

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1 229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2011-03-17 och uppdaterades 2019-05-08 och skall uppdateras i år igen pga. de lagändringar som skett.

Föreningens stadgar grundar sig nu på HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar som ej är medlemmar i HSB. Brf Solhaga har gjort vissa anpassningar till stadgarna som är förgreningsspecifika. Efter att föreningen har godkänt stadgarna på Stämman kommer de distribueras ut till alla lägenheter.

Föreningen, har sitt säte i Örebro, innehar tomträtterna till kvarteret Soluret 1–3 samt kvarteret Solterrassen 1–5. Löptiderna för tomträtterna: Soluret 1 2027-12-31, Soluret 2 2028-06-30, Solterrassen 1-2 2029-06-30, Solterrassen 3 och Soluret 3 2029-12-31, Solterrassen 5 2030-06-30 och Solterrassen 4 2030-07-01.

På dessa fastigheter finns 72 tvåvåningshus med 684 lägenheter uppförda. Inom fastigheterna finns även 20 längor med totalt 213 garageplatser, 56 carportplatser, sex tvättstugor, sex sophus, åtta undercentraler samt ett flertal förråd och andra utrymmen.

Därtill finns totalt 456 parkeringsplatser fördelade på 199 platser med el, 152 platser utan el, 98 gästparkeringar och 7 handikapparkeringar.

Föreningen äger dessutom 2 033 m<sup>2</sup> lokaler av vilka förskolan Strömstaren och förskolan Fasanen är uthyrda till Örebro Kommunfastigheter samt en byggnad benämnd fastighetsskötarexpeditionen vid Vaktelvägen vilken till större delen är uthyrd till HSB Mälardalen. Föreningen innehar för egen räkning föreningsgården Solhagagården, som även är föreningsexpedition.

Föreningens lägenhetsbestånd är fördelat enligt följande:

28 st. 1 rum och kök 47,5 m<sup>2</sup>  
28 st. 2 rum och kokvrå 53,5 m<sup>2</sup>  
232 st. 2 rum och kök 63,5 m<sup>2</sup>  
224 st. 3 rum och kök 79,0 m<sup>2</sup>  
92 st. 4 rum och kök (s. k 3/4: a) 85,5 m<sup>2</sup>  
80 st. 4 rum och kök 91,5 m<sup>2</sup>

Den totala lägenhetsytan är 50 442 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

*Handwritten signatures and initials:*  
L. Sörensen  
HA  
Pawp  
44  
Cob  
BL  
RP  
RE  
BL

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2022-06-01.

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader.

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaderna och förvaltare är Johan Kjellin.

- Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2023-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Bovärldneavtalet HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-03-31.

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är över lag mycket bra.

Företaget som bevakar området är AVARN.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Takfötter & vindskivor	2014–2016
Sockelrenovering	2015–2017
Påbörjade balkongrenoveringar	2015-pågående
Stamrenovering	2017-pågående
Renovering av Poolen	2020
Nytt tak och tilläggsisolering Solhagagården	2022
Genomgång och underhållsjustering av värmesystemet	2022-pågår
Byte av befintlig fjärrvärmecentral på Fasanen	2022-pågår
Laddstolpar	2022–2023

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 890 (894) medlemmar. Under året har 55 (70) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 7 genom arv och 7 gåvor.

### Styrelsen

Börje Larsson	Ordförande
Nils Edwertz	Vice ordförande
Lena Råhlen	Sekreterare 50 %
Lena Persson	Sekreterare 50 %
Eva Jacino	Ledamot/Vice sekreterare
Alf Broo	Ledamot
Kent Karlson	Ledamot
Parvin Taghi	Suppleant
Göthe Mårtensson	Suppleant
Lena Sörensson	Suppleant

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures and initials:*  
 HA, JR, LP, PB, PAA, M, EG, M, BL, L. Sörensson, HA

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

Vid föreningsstämman omvaldes är ledamöterna, Börje Larsson, Nils Edwertz, Lena Persson, Eva Jacino och att Kent Karlson valdes till ordinarie ledamot samt att Lena Sörensson valdes till suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden.

Ett protokollfört sammanträde för att konstituera styrelsens sammansättning och för att fördela andra förtroendeposter samt fyra extra styrelsemöten.

Styrelsens arbetsutskott (AU) har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisor

Föreningsrevisorer har varit Eva Smedjeborg och Håkan Andersson samt Åsa Axell med Suppleant Helene Majjgren från BoRevision.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Scott, Lars Dahlström och Dan Bodin. Sammankallande har varit Tommy Scott.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04 på Solhagagården. På stämman deltog 56 (116) röstberättigade medlemmar.

### Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året varit: Den pågående stamrenoveringen. Under 2023 kommer solceller att installeras på Solhagagården beräknad kostnad ca 500 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats i augusti 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 5 067 000 kronor.

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 2 349 921 kr. Yttre reparationsfondens saldo den 2022-12-31 uppgick till 21 443 488 kr.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 151 617 329 kronor. Under året har föreningen amorterat 3 533 751 kronor.

Ett nytt lån på 10 000 000 kr togs upp 2022-03-28 för att finansiera det pågående reliningprojektet. Föreningen har fem lån som förfaller under 2023.

Inför 2023 höjdes årsavgiften med 6,7 %.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

HA  
L. Sörensson  
P  
Gob M  
M  
B  
BL  
LP  
es

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

Föreningen har rörligt elpris gällande fastighetselen. Utslaget över en längre period anses rörligt elpris vara det mest förmånliga.

### **Föreningsinformation**

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i Solhagagården helgfria måndagar mellan kl. 18.00–19.00 med undantag runt jul och nyår samt semestertider. Alla boende kan komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt, hämta och lämna olika blanketter, köpa målarfärg m.m.

### **Styrelseutbildning**

Styrelsen arrangerade som vanligt en egen styrelsekonferens som 2022 gick till Vadstena. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, stambyte/relining, el-centralerna, laddstationer, avflyttningstillsyn m.m.

### **Boservice**

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.(månd, onsd och fred) Föreningens expedition har även telefontid: måndagar, onsdagar samt fredagar 08.30-12.30. Tisdagar och torsdagar är det stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift. Försäljning av färg, fäststug till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner med mer är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen och kommittéansvariga. sköta SolhagaGården med bland annat uthyrningsverksamheten. Övrig tid (förutom torsdagar) arbetar bovärdinnan med att administrera åt Solhaga.

Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 85 %.

### **Uthyrning av SolhagaGården**

Stora samlingsalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester m.m. Utrymme finns för sällskap på max 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning finns samt diverse praktisk utrustning som storbilds-TV, ljuseffekter, musikanläggning, mikrofoner, värmeskåp m.m. Uthyrningar av Stora Salen: 38 ggr.

### **Uthyrning av Övernattningsrum**

På Solhagagården finns även föreningens övernattningsrum att hyra av boende. Övernattningsrummet har ett litet kök med matplats, en toa med dusch och i intilligganderum finns en dubbelsäng samt en våningssäng så att en familj bekvämt kan bo i rummet. Uthyrning av Övernattningsrummet: 80 ggr.

### **Gränd-Eko**

Föreningens egen tidning Gränd-Eko har utkommit med fyra ordinarie nummer. Förutom att det är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna kan man här läsa diverse andra reportage från Solhaga och dess omgivningar och rapporter från de resor föreningen arrangerar. Information om entreprenader och underhåll, nya eller ändrade regler och liknande delges i Gränd-Eko. Tidningen finansieras till stor del genom annonser från mäklarfirmor.

### **Verktogsutlåning**

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 42 utlåningar under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including: HA, AB, L. Söderström, Pann, UK, M, BI, and others.

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

### **Badparken**

Förutom poolen finns omklädningsrum med toalett och utedusch. Badparken innehåller även en konstgjord bäck med en damm, grillplatser, gungor samt växter. Hela anläggningen har blivit en naturlig mötesplats i Solhaga, ett bra komplement till Solhagagården med dess aktiviteter. För att driva badparken, främst bassängdelen, är en särskild driftorganisation som dagligen har tillsyn, städar och gör provtagningar. Förutom våra förvaltare finns en badparksvärd.

### **Sophus- och tvättstugevärdar**

Solhaga har en sophus- och en tvättstugevärd på varje halvgränd, sammanlagt sex stycken, som känner ett engagemang för det egna sophuset och den egna tvättstugan. Generellt har ordningen blivit avsevärt mycket bättre än tidigare.

**Läs mer om våra kommittéer och aktiviteter i bilagan till förvaltningsberättelsen.**

### **Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	50 397	49 124	47 411	45 106	44 784
Resultat efter finansiella poster tkr	4 622	6 646	7 477	4 000	4 382
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	18%	15%	12%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	779	756	721	680	659
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 006	2 878	2 943	2 803	2 604
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	49	39	41	38	48
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	19%	20%	21%	20%	25%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	100	82	82	92	88

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 624	18 726 409	8 330 035	6 646 153
Omföring av årets resultat enl årsstämma			6 646 153	-6 646 153
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 349 921	2 349 921	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		5 067 000	-5 067 000	
Årets resultat				4 622 145
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 041 624</b>	<b>21 443 488</b>	<b>12 259 109</b>	<b>4 622 145</b>

HA  
L. Sörensen  
Paw  
ill  
R LP  
ES  
K/BK

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000-3191

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	14 976 189
Disponerat ur UH-fonden	2 349 921
Avsatt till UH-fonden	- 5 067 000
Årets resultat	<u>4 622 145</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	16 881 255

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	16 881 255
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 21 443 488 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 905 066 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *U. Rax*

*HA*  
*AB*  
*L-Sörensson*  
*Pam*  
*es IR IP*  
*col MM*  
*M/BK*  
*UU*

## Brf Solhaga i Örebro

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	50 396 896	49 124 099
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	307 790	526 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>50 704 686</b>	<b>49 650 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-31 899 105	-31 947 282
Planerat underhåll	Not 5	-2 349 921	-1 129 828
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-891 575	-634 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-8 473 973	-7 342 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-43 614 574</b>	<b>-41 054 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 090 112</b>	<b>8 596 718</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 856	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 492 823	-1 950 565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 467 967</b>	<b>-1 950 565</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 622 145</b>	<b>6 646 153</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-5 067 000	-4 148 000
Disposition underhållsfond		2 349 921	1 035 507
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-2 717 079	-3 112 493
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 905 066</b>	<b>3 533 660</b>

HA  
 L. Sörensson  
 RR  
 Pann  
 es LP  
 M  
 MBL

## Brf Solhaga i Örebro

**Balansräkning** **2022-12-31**    **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	179 258 778	165 897 187
Inventarier	Not 11	467 587	532 015
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	19 445 729	19 916 575
		<u>199 172 094</u>	<u>186 345 777</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>199 172 094</u>	<u>186 345 777</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	26 132	58 480
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 788 415	7 288 305
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	296 468	359 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 263 574	4 062 740
		<u>9 374 589</u>	<u>11 768 668</u>

Kassa och bank	Not 15	3 787 180	2 956 277
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>13 161 769</u>	<u>14 724 946</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>212 333 863</u></b>	<b><u>201 070 723</u></b>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

HA EG DR LP  
 L. Sörenson  
 P. Pann  
 Ull M BL



## Brf Solhaga i Örebro

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 041 624	2 041 624
Underhållsfond	21 443 488	18 726 409
	<u>23 485 112</u>	<u>20 768 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 259 109	8 330 035
Årets resultat	4 622 145	6 646 153
	<u>16 881 255</u>	<u>14 976 189</u>
Summa eget kapital	<u>40 366 367</u>	<u>35 744 222</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 style="text-align: right;">111 653 423	115 493 999
Övriga långfristiga skulder	Not 18 style="text-align: right;">650 000	650 000
	<u>112 303 423</u>	<u>116 143 999</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 style="text-align: right;">39 963 914	29 657 089
Leverantörsskulder	3 621 907	3 602 435
Fond för inre underhåll	9 447 468	9 437 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 style="text-align: right;">68 473	87 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 style="text-align: right;">6 562 311	6 398 404
	<u>59 664 073</u>	<u>49 182 502</u>
Summa skulder	<u>171 967 496</u>	<u>165 326 501</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>212 333 863</u></b>	<b><u>201 070 723</u></b>

MA  
 B  
 L. Sörenson  
 Pau  
 M  
 BK

**Brf Solhaga i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 622 145	6 646 153
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	8 473 973	7 342 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 096 118	13 989 143
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 815	-1 246 239
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	174 746	-1 473 603
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 165 050	11 269 301
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-21 300 286	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-17 184 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 300 286	-17 184 125
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 466 249	-3 300 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 466 249	-3 300 360
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 668 987</b>	<b>-9 215 184</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 244 583</b>	<b>19 459 766</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 575 595</b>	<b>10 244 582</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

HA HB JR LP  
 L Sörenson Eg  
 Peter  
 Ull  
 BK

## Brf Solhaga i Örebro

### Noter

---

#### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,66 %  
Övriga byggnader 1,55%  
Garage och Carport 2,8%  
Badpark 2%

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

##### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 17 209 687 kr. (17 209 587 kr)

##### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

HA L. Sörensson (S)  
Paw  
UK  
HK LP  
SK  
BK

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	39 310 416	38 148 681
Hyror	4 337 234	4 265 754
Övriga avgifter	8 298 618	8 286 633
Övriga intäkter	499 110	454 578
Bruttoomsättning	52 445 378	51 155 646
Hyresrabatter och övriga avdrag	-840	-1 237
Hyresbortfall	-166 571	-149 240
Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	<b>50 396 896</b>	<b>49 124 099</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	307 790	526 763
	<b>307 790</b>	<b>526 763</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	5 253 445	3 912 653
Reparationer	2 592 451	3 073 327
El	2 784 051	2 614 801
Uppvärmning	7 493 535	7 887 581
Vatten	1 620 776	1 560 374
Sophämtning	1 373 382	1 144 515
Övriga avgifter	1 563 573	1 762 440
Gemensamhetsanläggning	40 209	66 713
Förvaltningskostnader	3 370 392	4 151 519
Tomträttsavgäld	4 127 912	4 137 470
Fastighetsavgift	1 129 476	1 086 386
Övriga driftskostnader	549 902	551 411
	<b>31 899 105</b>	<b>31 949 190</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll markytor	0	94 321
Underhåll enligt plan	2 349 921	1 035 507
	<b>2 349 921</b>	<b>1 129 828</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	207 119	197 337
Övriga arvoden	425 419	300 068
Revisorsarvode	1 644	2 826
Löner och andra ersättningar	145 919	41 399
Sociala kostnader	111 475	92 414
	<b>891 575</b>	<b>634 044</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	7 841 066	7 278 562
Restvärdesavskrivning	568 479	0
Inventarier	64 428	64 428
	<b>8 473 973</b>	<b>7 342 990</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	22 035	0
Ränteintäkter skattekonto	1 251	0
Övriga finansiella intäkter	1 570	0
	<b>24 856</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 305 318	1 944 817
Räntekostnader kortfristiga skulder	691	0

es  
 LP  
 Le. Söderström  
 Pau  
 CB  
 BK

**Brf Solhaga i Örebro**

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella kostnader	186 814	5 748
	<u>2 492 823</u>	<u>1 950 565</u>

*rac*

*HA AB R LP*  
*Le. Sörensson*  
*ca* *ca* *ca* *ca*  
*ca* *ca* *ca* *ca*  
*ca* *ca* *ca* *ca*  
*ca* *ca* *ca* *ca*

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	289 430 070	289 430 070
Omklassificerat	21 771 131	0
Årets utrangering	-3 840 479	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 360 722	289 430 070
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 532 883	-116 254 321
Utrangering	3 272 005	0
Årets avskrivningar	-7 841 066	-7 278 562
Utgående avskrivningar	-128 101 944	-123 532 883
<b>Bokfört värde</b>	<b>179 258 778</b>	<b>165 897 187</b>
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2029-06-30		
Taxeringsvärde för Soluret 1-2 samt Solterassen 2-5 i Örebro. Värdeår 1969-1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	522 000 000	447 000 000
Byggnad - lokaler	5 476 000	4 295 000
	527 476 000	451 295 000
Mark - bostäder hyreshus	274 000 000	261 000 000
Mark - lokaler	3 572 000	4 548 000
	277 572 000	265 548 000
Taxeringsvärde totalt	805 048 000	716 843 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 346 962	4 346 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 346 962	4 346 962
Ingående avskrivningar	-3 814 947	-3 750 519
Årets avskrivningar	-64 428	-64 428
Utgående avskrivningar	-3 879 375	-3 814 947
<b>Bokfört värde</b>	<b>467 587</b>	<b>532 015</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 916 575	2 732 450
Årets investeringar	21 300 286	17 184 125
Omklassificeringar	-21 771 131	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 445 729	19 916 575

HA AB RP  
 L. Sörenson RP  
 ES Pauer  
 hi ABM 3d

## Brf Solhaga i Örebro

## Noter 2022-12-31 2021-12-31

<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	26 132	58 480
	<b>26 132</b>	<b>58 480</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	251 695	294 785
Skattekonto	44 773	15 501
Övriga fordringar	0	48 858
	<b>296 468</b>	<b>359 144</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	3 760 121	2 943 900
Handkassa	27 059	12 377
	<b>3 787 180</b>	<b>2 956 277</b>

<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	2 041 624	18 726 409	8 330 035	6 646 153
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				6 646 153	-6 646 153
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 349 921	2 349 921	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			5 067 000	-5 067 000	
Årets resultat					4 622 145
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 041 624</b>	<b>21 443 488</b>	<b>12 259 109</b>	<b>4 622 145</b>

<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	189195	1,15%	2024-06-30	11 600 000	400 000
Stadshypotek AB	268214	1,01%	2025-04-30	7 245 000	90 000
Stadshypotek AB	327863	0,80%	2025-12-01	9 600 000	200 000
Stadshypotek AB	334440	0,78%	2025-12-30	6 800 000	85 000
Stadshypotek AB	374648	1,56%	2023-09-30	6 255 162	68 176
Stadshypotek AB	374649	1,56%	2023-09-30	5 805 932	138 236
Stadshypotek AB	374651	1,56%	2023-09-30	5 681 340	136 080
Stadshypotek AB	374653	1,40%	2023-09-01	6 890 720	75 104
Stadshypotek AB	394835	0,79%	2025-09-01	2 283 600	0
Stadshypotek AB	394836	0,79%	2025-09-01	2 141 000	0
Stadshypotek AB	394837	0,79%	2025-09-01	2 140 649	0
Stadshypotek AB	462812	2,43%	2027-03-30	9 850 000	200 000
Stadshypotek AB	502885	0,79%	2025-09-01	596 500	0
Swedbank	2556263842	3,73%	2027-06-23	8 181 340	0
Swedbank	2652093853	3,73%	2027-06-23	4 553 000	0
Swedbank	2653009569	1,16%	2026-09-25	9 492 500	249 000
Swedbank	2653029435	1,12%	2024-01-25	8 000 000	0
Swedbank	2655759641	1,16%	2026-09-25	5 971 323	33 349
Swedbank	2655759658	1,16%	2026-09-25	3 165 268	127 888
Swedbank	2656043680	3,73%	2027-06-23	5 863 995	120 523
Swedbank	2754325708	1,17%	2025-01-24	4 200 000	1 000 000
Swedbank	2850579034	2,54%	2026-04-24	3 800 000	100 000
Swedbank	2850935624	1,16%	2026-09-25	5 000 000	0
Swedbank	2851324323	2,54%	2026-04-24	3 875 000	100 000
Swedbank	2859932465	1,78%	2023-01-25	12 625 000	500 000
				151 617 329	3 623 356

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **111 653 423**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

133 500 549

## Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

167 368 000 158 238 000

**Summa ställda säkerheter**

**167 368 000 158 238 000**

HA  
 ES AB  
 d. Sörensen  
 Pen  
 K  
 B

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 Övriga långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	650 000	650 000
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 623 356	3 412 963
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	36 340 558	26 244 126
	<b>39 963 914</b>	<b>29 657 089</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	2 551	2 257
Källskatt	7 279	6 400
Mervärdesskatt	59 293	68 045
Övriga kortfristiga skulder	-650	10 300
	<b>68 473</b>	<b>87 003</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 295 623	4 136 653
Upplupna räntekostnader	364 789	255 903
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 901 899	2 005 848
	<b>6 562 311</b>	<b>6 398 404</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stående samt liggande stammar, s.k. relining med strumpa. Renoveringen förväntas pågå i sju år med start september 2017. Beräknad kostnad är 132 000 000 kr. Projektet kommer till största delen att finansieras med lån.

Under 2023 kommer laddstolpar att färdigställas. Totalkostnad ca 1 050 000 kr exklusive bidrag.

HA L Sörensson AB LP  
 COZ ~~SA~~ Paulu Cobull  
 M BK




**Brf Solhaga i Örebro**

**Noter**

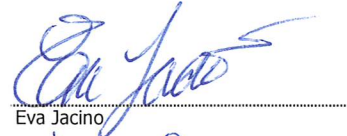
**2022-12-31**

**2021-12-31**

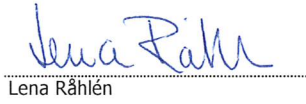
Örebro, 2023-03-22

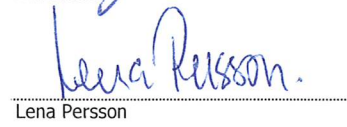
  
Alf Brog

  
Börje Larsson

  
Eva Jacino

  
Nils Edwertz

  
Lena Råhlén

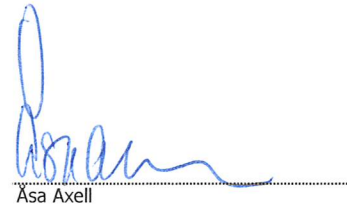
  
Lena Persson

  
Kent Karlson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27

  
Eva Smedjeborg

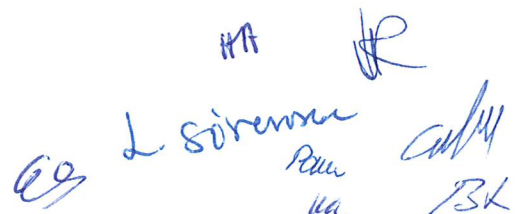
  
Håkan Andersson

  
Åsa Axell

Av stämman vald revisor

Av stämman vald revisor

BoRevision AB

  
Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'HA', 'R', 'L. Sörensen', 'Pam', 'ka', 'Bak', and 'ca/4'.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solhaga, org.nr. 775000-3191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "LP", "R", "L. Sörensen", "B. Paul", "HA", "BL", and "AK".

## De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 27/3 2023



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Eva Smedjeborg  
Av föreningen vald revisor



Håkan Andersson  
Av föreningen vald revisor

HA AD H IP  
L. Smedjeborg  
OD Pauer III  
C. M. B. L.





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Solhaga i Örebro



HA  
ES  
Pau  
ita  
FB  
L. Sörenson  
BT  
LP

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 306 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 3006 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  236 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 779 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.


  
 HA  
 J. Sörenson  
 Pau  
 va  
 Bd

## BILAGA 2

*Alla redovisade förtroendeposter avser perioden från förra föreningsstämman 2022-05-04*

### ÖVRIGA FÖRTROENDEVALDA

#### Styrelsens arbetsutskott (AU) har bestått av:

Börje Larsson ordf. Utsedd av styrelsen  
Nils Edwertz vice ordf. Utsedd av styrelsen  
Lena Råhlén sekreterare. Utsedd av styrelsen  
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen

#### Garage- och carportansvarig har varit: HSB

**Informationsansvarig har varit:** Eva Jacino. Utsedd av styrelsen  
**Studieansvarig har varit:** Parvin Taghi Utsedd av styrelsen  
**Resansvarig har varit:** Bodil Johansson Utsedd av styrelsen  
**Verktygansvarig har varit:** Alf Broo Utsedd av styrelsen  
**Snickarbodsansvarig har varit:** Nils Edwertz Utsedd av styrelsen  
**Välkomstansvarig har varit:** Sop/Tvättstugevärdar  
**Flaggansvarig har varit:** Dan Bodin Utsedd av styrelsen  
**Dataansvarig har varit:** Johan Bernström Utsedd av styrelsen  
**Hemsidesansvarig har varit:** Johan Bernström Utsedd av styrelsen  
**Gränd-EKO-ansvarig** Anneli Evertsson ansvarig utgivare Brf Solhaga

#### Fritid- Sammankallande

**Juniorkommittén.** Anna-Karin Steen Utsedd av styrelsen  
**Seniorkommittén.** Anita Alm Utsedd av styrelsen  
**Pubkommittén** Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

#### Sophus- och tvättstugevärdar har varit:

Jonas Andersson Ledgränd jämna Utsedd av styrelsen  
Git Velamsson Ledgränd udda Utsedd av styrelsen  
Majvor Tollofsén Stolpgränd jämna Utsedd av styrelsen  
Birger Eriksson Stolpgränd udda Utsedd av styrelsen  
Claes Johansson Stödjebränd jämna Utsedd av styrelsen  
Ingrid Johansson Stödjebränd udda Utsedd av styrelsen

#### Badparksvärd har varit: Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

#### Ekonomigruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen  
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen  
Nils Edwertz Utsedd av styrelsen  
Alf Broo Utsedd av styrelsen

#### Bygggruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen  
Nils Edwertz Utsedd av styrelsen  
Parvin Taghi Utsedd av styrelsen  
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including names like "Par", "BL", "KRÄ", "LP", and "L. Sörensen".

## BRF SOLHAGAS KOMMITTÉER

### STUDIECIRKELVERKSAMHET & AKTIVITETER

I Solhaga kan man inte bara bo, här erbjuds många cirklar och aktiviteter. Men det som normalt erbjuds är Bl.a. släktforskning, lättgymnastik, porslinsmålning, korgmålning, olja & akvarell, gymnastik, innegolf, boule, bordtennis och yoga.

### RESEKOMMITTÉN

Här kommer en sammanfattning av dom resor vi gjorde 2022:

21 april	Lena Lindholm	
09 juni	Hemlig resa (Trosa)	
09 oktober	Säffleoperan	Så som i himmelen
12 november	Lerbäcks teater	Baumanns Testamente

*Bodil Johansson – reseansvarig*

### PUBKOMMITTÉN

Här kommer verksamhetsberättelser år 2022:

29 oktober Höstpub på Solhagagården. På menyn var det smörrebröd och vi hade trubadurerna Henke & Inge som spelade och sjöng.

25 december Jul i gemenskap på Solhagagården. På menyn skinkmacka med dryck och glögg med pepparkaka och julmusik.

*Ansvarig och sammankallande Fredrik Steen Pubkommittén Solhaga*

### JUNIORKOMMITTÉN

Här kommer verksamhetsberättelser år 2022:

22 oktober Halloween disco på Solhagagården med disco.

Fiskdamm med spännande fångster och godis- och läskförsäljning.

*Ansvarig och sammankallande Anna-Karin Steen Juniorkommittén Solhaga.*

### SENIORKOMMITTÉN

Under år 2022 kom vi äntligen igång!

Vi började året den 14/2 med alla hjärtansdag (kväll) fortsatte med en påskbuffé där efter rullade det på med nationaldag den 6 juni, höstkväll 18/11, lussefika 13/12 och avslutade med Julgröt och trevligheter den 18/12.

*Ansvarig och sammankallande Anita Alm Seniorkommittén Solhaga*

### SENIORKOMMITTÉN

Äntligen fick vi fira valborg tillsammans!

Människor kom i massor och majbrasan tändes. Kvinnokören Voxette framförde vårsånger mycket fint. Allt sålde slut tidigt och kvällen avslutades med ett fint fyrverkeri.

*Lars Dahlström – Ansvarig Valborg*

Par  
ces  
B  
BL  
Ker  
MA  
L. Dahlström



## SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET

Reliningen i Solhaga fortgår fortfarande. Hela Stolpgränd blir färdigt i början av året troligen V16 och under tiden påbörjas Stödjegränd jämna med rivning V12.

På Solhagagården har vi renoverat och byggt ut övernattningsrummet och haft 38 övernattningar sedan september 2022. Vi har även bytt taket och tilläggsisolerat vindsutrymmet på Solhagagården.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i alla lägenheter på Solhaga samt på Solhagagården och förskolorna. I skrivande stund håller man på med återkontroll (felaktig ventilation) av OVK.

Den dagliga driften fungerar fortfarande närmast felfritt. Till förvaltningssidan HSB Förvaltning i Mälardalarna och CleanTeam vill vi rikta ett särskilt tack som vi tycker gör ett bra jobb med drift och underhåll i vår förening. Förlängningen garanterar god kontroll över förvaltningskostnaderna likväl som över kvalitén.

Till sist ska en stor eloge gå till alla som är engagerade i evenemangsgrupperna; Nu har vi äntligen kommit igång med flera evenemang under det gångna året! Seniorskommittén, juniorkommittén, pubkommittén, resekommittén och valborggruppen m.fl. har med glädje och kreativitet ordnat familjedagar, barndiscon, pubkvällar, julfester, majbrisor, soppluncher, basarer och mycket annat.

Ett stort tack också till våra duktiga cirkelledare och studieansvarige för alla cirklar som hålls igång år efter år. Till vår reseansvarige för alla spännande och roliga resor.

Tack till vår bovärdinna Désirée som dagligen finns till hands i Solhagagården för alla boende.

Till sophus- och tvättstugevärdarna som verkligen sett till att det blivit bättre ordning i dessa utrymmen.

Till badparksvärderna som sköter badparken med dess bassäng och alla andra som lägger ner ett fantastiskt arbete så att föreningen kan upprätthålla en bra service till alla som bor i Solhaga Som gör vårt bostadsområde levande och trivsamt att bo i.

Välskötta trivsamma hus, med god service och mängder av aktiviteter, belönas genom att människor i alla åldrar fortsätter söka sig till Solhaga för ett tryggt men också stimulerande boende.

**Styrelsen vill med dessa ord tacka alla boende i föreningen, för det förtroende och det positiva gensvar vi fått under ett verksamhetsår som varit händelserikt och ber att få överlämna 2022 års verksamhetsberättelse.**

ED  
 L Sörensen HA  
 ka Pam