



Årsredovisning 2022



Brf Sonetten 3

Org nr 769614-5338

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Sonetten 3. Byggåret är 1954. Fastigheten är belägen i Solna kommun med adress Virebergsvägen 3. Fastigheten köptes av Bostadsrättsföreningen Sonetten 3 den 2 februari 2010. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 43 lägenheter, varav tre lägenheter den 31 december 2022 var hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens boyta uppgår till 2 658 kvm (bostadsrättsyta 2 476 kvm, hyresrättsyta 182 kvm).
Tomtarealen uppgår till 1 725 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	24 st	9 st	0 st	3 st

Lokaler

I källarplanet finns en mindre lokal som hyrs ut till boende i huset, en liten lokal används som styrelserum och därtill finns ett cykelrum.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i Folksam. Styrelseansvar ingår. Observera att alla medlemmar dock skall ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB och efter Fastum AB:s förvärv av Arcada av Fastum. Den löpande fastighetsskötseln har skötts av Järva Förvaltning.

Genomförda åtgärder under året

- Fuktskada mellan källarplan och första våningen har åtgärdats.
- Underhållsplan har upprättats.
- Ny kanal för föreningens interninformation har upprättats genom appen Boappa.
- En ny extern webbplats med målgruppen bostadsspekulanter och mäklare har skapats:
<https://boappa.se/brf-sonetten-3-solna>
- Ett partytält har införskaffats för medlemmar att låna för sammankomster i trädgården
- Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten
- Glöggkalas för medlemmar anordnades i december
- Översyn av taxebundna kostnader för el, värme och sopsortering i syfte att dämpa kostnadsutvecklingen
- Fem nummer av föreningens informationsblad "Nytt från Sonetten 3" har givits ut

Planerade åtgärder/underhåll

- Bygglov ska sökas för att utöka kärlskåpen för sopor mot trottoaren mot Virebergsvägen. Syftet är att frigöra soprummet till inkomstbringande eller praktiska ändamål för föreningen.
- Försäljning av en av föreningens hyresrätter som har sagts upp med avflyttning 1 maj 2023.
- Arbetet med underhållsplanen där en besiktning av vår el och förstudie av stammarnas beskaffenhet och ligger i planen för verksamhetsåret 2023.
- Införskaffande av hjärtstartare till fastighetens gemensamma utrymme.
- Utredning för möjlighet att installera av Norrenergis smarta system, Värmesmart för att styra värmen i fastigheten på ett kostnads- och energieffektivt sätt.
- Utökade planteringar i trädgården i samband med städdagar.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2014	Anläggning av parkeringsplatser
2014	Relining av stammar
2014	Renovering av hyreslägenheternas badrum
2015	Renovering av tak
2015	Fasaden putsats
2015	Byte av fönster till energiglas
2015	Renovering och målning garageportar
2015	Nybyggnation av källarförråd
2015	Byggnation av två vindslägenheter
2017	Nyanläggning av trädgården
2018	Byte av trasiga termostater och luftningsventiler till elementen
2018	Asfaltering av parkeringsplatser och gjutning av nytt övre trappsteg till källaren
2019	Genomfört total fastighetsbesiktning, åtgärder och upprättat underhållsplan
2019	Nya bättre lånevilkor och mer balanserad lånebild samt policy
2020	OVK genomförd
2020	Radonmätning genomförd
2021	Uppriktning av entretrappa och tak
2021	Cykelparkering har anlagts
2021	Två parkeringsplatser för MC har anlagts
2022	Renovering och målning av trapphus

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Styrelse

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett/två år. Ledamot kan omväljas.

Under räkenskapsåret, sedan årsstämman 15 juni 2022, har styrelsen haft följande sammansättning.

Maryam Yazdanfar	Ledamot, ordförande
Melinda Norburg	Ledamot, sekreterare
Sirpa Erkers	Ledamot, kassör
Carina Kroon	Ledamot
Josefin Ström	Ledamot

Även Christina Alfredsson valdes av årsstämman till styrelseledamot men valde att själv avsäga sig platsen den 28 juni 2022, före det första styrelsesammanträdet. Inga suppleanter valdes på stämman

Revisorer

Josefin Riberth Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

På årsstämman 2022 valdes Ove Viklund och Martin Lagerkvist att arbeta med valberedningen inför nästkommande årsstämma.

Information och kommunikation

Under året togs appen Boappa i bruk för föreningens internkommunikation. Tjänsten ingår i föreningens medlemsavgift till branschföreningen Bostadsrätterna. Ett kondensat av den viktigaste informationen sätts också upp på föreningens informationstavla i entrén då fem hushåll har valt att inte logga in i appen.

Föreningen har en allmän mailadress som samtliga boende kan använda för att komma i kontakt med styrelsen: styrelsen@brfsonetten3.se. Styrelsen har under året prioriterat att korta svarstiderna för mejlhanteringen så att medlemmar snabbt och tydligt ska få svar på sina frågor.

Det finns också en postlåda uppsatt i porten som kan användas av medlemmar och hyresgäster.

Föreningen har också en extern hemsida, <https://boappa.se/brf-sonetten-3-solna>. Målgruppen för den externa hemsidan är bostadsspekulanter och mäklare.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2022 haft 14 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar hanterat löpande frågor och ärenden som rör fastigheten, dess medlemmar och hyresgäster.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser.

Årsavgifterna förändrades 1 januari 2013 genom en sänkning med 10 procent. 1 juli 2022 höjdes de med 10% då de taxebundna kostnaderna (värme, vatten, el) hösten 2021 och våren 2022 ökade med 12% mot tidigare 2 % årligen. Tyvärr räckte inte den höjningen av årsavgiften för att täcka kostnaderna. De taxebundna kostnaderna har fortsatt stiga och prognosen för 2023 visar på en fortsatt ökning av de taxebundna kostnaderna men även räntekostnader. Ett av föreningens lån, på 5 855 736 kr som haft en bunden ränta på 0,67% ska i maj 2023 ska omförhandlas, styrelsen har räknat med en budgetränta om 4%.

Styrelsen har gjort sitt yttersta i dialog med föreningens ekonomiska förvaltare att hitta en god avvägning mellan att skona medlemmarna från kraftiga avgiftsökningar och att säkra en robust ekonomi för föreningen som tillåter nödvändiga reparationer och underhåll av fastigheten. Sammantaget gör kostnadsökningarna tillsammans med dessa avväganden att Styrelsen beslutade årsavgifterna med 14 % från den 1 april 2023.

Styrelsen för Brf Sonetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 56 medlemmar. Under året har 10 överlåtelse och 11 medlemmar har därav beviljats utträde och 18 personer har beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 63 medlemmar.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 831	1 732	1 778	1 666	1 785
Resultat efter fin. poster (tkr)	-99	-277	-222	-764	-32
Soliditet (%)	82	79	75	72	72
Årsavgift snitt / kvm bostadsrättsyta (kr)	610	580	580	580	580
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	4 341	5 181	6 304	7 288	7 583
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	13	18	22	25	36
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta (kr)	206	158	111	0	266
Underhållsöverskott (tkr)	552	421	516	-51	708

Totala byggnadsytan uppgår till 2 658 kvm, bostadsrättytan har under året uppgått till 2 476 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Bankskuld kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 129	10 780	-7 417	-277	50 214
Disposition av föregående års resultat:			-277	277	0
Årets resultat				-99	-99
Belopp vid årets utgång	47 129	10 780	-7 694	-99	50 115

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 694 860
årets förlust	-99 420
	-7 794 280
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 794 280
	-7 794 280

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader skall av avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 831 316	1 732 342
Övriga rörelseintäkter	2	232 490	13 360
Summa rörelseintäkter		2 063 806	1 745 702
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-1 308 738	-1 122 716
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-181 506	-184 122
Personalkostnader	8	-136 498	-158 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 854	-443 854
Summa rörelsekostnader		-2 070 596	-1 909 403
Rörelseresultat		-6 790	-163 701
Finansiella poster			
Räntekostnader		-92 630	-113 671
Resultat efter finansiella poster		-99 420	-277 372
Årets resultat	9	-99 420	-277 372

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	60 502 021	60 945 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	536 213	2 369 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 151	28 307
Summa kortfristiga fordringar		605 364	2 397 340
Summa omsättningstillgångar		605 364	2 397 340
SUMMA TILLGÅNGAR		61 107 385	63 343 215

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 128 532	47 128 532
Upplåtelseavgifter		10 780 250	10 780 250
Summa bundet eget kapital		57 908 782	57 908 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 694 860	-7 417 487
Årets resultat		-99 420	-277 372
Summa fritt eget kapital		-7 794 280	-7 694 859
Summa eget kapital		50 114 502	50 213 923
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	4 800 744	10 750 348
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 947 027	2 077 314
Leverantörsskulder		34 558	116 993
Skatteskulder		3 365	4 199
Övriga skulder		5 499	3 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	201 690	177 281
Summa kortfristiga skulder		6 192 139	2 378 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 107 385	63 343 215

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	1,05%-10% / 10-95 år

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 509 832	1 422 950
Hyror lokaler och parkering	97 002	98 400
Hysesintäkter, bostäder	211 535	201 486
Avgift andrahandsupplåtelse	8 820	9 506
Övriga fakturerade kostnader	4 127	0
	1 831 316	1 732 342

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar	210 252	0
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	19 235	13 320
Övr ers. och intäkt	3 000	0
Öres- och kronutjämning	3	40
	232 490	13 360

Not 3 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel	24 619	27 338
Trivselåtgärder	177	0
Serviceavtal	5 993	0
Hyra av entrémattor	9 395	8 172
Hiss besiktning	1 965	1 861
Hiss serviceavtal	19 929	18 035
Bevakn.kostn utryckning/jour	4 620	2 287
Skötsel gård	8 611	17 294
Myndighetskrav	0	36 191
OVK-besiktning	0	76 163
	75 309	187 341

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparation hyresrätt	4 488	0
Reparation vattenskada	256 875	0
Reparation av gem utrymmen	10 525	0
Reparation hissar	0	3 156
Reparation portar	2 806	0
Reparation el	3 879	8 448
Reparation ventilation	4 800	0
Reparation VA	1 487	3 288
Nycklar o lås	5 980	4 354
Reparation tvättstuga	0	4 116
Reparation byggnad	9 182	0
	300 022	23 362

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Underhåll hyresrätter	8 913	0
Underhåll av gem utrymmen	195 000	0
Planerat underhåll byggnad	0	48 977
Underhåll tvättstuga	0	94 959
Planteringar, träd och buskar	0	110 675
	203 913	254 611

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	76 275	54 177
Uppvärmning	316 149	336 841
Vatten- och avlopp	48 738	49 582
Sophämtning, sopsug, grovsopor	85 623	87 352
Fastighetsförsäkring	57 601	54 499
Kommunikation	79 793	12 215
Kommunal fastighetsavgift	65 317	62 737
	729 496	657 403

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	4 750	0
Förbrukningsmaterial	3 178	3 510
Kontorsmaterial	249	7 927
Postbefordran	260	240
Hantering överåtelse o pant (motsvaras av intäkt)	19 235	13 320
Revisionsarvode extern revisor	26 250	28 750
Föreningsstämma/medlemsmöten	5 578	5 605
Kostnader för styrelsemöten	2 055	1 613
Ek förvaltning grundavtal	54 480	53 236
Ek förvaltning extradeb.	28 582	5 491
Övriga förvaltningskostnader	4 205	7 385
Upprättande av underhållsplan	26 888	0
Bankkostnader	125	1 425
Medlem/föreningsavg	5 670	5 620
Övriga externa tjänster (mäklararvode såld lgh)	0	50 000
	181 505	184 122

Not 8 Personalkostnader

	2022	2021
Ersättning för städtjänster	24 000	20 568
Styrelsearvoden	74 865	95 200
Valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter	32 633	37 943
	136 498	158 711

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	-99 420	-277 372
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	443 854	443 854
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	203 913	254 611
Underhållsöverskott	548 347	421 093

Bostadsytan är 2 658kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 206 kr/kvm (158 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Ingående avskrivningar	-4 182 730	-3 738 876
Årets avskrivningar	-443 854	-443 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 626 584	-4 182 730
Utgående redovisat värde	60 502 021	60 945 875
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	41 000 000
	83 000 000	70 000 000
Bokfört värde byggnader	36 083 021	36 526 875
Bokfört värde mark	24 419 000	24 419 000
	60 502 021	60 945 875

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	2 668	83
Klientkonto i SHB genom ekonomisk förvaltare	354 977	2 368 950
Klientkonto i Danske banken genom ekonomisk förvaltare	178 568	0
	536 213	2 369 033

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 20788526	1	2025-02-14	4 925 744	5 050 744
SBAB 20788569			0	1 921 182
SBAB 25748565	0,67	2023-05-09	5 822 027	5 855 736
			10 747 771	12 827 662
Kortfristig del av långfristig skuld			5 947 027	2 077 314

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	107 816	165 373
Upplupna räntor	8 209	11 908
Övr uppl kostn och förutb int.	85 665	0
	201 690	177 281

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 700 000	26 700 000
	26 700 000	26 700 000

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maryam Yazdanfar
Ordförande

Sirpa Erkers
Kassör

Melinda Norburg
Sekreterare

Carina Kroon

Josefin Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefin Riberth
Auktoriserad revisor
Finnhammars revisionsbyrå

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maryam Yazdanfar

Ordförande

Serienummer: 19801117xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-04 12:22:44 UTC



Melinda Kerstin Norburg

Sekreterare

Serienummer: 19920703xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-05-04 12:35:51 UTC



Carina Ingrid Maria Kroon

Styrelseledamot

Serienummer: 19750407xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-04 12:43:18 UTC



SIRPA ERKERS

Kassör

Serienummer: 19611117xxxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2023-05-04 12:46:18 UTC



JOSEFIN STRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19721230xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-04 12:50:53 UTC



Josefin Hillewi Mikaela Riberth

Revisor

Serienummer: 19920805xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-04 16:00:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: OFLKC-BLBOC-E018Y-AOBEN-W4G4A-VEWAU

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>