkostnader	<i>not 6</i>	22 629,80	13 893,50
Kabel-TV, telefoni, linjer m.m.		79 771,33	76 196,00
Bredband		106 944,00	106 983,00
Arvoden, styrelse och suppleanter	<i>not 7</i>	31 606,00	30 039,00
Arvoden, revisorer		19 806,00	20 834,00
Fastighetsförvaltning		104 216,00	103 377,00
Sakkostnader, förvaltning		26 548,30	28 825,40
Sociala avgifter	<i>not 8</i>	26 206,00	37 664,00
Fastighetsavgift		84 240,00	77 220,00
Fastighetsförsäkringar		66 238,00	59 770,00
Diverse kostnader, övrigt	<i>not 9</i>	8 571,00	10 767,00
Avskrivning, inventarier		24 066,50	24 970,00
Avskrivning, övriga anläggningstillgångar	<i>not 10</i>	671 393,00	654 800,00
Summa övriga externa kostnader:		-2 196 003,12	-2 183 806,85
Rörelseresultat		296 050,88	229 760,15
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0,00	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 80 679,00	- 82 817,00
Finansnetto		- 80 679,00	- 82 817,00
Resultat efter finansiella poster		215 371,88	146 943,15
Bokslutsdispositioner			
Avsatt till föreningens reparationsfond	<i>not 11</i>	-200 000,00	-150 000,00
Årets resultat		15 371,88	- 3056,85

BALANSRÄKNING

2019/2020

2019-09-01-- *2018-09-01--*
2020-08-31 *2019-08-31*

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Nettovärde, fastigheter, tomtmark		2 884 000,00	2 884 000,00
Nettovärde, byggnader		00,00	00,00
Inventarier	<i>not 12</i>	588 677,86	558 240,36
Avskrivning, inventarier		<u>557 226,86-</u>	<u>533 160,36-</u>
Nettovärde, inventarier		31 451,00	25 080,00
Investeringar	<i>not 10</i>	11 666 477,50	11 626 777,50
Avskrivning investeringar		<u>8 780 171,50</u>	<u>8 108 778,50-</u>
Nettovärde, investeringar		2 886 306,00	3 517 999,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 801 757,00	6 427 079,00

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar:			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>not 13</i>	51 829,50	46 729,00
Kassa och bank:			
Nordea		591 436,62	337 331,54
SEB		1 145 768,73	1 145 968,73
Kassa		5 000,00	5 000,00
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 794 034,85	1 535 029,27

SUMMA TILLGÅNGAR

7 595 791,85 *7 962 108,27*

BALANSRÄKNING

2019/2020

2019-09-01-- 2018-09-01--
2020-08-31 2019-08-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER

Bundet kapital

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

Fritt eget kapital

Föreningens reparationsfond *not 11* 250 410,31 393 678,61
Balanserad vinst eller förlust 00,00 00,00
Dispositionsfonden 196 943,15 200 000,00
Årets resultat 15 371,88 3 056,85-

Summa, fritt eget kapital **462 725,34** 590 621,76

SUMMA EGET KAPITAL **533 475,34** 661 371,76

Långfristiga skulder

Fastighetslån **6 855 250,51** 7 107 750,51

Kortfristiga skulder

Förskottsbetalda avgifter *not 14* 152 092,00 129 242,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *not 15* 54 974,00 63 744,00

Summa, kortfristiga skulder **207 066,00** 192 986,00

SUMMA SKULDER **7 062 316,51** 7 300 736,51

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **7 595 791,85** 7 962 108,27

Ställda säkerheter

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

ÅRETS RESULTAT

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamheten givit ett överskott på 15 371,88 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott, 15 371,88 överförs till dels dispositionsfonden, med 3056,85 kr, dels till föreningens reparationsfond med 12 315,03.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 2019-20

Not 1

Avgifterna höjdes 1 september 2019 med 4%.

Not 2

Övriga intäkter/avgifter utgörs av överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter, andrahandsuthyrningsavgifter, mätartavleavgifter och förseningsavgifter. Under det gångna året har det varit få överlåtelser och sparsamt med handläggning av pantförskrivningar

Not 3

För 37:e året i följd finns inga särskilda kostnader för fastighetsskötsel. Detta är ett resultat av att den utförs dels av föreningens frivilliga husvärdar, dels av att *alla medlemmar* ska hjälpas åt med snöröjning, halkbekämpning och gräsklippning. Även aktiviteterna på städdagarna är en del i den gemensamt utförda fastighetsskötseln. också medlemmars gemensamma insatser på städdagarna. *Alternativkostnaden* - om tjänsterna skulle köpas på marknaden med likvärdig servicenivå – är ca 120 tkr/år vilket vi genom det gemensamma arbetet sparar in.

Not 4

Fjärrvärmesavgiften höjdes fr o m 2020 med 3%. Våra kostnader har dock inte ökat, dels som en följd av en ovanligt mild vinter, dels 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 2021 höjs priset för fjärrvärme med ytterligare 2,5%.

Not 5

Sedan årsskiftet har vi reducerat volymen hushållsavfall. Hämtningen omfattar numer endast *ett* kärl à 660 liter, två gånger i veckan per hus, i stället för två. Att detta blivit möjligt, är ett resultat av att vi blivit bättre på att sortera ut matavfall och lägga de bruna påsarna i de särskilda kärl som än så länge hämtas utan avgift. Blir vi än mer bättre på att t ex slänga kartonger i kärl på återvinningsstationen, kan vi kanske på sikt ytterligare minska kostnaderna för renhållning.

Not 6

Kostnaderna för trädgård, yttre renhållning och snöröjning blev detta år normalt och i enlighet med budget, efter att ha varit mycket blygsamt förra verksamhetsåret. Som en följd av att vi med anledning av rådande pandemi, gjorde närvaron på städkvällen under våren frivillig, uteblev också tillskott till vår trädgårdskassa

Not 7

Genom ett riksdagsbeslut under senvintern sänktes de sk löneavgifterna för arbetsgivare temporärt under en period, som en stödåtgärd till följd av pandemin

Not 8

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

Not 9

Under året har föreningen varit mycket återhållsam med investeringar, som en följd av flera års mycket stora investeringar. Endast 40 tkr (föreg. år 1 399 tkr) har investerats i att ta bort det gamla expansionskärl, i syfte att komma åt sönderrostade vattenledningar. Istället har styrelsen fokuserat på reparationer och underhåll, vilket belastar föreningens reparationsfond. Avskrivningar på investeringar har under året skett med 671 tkr (föreg. år 655 tkr) motsvarande planerlig rak värdeminskning med 10 procent av anskaffningsvärdet på oavskrivna investeringar. Av avskrivningarna motsvarar 252 500 kr gjorda amorteringar på lån.

Not 10

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 343 tkr (föregående år 552 tkr). Kostnaderna har belastat föreningens reparationsfond.

Service och drift, hissar (ej el)	36 tkr	(föreg. år 13 tkr)
Service och drift, tvättstuga (ej el)	9 tkr	(föreg. år 24 tkr)
Service och drift, el och kablage	16 tkr	(föreg. år 7 tkr)
Service och drift, VA-anläggningar	230 tkr	(föreg. år 443 tkr)
Övrigt, löpande underhåll	52 tkr	(föreg. år 65 tkr)

Den budgeterade avsättningen till reparationsfonden utgjorde 45 kr/kvm boyta. Den faktiska avsättningen, utgjorde, genom beslut av styrelsen, 60 kr/kvm
Den faktiska underhållskostnaden motsvarar 103 kr/kvm (föregående år: 166 kr/kvm).

Not 11

Under året har anskaffats nya, modernare cykelställ, som bokförs som inventarier. Avskrivningar på inventarier har under året skett med 24 tkr motsvarande planenlig rak värdeminskning med 20 procent av anskaffningsvärdet på oavskrivna inventarier.

Not 12

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

Not 13

Förskottsbetalade avgifter för september 2020 som betalats under innevarande räkenskapsår utgör 152 tkr. Differens mot föregående års motsvarande förskottsbetalade avgifter, +23 tkr har bokförts som bokslutspost.

Not 14

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

Solna den 2020-12-14



Peter Gårdemo



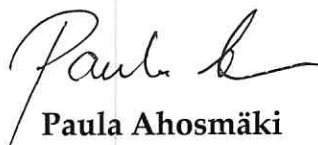
Johan Nylander



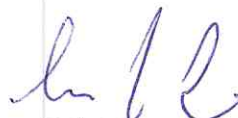
Lars-Göran Karlsson



Roger Jacobsson



Paula Ahosmäki



Lars-Eric Forsén



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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 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 Solnahus nr 3 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsmed 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.

REVISORSPOLEN*Johan Ramstedt AB***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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 16 december 2020



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 2019-09-01—2020-08-31.

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 16 december 2020



Margareta Oskarsson

Internrevisor

	UTFALL 2019-2019	BUDGET 2019-20	AVVIKELSE
INTÄKTER			
ÅRSavgifter INKL BRÄNSLE	2 338	2 335	+ 3
HYROR, BASRADIOSTN:R, GARAGE o P-PLATSER	144	141	+ 3
ÖVRIGA INTÄKTER	11	12	- 1
SUMMA, INTÄKTER	2 493	2 488	+ 5

RÖRELSENS KOSTNADER

FÖRBRUKNINGSMATERIAL	2	10	- 8
VÄRMEKOSTNADER	629	634	- 5
ELAVGIFTER	90	90	+ 0
VATTENAVGIFTER	56	53	+ 3
RENHÅLLNINGSAVGIFTER	68	102	- 34
STÄDNING	79	79	+ 0
FGH SKÖTSEL, TRÄDGÅRD, YTTRE RENH	23	25	- 2
KABEL-TV, TELEFONI MM	80	79	+ 1
BREDBAND	107	107	+ 0
ARVODEN, STYRELS	32	32	+ 0
ARVODEN, REVISORER	20	22	- 2
FASTIGHETSFÖRVALTNING	104	105	- 1
SAKKOSTNADER, FGH-FÖRVALTNING	27	40	- 13
SOCIALA AVGIFTER	26	38	- 12
FASTIGHETSAVGIFT	84	79	+ 5
FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	66	63	+ 3
DIVERSE KOSTNADER, ÖVRIGT	9	10	- 1
AVSKRIVNING, INVENTARIER	24	22	+ 2
AVSKRIVNING, ÖVRIGA ANLÄGGN.TILLGÅNGAR	671	675	- 4
SUMMA, KOSTNADER	2 196	2 265	- 69

RÖRELSERESULTAT

+ 297	+223	+ 74
--------------	-------------	-------------

Resultat från finansiella poster

RÄNTEINTÄKTER	0	0	+ 0
RÄNTEKOSTNADER	81-	85-	- 4
Finansnetto	81-	85-	- 4

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

215	138	+ 77
------------	------------	-------------

Bokslutsdispositioner

AVSATT TILL FÖRENINGENS REPARATIONSFOND	200	150	+ 50
---	-----	-----	------

BUDGETERAT RESULTAT

+ 15	+ 12	+ 3
-------------	-------------	------------

NOTER TILL BUDGET för 2020-2021 och 2021-2022

Den lagda budgeten för de närmsta två åren bygger på att ***alla medlemmar aktivt medverkar*** i föreningens allmänna skötsel, såsom t ex: att gemensamt ta ansvar för **gräsklippning, snöröjning vid entréer** och i trappned-gångar, 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 senast justeras september 2019, bedöms behöva höjas med 4% per 210901. Bakgrunden till den bedömningen är att föreningens reparationsfond behöver förstärkas så att vi står finansiellt starka inför såväl planerade som oförutsedda händelser. Även om vi med stöd av en väl genomarbetad underhålls-/investeringsplan kan förutse flertalet av de kommande behov av större och kostsamma åtgärder, visar inte minst det gångna årets oväntade behov av att bygga en helt ny takterrass på 7:ans tak, att det är angeläget med en rejäl reparationsfond. Om investeringen i solceller beslutas av stämman, det upphörda statliga stödet till trots, behöver vi också redskap för att hantera ökade räntekostnader till följd av att en sådan stor investering otvivelaktigt kräver utökning av föreningens lån.
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 2015-2019 beräknats avgiftsökningar baserade på en sammanvägning av 75% sakkostnadsindex och 25% personalkostnadsindex baserat på indexutvecklingen 2016-2018. Värmekostnaderna är budgeterade efter information från leverantören och utifrån att vintrarna inte bedöms bli kallare än normalt. 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 2020-2030. Avskrivningarna sjunker något under 2021/22 till följd av vissa större investeringar från 2010 då är helt avskrivna och är större än de planerade kommande investeringarna.
4. Finansnettot är budgeterat utifrån en ränteutveckling där ränteläget justeras uppåt tidigast våren 2021, men att det kommer att fortsätta vara mycket lågt. Vi väljer dock att ta höjd för oförutsedda förändringar på kapitalmarknaden.
5. Avsättningen till föreningens reparationsfond motsvarar idag 8% av omsättningen, men utökas fr o m 2021/22 till 14 % vilket bedöms krävas för att ha medel tillgängliga för såväl oförutsedda reparationer som planerat underhåll.
