



Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån
Årsredovisning 2024

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån med säte i Stockholm org.nr. 702001-8839 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ljuskronan 4	1960-01-01	1958
Ljussaxen 10	1960-01-01	1958
Lyktan 1	1960-01-01	1958

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	garageplatser	924
35	lokaler (hyresrätt)	946
90	p-platser	0
332	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 270
2	lägenheter (hyresrätt)	77
Totalt 505 objekt		26 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 79 st 2 rok, 174 st 3 rok, 36 st 4 rok, 9 st 5 rok, 1 st 6 rok, 3 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johanna Asshoff	Ordförande	2023-06-19	
Mikael Odhag	Ledamot	2024-05-27	
Karl Anderberg	Ledamot	2022-06-09	
Mileydi Fougstedt	Ledamot	2022-06-09	2024-05-27
Andréas Eriksson	Ledamot	2024-05-27	
Stefan Falkenstad	Ledamot	2024-01-28	
Jacob Sjöblom	Ledamot	2022-06-09	
Emma Lundström	Ledamot	2023-06-19	2024-05-27
Erika Hedenström	Suppleant	2023-06-19	
Magnus Mattsson	Suppleant	2023-06-19	2024-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erika Hedenström.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Odhag, Erika Hedenström, Karl Anderberg, Mileydi Fougstedt, Magnus Mattsson, Johanna Asshoff, Jacob Sjöblom och Emma Lundström.

Revisorer har varit: Erik Torvén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Leo Nathorst-Böös (sammankallande), Ingela Ösgård, Pontus Länke, Ulrica Henricson, Jakob Lien samt Oscar Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar plus 4 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 8% .

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens aktuella underhållsplan sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-12.

Föreningens ekonomi

Brf Sannadalsplatån har en stabil ekonomi, med ett sparande som är anpassat efter föreningens underhålls- och renoveringsbehov. Föreningen är för närvarande förhållandevis lågt belånad och har en relativt låg räntekänslighet. Dock, med de planerade renoveringarna som behöver genomföras, kommer föreningen att bli högre belånad framöver.

Styrelsen har även i år tagit fram en 5-årsanalys för att få en uppfattning om hur föreningens ekonomi kommer att utvecklas på lång sikt. Mot bakgrund av detta har styrelsen, i samråd med ekonomer från HSB, fattat beslut om en avgiftshöjning på 5% för det kommande året.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**Balkongrenovering**

Upphandlingen av balkong- och fasadrenoveringen blev klar under 2024. I december påbörjades arbetet med att sätta upp byggnadsställningar vid hus B.

Under året har även en inventering av samtliga undercentraler genomförts och en energicheck har påbörjats för att effektivisera våra system på sikt.

Övrig information

Under året har föreningen fortsatt att främja gemenskap och utveckling av våra gemensamma utrymmen.

Arbets- och städdag

Den 19 maj anordnades en gemensam arbets- och städdag, där medlemmarna samlades för att utföra praktiska uppgifter som snickarjobb, oljning av trädgårdsmöbler och entrépartiet vid Snabbköpet. Vi erbjöd också hjälp med cyklar inför sommaren.

Dagen avslutades med en trevlig lunch, vilket gav tillfälle för gemenskap.

Bikupor

Föreningens bikupor producerade 58 kg honung under sommaren, vilket motsvarar 166 burkar om 350 gram. Detta blev en uppskattad del av vårt föreningsliv och burkarna delades ut vid gemensamma tillfällen.

Loppis

Den 8 september organiserade medlemmarna en loppis som blev mycket uppskattad. Det blev ett utmärkt tillfälle för medlemmarna att rensa sina hem och samtidigt köpa och sälja begagnade saker, vilket främjade cirkulär hållbarhet och skapade bra gemenskapskänsla.

Medlemsmöte

Den 21 november hölls ett medlemsmöte i Snabbköpet. Under mötet informerades medlemmarna om aktuella motioner, föreningens ekonomi och planeringen för kommande balkongrenoveringar. Det var ett bra tillfälle för medlemmarna att ställa frågor och diskutera viktiga frågor för föreningen.

Adventstraditioner

I december samlades vi för att tända vår traditionella julgran på 1:a advent. Vi bjöd på glögg och hembakade lussebullar, vilket skapade en fin julstämning i föreningen.

Förbättringar i betalsystemet

Under året genomfördes en omläggning av betalsystemet för både Snabbköpet och gästlägenheterna, där vi övergick till Swish. Detta har förenklat hanteringen av bokningar och betalningar och underlättat för både medlemmar och styrelsen.

Vinterutmaningar

Vintern 2024 präglades av kalla perioder och mycket snö, vilket ledde till ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning. Styrelsen har noggrant följt upp dessa kostnader för att säkerställa att vi fortsätter hålla föreningens ekonomi i balans.

Bidrag för källsortering

Föreningen ansökte om och beviljades ett bidrag från SVOA för att stödja vårt källsorteringsarbete. För 2024 kommer föreningen få tillbaka ett belopp som kommer att användas för att fortsätta utveckla vårt hållbarhetsarbete.

Avregistrering gemensamhetsanläggningen Gröndal GA:1

Styrelsen har arbetat med att avregistrera gemensamhetsanläggningen Gröndal GA:1 så att alla parkeringsplatser längs Ljusstöparbacken, dvs. norr om Hus C, kan nyttjas av våra medlemmar. Tidigare har sex parkeringsplatser använts av andra bostadsrättföreningar. Processen har varit lång och involverat överklaganden, men Kammarrätten fattade slutligen ett beslut till Brf Sannadals fördel, och avregistreringen trädde i kraft strax före årsskiftet 2024-2025. För närvarande används de nytillkomna parkeringsplatserna av medlemmar som tidigare haft parkering vid B-huset, då entreprenören för fasad- och balkongrenoveringen behöver använda denna yta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Elektroniskt bokningssystem tvättstugor, Hus A B C D
2023	Byte av värmepump hus C.
2023	Skalskydd samtliga entréer.
2022-2023	Fönsterrenovering Hus C-D
2022	Renovering entréer och trapphus A B C D
2020	Renovering av dörrpartier i entréer Hus B, C och D
2020	Årlig brandsyn/besiktning samt åtgärdat anmärkningar, alla hus
2020	Installerat säkert VVC Hus A, bytt horisontella VVC-rör i källare och entréplan Hus B
2020	Säkring av bergsslänt Grenljusbacken 24/26
2020	OVK besiktning Hus A och B
2019	Ny rörelsestyrd ledbelysning med nödbelysning installerad i kollektivgarage
2019	Ny rörelsestyrd ledbelysning med nödbelysning installerad i samtliga allmänna utrymmen och tvättstugor Hus A, B, C o D
2019	EI, identifiering och sanering av kablar
2019	Åtgärdat brister i brandskydd.
2019	Ombyggnad av lokal till bostad Hus B
2018	Alla termostater justerade. Luftbehandling injustering samt OVK
2017	Byte belysningsarmaturer i trapphus Hus A, B, C o D
2017	Upprustning hissar Hus A o B
2017	Radiatorventiler utbyta Hus A, B, C o D
2016	Tak säkerhet Hus C o D
2016	Nytt skalskydd Hus A, B, C o D
2015-2016	Nya tätningslister i fönster Hus C o D och omhängning av fönster i Hus C
2015-2016	Projektering och renovering av 4 st hissar Hus A o B
2015	Fönsterrenovering omhängning Hus B, nya tätningslister i fönster Hus A o B
2014-2016	Nya garageportar till en- och tvåbilsgarage Hus C o D
2014	Renovering av fasadtegel markplan Hus C
2014	Rensning av dagvattenbrunnar och byte av vissa lock samt dagvattenrör Ljusstöparbacken 5
2014	Kompletterande takisolering Hus C
2014	Kallvattenledning för avstängning Hus C
2014	Varmvattencirkulation Hus A
2014	Ombyggnad av f.d. styrelselokal till bostad Hus C
2014	Byte av horisontell galvade kallvattenledningar till kopparledningar i alla våra hus (de vertikala är redan koppar) Hus A, B, C o D
2013-2014	Ombyggnationen av lokaler (ca 950m2) till 4 lägenheter, 14 kontor och 2 gästlägenheter Hus D
2013	Målning och lagning av yttertak Hus C o D
2013	Byte av avstängningsventiler för radiatorvatten Hus D
2013-2015	Markarbeten med ny dränering av husgrund Hus C, upprustning av lekplats, mark, grönytor och nya växter mm.

2012-2013	Ombyggnad i BV, nya utrymmen för källsortering, grovsopor, cyklar, barnvagnar Hus B
2012-2013	Ombyggnad i KV flytt av förråd för nybyggnad av utrymmen för källsortering, cykelrum Hus C
2012-2013	Installation frånluftvärmeåtervinning och ventilationskontroll i lägenheter, alla hus
2012-2013	OVK genomförd Hus A o B
2012	Nytt sopsystem för hushållssopor Hus C o D
2012-2013	Omläggning av papp på taken på Hus A o B
2011-2013	Stamrening (relining) av spillvatten- och samlingsledningar mm Hus A, B, C o D
2011-2013	Trappa och gångväg vid Ljustöparbacken 3.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Ombyggnationen av lokal i hus A och D
2024	Fasad- och balkongrening hus A och B
2024	Laddstolpar för elbilar
2024-2025	Fönsterrening hus A och B
2024-2025	Takrening hus C och D
2024-2025	Integrerad plan för lokaler, gården och parkering framför hus D
2025	Fasadrening hus C och D

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 464 och under året har det tillkommit 38 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 472.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	204	292	263	251
Skuldsättning, kr/kvm	2 999	3 156	3 157	3 233	2 322
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 229	3 279	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	243	227	190	173	142
Årsavgifter, kr/kvm	773	696	671	646	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	822	772	738	713	684
Nettoomsättning, tkr	21 505	19 618	19 142	18 383	17 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	-797	3 225	1 379	2 012
Soliditet, %	37	25	25	22	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 942 757	0	0	3 942 757
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 616 852	0	0	18 616 852
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 524 947	0	1 026 438	5 551 385
S:a bundet eget kapital, kr	27 084 556	0	1 026 438	28 110 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 714 050	-797 255	-1 026 438	-109 643
Årets resultat, kr	-797 255	797 255	42 801	42 801
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	916 795	0	-983 637	-66 842
S:a eget kapital, kr	28 001 351	0	42 801	28 044 152

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 454 000 kr samt ianspråktagande skett med 427 562 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	916 795
Årets resultat, kr	42 801
Reservation till underhållsfond, kr	-1 454 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	427 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-66 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-66 842

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 505 431	19 618 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 921	3 219
Summa Rörelseintäkter		21 549 352	19 621 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 934 829	-14 243 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-932 040	-649 889
Personalkostnader	Not 6	-444 759	-384 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 885 537	-4 293 767
Summa Rörelsekostnader		-20 197 165	-19 571 361
Rörelseresultat		1 352 187	49 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	92 802	76 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 402 187	-924 179
Summa Finansiella poster		-1 309 386	-847 202
Resultat efter finansiella poster		42 801	-797 255
Resultat före skatt		42 801	-797 255
Årets resultat		42 801	-797 255

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 9	14 372	14 372
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		14 372	14 372
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	101 460 405	80 071 921
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	379 473	26 330 900
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 839 878	106 402 822
Summa Anläggningstillgångar		101 854 250	106 417 194

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 003	68 346
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 740 319	3 770 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	758 458	552 576
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 551 780	4 391 391
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 510 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 510 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 723 075	2 617 942
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 723 075	2 617 942
Summa Omsättningstillgångar		9 784 855	7 009 333
Summa Tillgångar		111 639 105	113 426 527

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 559 609	22 559 609
Fond för yttre underhåll	5 551 385	4 524 947
Summa Bundet eget kapital	28 110 994	27 084 556
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-109 643	1 714 050
Årets resultat	42 801	-797 255
Summa Ansamlad förlust	-66 842	916 795
Summa Eget kapital	28 044 152	28 001 351

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 714 75930 170 000
Summa Långfristiga skulder		45 714 75930 170 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 820 75150 070 679
Leverantörsskulder		1 426 3182 060 933
Skatteskulder		74 92269 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	136 784119 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 421 4192 935 017
Summa Kortfristiga skulder		37 880 19455 255 176
Summa Skulder		83 594 95385 425 176
Summa Eget kapital och skulder		111 639 105113 426 527



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 352 187	49 947
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 885 537	4 293 767
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 885 537	4 293 767
Erhållen ränta	92 802	76 977
Erlagd ränta	-1 332 966	-879 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 997 559	3 540 852
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 965	223 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-194 275	589 284
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-244 240	812 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 753 319	4 353 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-322 593	-1 849 817
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322 593	-1 849 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 705 169	-1 804 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 705 169	-1 804 000
Årets kassaflöde	2 725 557	699 651
Likvida medel vid årets början	6 201 047	5 501 396
Likvida medel vid årets slut	8 926 604	6 201 047

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-100 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 630 012	17 044 512
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	199 700	0
	Hyror bostäder	77 532	77 532
	Hyror lokaler	864 140	852 727
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 300 915	1 297 013
	Hyror förbrukningsbaserad	16 900	11 860
	Hyror informationsöverföring	0	199 500
	Hyror övrigt	95 895	87 036
	Övriga primära intäkter	406 111	158 298
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 591 205	19 728 478
	Avgiftsbortfall	0	-22 984
	Hyresbortfall	-85 774	-87 404
	<i>Summa</i>	-85 774	-110 388
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 505 431	19 618 090
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	43 921	3 219
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 921	3 219
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 302 260	-1 307 185
	Snö och halk-bekämpning	-680 413	-179 555
	Reparationer	-1 469 404	-2 186 605
	Planerat underhåll	-427 562	-1 689 953
	Försäkringsskador	-296 110	-336 969
	El	-1 949 641	-1 695 179
	Uppvärmning	-3 709 466	-3 287 223
	Vatten	-723 997	-777 108
	Sophämtning	-743 287	-463 198
	Fastighetsförsäkring	-597 335	-434 824
	Kabel-TV och bredband	-257 997	-245 930
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-665 700	-652 006
	Förvaltningsavtalskostnader	-978 410	-984 749
	Övriga driftkostnader	-133 247	-2 543
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 934 829	-14 243 028

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-79 289	-121 313
	Administrationskostnader	-249 521	-87 613
	Extern revision	-60 625	-91 875
	Konsultkostnader	-109 812	-3 238
	Medlemsavgifter	-42 884	-21 464
	Föreningsverksamhet	-14 505	-7 699
	Övriga förvaltningskostnader	-375 403	-316 687
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-932 040	-649 889
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	0
	Övriga arvoden	-382 247	-295 971
	Sociala avgifter	-53 512	-88 706
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-444 759	-384 677
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 227	759
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	91 575	76 217
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 802	76 977
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 397 744	-923 152
	Övriga räntekostnader	-4 443	-1 027
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 402 187	-924 179
Not 9	Hyresrätter och liknande rättigheter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Hyresrätter och liknande rättigheter</i>		
	Ingående redovisat värde	14 372	14 372
	<i>Summa Hyresrätter och liknande rättigheter</i>	14 372	14 372

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 902 083	134 562 080
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 050	110 050
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 194 701	3 194 701
	Årets investeringar	26 274 020	1 340 003
	Årets utrangeringar	-2 156 250	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	163 324 604	139 206 835
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 134 914	-54 841 146
	Årets avskrivningar	-4 885 537	-4 293 767
	Årets utrangeringar	2 156 250	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 864 201	-59 134 914
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 460 403	80 071 921
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	321 000 000	321 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	510 000 000	510 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 728 000	4 728 000
	<i>Summa</i>	843 128 000	843 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 886 000	89 866 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 886 000	89 866 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 330 900	25 821 086
	Årets investeringar	0	509 814
	Omklassificering till byggnad	-25 951 427	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	379 473	26 330 900
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 693 529	3 583 105
	Övriga fordringar	46 790	187 364
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 740 319	3 770 469

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	758 458	552 576
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	758 458	552 576

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	2 699 293	2 616 141
Bankkonto 7	23 782	1 801
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 723 075	2 617 942

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,47%	2027-12-01	12 882 000	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-10-30	11 114 076	320 000
Stadshypotek AB	3,5%	2025-01-30	5 680 000	0
Stadshypotek AB	2,93%	2026-07-30	10 305 759	348 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-09-01	23 375 000	500 000
Stadshypotek AB	0,5%	2025-01-30	2 155 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2025-04-30	4 667 000	108 000
Nordea	3,18%	2025-04-30	8 433 844	0
			78 612 679	1 276 000

Långfristig del	45 714 759
Nästa års amortering av långfristig skuld	848 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 049 920
Kortfristig del	32 897 920
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 276 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 104 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,47%	2027-12-01	12 882 000	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-10-30	11 114 076	320 000
Stadshypotek AB	3,5%	2025-01-30	5 680 000	0
Stadshypotek AB	2,93%	2026-07-30	10 305 759	348 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-09-01	23 375 000	500 000
Stadshypotek AB	0,5%	2025-01-30	2 155 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2025-04-30	4 667 000	108 000
Nordea	3,18%	2025-04-30	8 433 844	0
			78 612 679	1 276 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

848 000

Lån som ska konverteras inom ett år

32 049 920

Kortfristig del

32 897 920

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

36 990

33 509

Källskatt

67 794

65 619

Övriga kortfristiga skulder

32 000

20 149

*Summa Övriga skulder***136 784****119 277****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 765 013

1 685 452

Upplupna räntekostnader

190 690

121 469

Övriga upplupna kostnader

1 465 716

1 128 096

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***3 421 419****2 935 017**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån, org.nr. 702001-8839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 HSB Bostadsrättföreningen Sannadalsplatån för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 betryggande 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Torvén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA ASSHOFF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 21:32:21



STEFAN FALKENSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:11:23



MIKAEL ODHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 15:29:35



KARL ANDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 21:40:35



JACOB SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 21:37:20



ANDRÉAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 21:27:35



ERIK TORVÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:21:56



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:40:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK TORVÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:58:33



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:41:22



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till föreningsstämman 2025

Ordinarie ledamot, väljs på två år

Kalle Anderberg	Hus D, omval	2025–2027
Mileydi Fougstedt	Hus B, nyval	2025–2027
John Moström	Hus B, nyval	2025–2027

Ordinarie ledamot, väljs på ett år

Johanna Asshoff	Hus A, omval	2025–2026
-----------------	--------------	-----------

Suppleant, väljs på två år

Andreas Stenberg	Hus B, nyval	2025–2027
------------------	--------------	-----------

Följande personer har ett år kvar på sin mandatperiod:

Ordinarie ledamöter

Andréas S Eriksson	Hus C	2024-2026
Mikael Odhag	Hus D	2024-2026

Auktoriserad revisor, väljs årsvis

Förordas genom HSB – del av att vara en HSB-förening

Medlemsrevisor, väljs på ett år

Erik Torvén	Hus D, omval	2025–2026
-------------	--------------	-----------

Presentation av föreslagna ledamöter

Mileydi Fougstedt, född 1970, har bott i föreningen i över 25 år och har tidigare suttit i styrelsen under två perioder: 2012–2015 och 2022-2024. Då ansvarade hon bland annat för kommunikationen med medlemmarna och ledning av olika projekt. Mileydi är språkvetare och journalist och driver idag eget företag inom språkbranschen. Hon hoppas kunna bidra till ytterligare gemenskap i föreningen och förbättra kommunikationen till medlemmarna och andra målgrupper.

John Moström, född 1974, är utbildad arkitekt på KTH med 20 års erfarenhet som bostadsarkitekt och med gedigen erfarenhet av ombyggnadsprojekt. Han driver eget arkitektkontor och vill gärna vara med att varsamt förädla föreningens hus. Han har även en tidigare karriär som professionell dansare.

Andreas Stenberg, född 1981, har bott i föreningen sedan 2015 och i B-huset sedan 7 år. Arbetar som analytiker på ett försäkringsbolag. Andreas har utbildning inom statistik och nationalekonomi och ytterligare kompetens inom projektledning och ekonomi. Vill engagera sig i styrelsearbetet för att bidra till en stabil och välskött förening.

Kalle Anderberg, född 1970, utbildad bebyggelseantikvarie och jobbar med olika konsultuppdrag med anknytning till kulturmiljö- och byggnadsvård, samt med mindre hantverksuppdrag. Har ett stort intresse för föreningens hus och vill gärna medverka till att de förvaltas och utvecklas med medvetenhet om deras kulturhistoriska värden och kvaliteter.

Johanna Asshoff, född 1976, har bott i föreningen sedan 2006 och trivs fantastiskt bra. Johanna är utbildad snickare, möbel- och produktformgivare och har bland annat jobbat som snickare på Skansen

med byggnadsvård, varit frilansande formgivare/inredningsarkitekt och jobbar sedan 7 år tillbaka som produktion- och kvalitetsansvarig på Svenskt Tenn.

Presentation av tidigare valda ledamöter och suppleanter

Andréas S Eriksson, född 1976. Arbetar med tekniskt säljstöd på Bravida Säkerhet med att läsa förfrågningsunderlag och upphandlingar från företag, myndigheter, kommuner och regioner. Har tidigare arbetat inom flera olika hantverksyrken, bl a som elektriker, låssmed. Har även påbörjat studier i grön energiproduktion. Bor i C-huset sedan 2023.

Mikael Odhag, född 1959 i Östersund. Arbetar som skådespelare inom film, TV, radio och teater sedan 30 år. Har jobbat fackligt och har även stor erfarenhet av föreningsliv, just nu i Tanto Bastuförening där han är aktiv inom driftgruppen. Har erfarenhet av byggnation och renoveringar för både hus och lägenheter. Planerar att gå i pension till hösten. Medlem i vår förening sedan 1986.

Presentation av medlemsrevisor

Erik Torvén, född 1970, har bott i föreningen sedan 2006. Erik är arkitekt och arbetar som VD på AIX Arkitekter. Han var ordförande i bostadsrättsföreningen 2010-2012 och sammankallande i valberedningen 2012-2014.

Valberedningens kommentar

För att få en bred bild av arbetet med vår bostadsrättsförening har vi även i år intervjuat nuvarande styrelse och pratat med många medlemmar. Via utskick, anslag, och riktade kontakter till personer som tidigare varit i kontakt med valberedningen eller genom direkta utskick till personer via bl a föreningens Facebook-grupp har vi sökt efter kandidater. Det har varit utmanande att hitta medlemmar som vill engagera sig, men många har svarat att de kan tänka sig ett engagemang i framtiden, väl medvetna om att ansvaret för våra hus har vi gemensamt.

De tre nya ledamöter som valberedningen föreslår har kompetenser som vi ser som användbara och värdefulla för styrelsen. Vi tror också att de kommer att fungera bra vad gäller samarbetet i styrelsen.

Arvoden

Vid förra årsstämmen beslutades styrelsens arvode till 387 400 kr per år, exklusive sociala avgifter, och arvodet för medlemsrevisor till 10 400 kr (exklusive sociala avgifter).

Valberedningen föreslår att vi fortsatt justerar arvoden som fastställt på föreningsstämma 2024 enligt 'märket'. 'Märket', som sätts primärt av parterna inom den exportberoende industrin, bestämmer löneökningstakten för resterande delar av svensk arbetsmarknad och anses ge en stabil grund för arvodesjustering. För 2025 sattes 'märket' till 3.4%, och det är denna ökning vi föreslår ska tillämpas på såväl styrelsens som medlemsrevisorns arvode

Förslaget blir således 400 600 kr för styrelsen samt 10 800 kr för medlemsrevisor (båda avrundade uppåt). Till den auktoriserade revisorn utgår som tidigare arvode enligt löpande räkning.

Valberedningen 2024–2025 har bestått av

Oscar Johansson, avgår
Leo Nathorst-Böös, ordförande, avgår
Ingela Ösgård
Ulrika Henricson, avgår
Pontus Lenke
Jakob Lien

Förslag på ny valberedning för 2025–2026

Pontus Lenke, omval

46 år, arbetar som jurist och har varit medlem i föreningen sedan 2005 (bor i Hus C). Har tidigare suttit i valberedningen under två perioder.

Jakob Lien, omval

Arbetar som forskare och inom förlagsbranschen. 40 år. Boende i föreningen sen 2019 med sambo och ett barn. (A-huset)

Ingela Ösgård, omval

Pensionär/journalist. Hjälper till en del i vårt bytesrum. Boende/medlem i föreningen sedan 1981 (Hus D).

Kristofer Nord, nyval

Arbetar som Kurator inom Studenthälsa på Stockholms Universitet. 39 år. Boende i föreningen sen 2020 med sambo och två barn.
(Hus A).

Fler medlemmar till valberedningen efterfrågas!

Hör gärna av dig innan eller anmäl intresse på föreningsstämman.

Du når valberedningen på e-postadress: vb@sannadal.se

Proposition och Motioner till Brf Sannadalsplatåns Årsstämma 2025

Proposition från styrelsen gällande nytt gruppavtal för bredband

Bakgrund

Idag har 302 av föreningens 332 lägenheter individuella bredbandsavtal med Ownit till en kostnad av 95 kr/månad. Vi har nu möjlighet att teckna ett gruppavtal med Telenor/Ownit för samtliga 332 lägenheter, till en kostnad av 59 kr/månad per lägenhet. Detta innebär en besparing på 36 kr/månad per lägenhet. Hastigheten i avtalet är 1000/1000 Mbit/s.

Förslag till beslut

Att föreningen tecknar ett gruppavtal med Telenor/Ownit för bredband till en kostnad av 59 kr/månad per lägenhet. Avtalet omfattar samtliga 332 lägenheter i Brf Sannadalsplatån och ersätter därmed befintliga individuella avtal. Kostnaden läggs som ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften för varje lägenhet i brf Sannadalsplatån.

Motion till Brf Sannadalsplatåns	1
---	----------

Årsstämma våren 2025

(Detta är en modifiering av motioner från 2021 och från 2024)

Titel:

Om det skorpar till sig. Tre problem eller möjligheter

Motionär:

Hans Westerberg, C 83

Bakgrund

Elektricitet i nödläge

Om vi råkar ut för strömavbrott blir en följd bl a att höghusens boende kommer att sakna hiss, vilket säkert kan vara en stor sak. Detta skulle kunna förebyggas om vi kunde förfoga över egen strömkälla i form av diesel-/ bensindrivet aggregat av den typ militären nyttjar.

Kylskåp utan el

Under en tid fanns i källaren i hus A ett kollektivt utnyttjat frys- / kylrum.

Är ett sådant koncept möjligt med modern försörjning med gas?

A-husets pannor

Övergången till fjärrvärme genomfördes 1995 varefter pannorna lagts i malpåse.

För att kunna tas i drift förutsätter våra pannor viss ändring för inkoppling till husens värmenät. Vidare behöver pannorna en särskild oljetyp för förvärmning och inte minst en utbildad serviceman.

En utredning om skyddsplatsers utrymme har visat att pannorna inte nödvändigtvis är hinder för de som söker skydd. Bägge verksamheterna kan rymmas.

Pannorna kan kanske användas om annat värmesystem slås ut. Utreds

Här har vi en unik möjlighet.

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen att studera förslagen och återkomma med bedömning av realiserbarhet.

Styrelsens kommentar:

Motionen lyfter tre områden – reservkraft, kylförvaring samt möjlighet att återaktivera pannor i A-huset – och styrelsen har övervägt varje del i sin bedömning.

Elektricitet i nödläge

Styrelsen ser behovet av att föreningen har en viss beredskap för strömavbrott. Inköp och drift av elaggregat innebär dock höga investerings- och underhållskostnader, samt krav på särskild förvaring och ventilation. Dessutom krävs regelbundna provkörningar, service och hantering av brandfarligt bränsle. Det bedöms i dagsläget som orealistiskt och kostsamt i förhållande till nyttan.

Kylskåp utan el

Att återinföra ett gemensamt kyl-/frysrum med gasdrift skulle innebära investeringar i både installation och säkerhetsanpassningar. Styrelsen bedömer därför att detta inte är genomförbart i dagsläget, men noterar idén för eventuell framtida behovsanalys.

A-husets pannor

Det stämmer att pannorna finns kvar, men de är inte i körbart skick och skulle kräva både ombyggnation, särskild bränslehantering och utbildad driftpersonal. Utöver det tillkommer krav på miljötillstånd samt försäkrings- och säkerhetsfrågor. Möjligheten att använda pannrummet för skyddsändamål är en separat fråga som får hanteras vid annat tillfälle.

Styrelsen arbetar löpande med de viktiga beredskapsfrågorna, men bedömer att ingen av de tre föreslagna åtgärderna är realistisk att genomföra inom ramen för föreningens nuvarande resurser och behov.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

(Detta är en upprepning av motion 6 år 2024)

Titel:

Hus C Fönster. Beslagning

Motionär:

Hans Westerberg C 83

Bakgrund

Under föregående stämma behandlades en motion ställd av en dam i hus C.

Motionen behandlade en detalj som vid besiktningen hade godkänts men som den uppmärksamma damen ifrågasatte.

Jag lyssnade och begrundade men uppfattade att årsstämmans inte var rätt arena att utveckla alla detaljer för berörda parter. Avvaktade till nästa tillfälle som är nu.

Provningsverksamheten

Utprovningen av fönster genomfördes i min bostad som jag ställde till entreprenörens förfogande en tid. Därvid uppmärksammade jag att entreprenören hade monterat en sorts knäppbeslag för att hålla samman fönstrets bågar. I ursprung har våra bågar en bågskruv som är väl beprövad. Det monterade knäppbeslaget råkar jag ha stött på under en tid då jag verkade i grannföreningen Kandelaberns styrelse. Detta knäppbeslag har genom sin bristfälliga beständighet varit en källa till besvär för Kandelaberns medlemmar, då det så småningom lätt bryts. Den erfarenheten var värd att överföra till Sannadalsplatån och under provskedet begärdes att vår entreprenör skulle ersätta till det enkla skruvbeslaget att ligga till grund för fullföljandet av vår entreprenad. Vid samtalet var han med sin erfarenhet tydligt införstådd med vårt ställningstagande.

Såvitt har varit känt genomfördes allt till vår belåtenhet innan nyheten om av-vikelse från det överenskomna blev känt. Besiktningsmannen var kanske inte informerad om detaljerna utan godkände i all hast det han såg utan att notera de två olika typerna.

Påverkan

För den enskilda medlemmen kommer skillnaden inte märkas förrän om ett antal år efter garantitidens slut då knäppbeslagets åldrande kommer att spela spratt.

Ett antagande kan vara att detta endast berör de unika långlåga underkanthängda vädringsbågarna i C-husets markplan.

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen att utreda och kompensera de berörda medlemmarna. Likabemötande.

Tillägg 2025

Styrelsens svar var att föreningen skaffat en 15 års garanti vilket inte hjälper medlemmen när dessa beslag tenderar att brista långt senare.

En besvärande situation för medlemmen kan uppstå genom att entreprenören bytt beslag trots överenskommelse med fönstergruppen och som följts med detta undantag.

Besiktningsmannen var förmodligen inte uppmärksam.

Styrelsens kommentar

Enligt vår bedömning har majoriteten av monterade beslag följt det som avtalats, men vi noterar att det kan finnas variation i enskilda fall. Leverantören Fog och Fönster har lämnat en garanti på 15 år, varav det i dagsläget återstår 12 år. Inga fel har hittills rapporterats gällande de aktuella beslagen.

Vi har förståelse för motionärens synpunkt, särskilt med bakgrund av tidigare erfarenheter från liknande beslag som visat brister över tid. Samtidigt vill styrelsen betona att det inte är försvarbart att vidta åtgärder eller kompensera medlemmar för fel som ännu inte har uppstått – och som kanske inte heller kommer att uppstå.

Men som vi svarat motionären tidigare år, så tar styrelsen med sig frågan i den fortsatta dialogen med Fog och Fönster

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Motion till Brf Sannadalsplatåns	3
Årsstämma 2025	

(Detta är en upprepning av motion 6 från 2023)

Titel:

Hus C. Anpassning avfallsrum

Motionär: Hans Westerberg C83

Bakgrund

Under den tid avfallsrummet varit i bruk har våra boendevanor ändrats. Detta återspeglas i typ av avfall som vi producerar.

Metallavfall, konservburkar o dyl, och tidningspapper har minskat påtagligt.

Avfall av typen plast har i motsvarande grad ökat utan att våra avfallskärl har anpassats i sina volymer. Överbelastning direkt före hämtning har blivit alltför vanlig. En förbättring känns nödvändig.

Givet den etablerade hämtningsfrekvensen är en ändring av käriltyperna en enkel motåtgärd.

För att parera de olika fraktionerna föreslås en modifiering av kärlen

Förslag till anpassning blir:

Ett smalt kärl för metall och ett medelstort kärl för papper utgår och ersätts med ett stort kärl för plast.

2025:

Ett kärl för textilier tillkommer

Alla kärl ges en skylt för funktion så att nyinflyttade ska känna sig säkra.

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen att tillse att beskriven ändring av käriltyper genomförs

Styrelsens kommentar

Styrelsen delar motionärens uppfattning att avfallsvanorna har förändrats över tid och att det är viktigt att våra återvinningsutrymmen speglar detta. Återvinningsrummen och behoven ser lite olika ut i våra hus och justering har utförts de senaste åren. Styrelsen följer löpande upp behovet av ytterligare anpassningar i samråd med vår avfallsentreprenör och i enlighet med SVOA:s riktlinjer. I samband med den nya lagstiftningen om separat insamling av textilier arbetar styrelsen med att hitta lösningar för att införa ytterligare ett kärl för textilåtervinning, antingen i bytesrummet eller i återvinningsrummen.

Vi är medvetna om att plastkärlen tidvis blir fulla snabbt, särskilt inför hämtning, och ser därför över möjligheten till omfördelning eller förstärkning av kärl motsvarande motionärens förslag.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen men att motionens innehåll tas med i det fortsatta arbetet.

Titel:

Höghus branddörrar

Motionär:

Hans Westerberg, C 83

Bakgrund

I samband med studier för entréernas upprustning uppmärksammade under tecknad för flera år sedan att flera av höghusens branddörrar inte var funktionsdugliga p.g.a. låsfall med bristfälligt fjädertryck.

Det anmäldes till styrelsen som tog hjälp av HSB som klargjorde att dörrarna innehöll asbest varpå en tid av handlingsförlamning inträdde.

Denna konstruktion är normal för dörrar från den tiden och asbesten är in kapslad med stålplåt och därför ofarlig.

Styrelsen och HSB säger sig ha arbetat i många vändor med problemet men när det vintern 2025 fortfarande var fem bristfälliga dörrar meddelade jag styrelsen att jag engagerade den effektive mannen Fredrik hos Västberga

Lås . Han löste problemen med lås och dörrstängare på ett par timmar till belåtenhet. Med detta rekommenderar jag styrelsen att anlita denne man

Genom Västberga som vi har haft kontakt för mekaniska låsfrågor. Olämpligt att blanda in ytterligare företag.

Undran:

Hur kan det komma sig att vi har haft åtminstone två fastighetsskötare och fem förvaltare från HSB som borde ha rört sig i höghusen och som inte upp fattat dessa grava funktionsfel.

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen att begrunda händelsen och gärna följa förslaget genom att lägga ärendet på hyllan och inte engagera konkurrerande hantverkare.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har under en längre tid arbetat med att åtgärda bristfälliga branddörrar i höghusen. Brister har även påtalats vid brandskyddsinspektioner, vilket gör frågan fortsatt prioriterad. Arbetet har delvis fördröjts då flera aktörer, däribland Västberga Lås, inte kunnat lösa samtliga fel – bland annat på grund av tekniska förutsättningar och att dörrarna innehåller asbest, vilket kräver särskild hantering och försiktighetsåtgärder.

Västberga Lås har anlitats till vissa delar, men eftersom problemen inte helt kunde lösas genom dem, har styrelsen valt att gå vidare med ytterligare åtgärder via en annan entreprenör.

Att konkurrensutsätta de entreprenörer vi anlitar är ett viktigt redskap för styrelsen, inte minst för att kunna hålla kostnaderna nere.

Vi vill också understryka att det är styrelsen som ansvarar för åtgärder i gemensamma anläggningar, och att enskilda medlemmar inte ska beställa arbete som rör föreningens egendom. Det kan leda till otydligt ansvar och svårigheter med garanti och försäkring.

Styrelsen tar dock till sig kritiken kring hur ärendet hanterats och ser över rutinerna för tillsyn och uppföljning i gemensamma utrymmen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad.

Titel:

Låghusens fasadunderhåll

Motionär:

Hans Westerberg C 83

Bakgrund

Låghusen har utsträckning i öst-västlig riktning.

Med detta följer att långsidorna exponeras mot syd och nord.

Den sydliga delen är mer väderutsatt än den nordliga.

Därmed borde den sydliga vara den som tar mer underhåll.

För några år sedan gjordes en ansats att ta tag i den slitna och väl exponerade sydfasaden på hus C.

Någon uppmärksammade då att husets fönsterkarmar var tätt byggda till fasadputsen och åtgärderna kom att övergå till låghusens fönster i stället.

Låghusens fasadupprustning kom i skymundan till förmån för höghusens.

När det nu uppstått litet tid för betänkande finns skäl att undra om en uppdelning av låghusåtgärderna vore lämplig. Om den utsatta sydfasaden åtgärdades först och sedan övriga, efter ett antal år när de är mogna, kunde vissa besparingar göras.

Hus C ger ett slitet uttryck vilket i själva verket väsentligen bättras genom de enkla och billiga åtgärderna tvättning av fasaden och tvättning och målning av balkongbarriärerna. Både fasad och barriärer är tämligen fria från sprickor. Med detta skjuts delar av underhållet fram 5-10 år.

Sydfasaden bör däremot helt rensas från puts som byggs upp på nytt med nät och förankring i mot den underliggande lättbetongväggen. Att lägga puts på puts innebär

större belastning på lättbetongen samt en proportionsförvanskning av väggens relief. Notera att vi inte har någon långtidserfarenhet av den tekniken.

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen att tillsammans med kunniga utreda och före upphandling redovisa de tekniska och ekonomiska sidorna av ovanstående ärende.

Styrelsens kommentar

I föreningens underhållsplan är fasadrenovering för låghusen inlagd. Inför en sådan kommer noggrann utredning och projektering att göras och ekonomiska, tekniska och byggnadsantikvariska hänsyn att beaktas. Hur arbetet ska genomföras och i vilken ordning kommer att besvaras av denna utredning. Arbetet är planerat att påbörjas 2027.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser med detta motionen vara besvarad.

Titel:

Vattenskador

Motionär:

Hans Westerberg C 83

Bakgrund

Att bygga är en kamp mot vatten ansåg redan de gamla kineserna. Som förberedelse till de framtida rörarbetena behöver vi förbereda oss klokt d.v.s. tekniskt och ekonomiskt.

Om vi granskar de olika typer av vattenskador kanske vi kan åtgärda systemen i rätt anpassad tidpunkt i stället för att stödja oss på schablonbedömningar.

Fukten kan ju nå oss via yttertak, grundmurar, olyckor i kök och badrum och annat.

Höghusen har annan belastning än låghusen.

Det finns några delar av våra system som inte har underhållits likartat i de olika husen liksom att de är olika åtkomliga genom inklädnader av byggnadsmaterial.

Ett ytterligare komplicerade moment kan vara att ursprungsritningar inte fullföljts slaviskt

Under passerade förvaltningsperioder har föreningen erfarenhet av många skador.

Genom underhållsarbete som förvaltare prövades några rapportmetoder av dessa genom text och bilder/ritningar vilka kan vara underlag för diskussion.

Samarbete med grannföreningar?

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen och ev HSB studera problemet och tillsammans med ev kunniga medlemmar formulera en metod att systematisera anmälda skador till ett användbart planeringsinstrument

Styrelsens kommentar

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att fukt- och vattenskador är en central fråga i förvaltningen och att förebyggande arbete är viktigt. Vi använder i dag förvaltningsrapporter och skadehistorik som underlag för att bedöma risker och planera åtgärder, inklusive skillnader i byggnadstyper och tidigare underhåll.

Det finns idag etablerade rutiner för dokumentation och uppföljning, och dessa bedöms vara tillräckliga som verktyg för att hantera såväl nuvarande som framtida behov. Styrelsen ser därför inte behovet av att införa ett nytt system vid sidan av det befintliga.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen besvarad

Titel:

Hemkänsla

Motionär:

Hans Westerberg C 83

Bakgrund

Sedan en tid tillbaka har några små förenklingar genomförts.

De förminskar boendets glädje.

Några noteringar

På hemsidan borde *hela* styrelsen finnas porträtterad

I entréerna kunde finnas bild och namn på fastighetsskötare och förvaltare

Vid lämplig tidpunkt borde juldekoration /krans monteras i entré

Vid lämplig tidpunkt borde snöskyffel flyttas bort

Julgran kan gärna vara ett rejält träd.

Braskorgen vid julgranständningen är en uppskattad företeelse!

Förslag till beslut

Stämman uppdrar till styrelsen att genom lämpliga instruktioner återta en del tidigare kvaliteter som fanns i relationen till medlemmarna och dessas barn

Styrelsens kommentar

Styrelsen uppskattar engagemanget i motionen och delar synen på vikten av att skapa en välkomnande och hemtrevlig miljö i föreningen. I dag arbetar vi med olika trivselhöjande insatser under året och tar gärna till oss idéer som stärker gemenskapen.

Vissa av de nämnda förslagen, som att återinföra juldekorationer och bild på förvaltare och fastighetsskötare i entréer, är sådant vi gärna ser över. Att lägga ut bilder på styrelseledamöter på hemsidan är något vi lämnar till enskilda ledamöters godkännande, men vi ser positivt på ökad transparens.

Vi tar med oss motionens intentioner i vårt fortsatta arbete med medlemskontakt och trivsel.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen vara besvarad.

Titel:

Hantverkslokal

Motionär:

Hans Westerberg C 83

Bakgrund

Sedan en tid tillbaka har föreningen iordningställt utrymmen i källaren hus C som omklädnads- och pauslokal för de hantverkare föreningen engagerar för arbeten.

De förefaller att inte ha nyttjats på det avsedda sättet.

Förslag till beslut

Stämman uppdrar till styrelsen att redovisa lokalernas status

Styrelsens kommentar

Lokalen i källaren i hus C har vid flera tillfällen under de senaste åren använts som lokal för hantverkare i samband med pågående arbeten i föreningen. Senast i uppstarten av fasadrenoveringen av hus B. Dock har användningen varit begränsad, vilket till stor del beror på att lokalen är liten, saknar fönster och inte upplevs som optimal för ändamålet.

Styrelsen undersöker därför om lokalen kan få en annan funktion som bättre motsvarar föreningens behov, men inget beslut är ännu fattat.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen anser motionen vara besvarad.

Motion till BRF Sannadalsplatåns årsstämma 2025

Motion 9

Titel: Köpa in hjärtstartare till föreningen

Jag tycker det bör investeras i en hjärtstartare i föreningen.

Motionär: Nathalie Lindsjö

Styrelsens kommentar

Hjärtstartare är en värdefull trygghetsresurs i föreningen och vi ser positivt på förslaget. Vi kommer att utreda placering, inköp och eventuell utbildning i samband med införandet.

Styrelsens förslag till Beslut

Styrelsen föreslår att bifalla motionen.

Motion 10

Titel: Laddboxar för elbil

Motionär: Joel Nordström - Hus B

Bakgrund

Elektrifieringen av Sveriges fordonsflotta pågår för fullt. Under fjärde kvartalet 2024 var mer än sju av tio nyregistrerade bilar i Stockholms län rena elbilar eller laddhybrider. Därför ter det sig naturligt att parkeringsplatserna och garageplatserna i vår förening utrustas med laddbox för elbil och därmed bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Säkerhet

Laddbox i ett garage är säker när den installeras av en behörig elektriker och följer gällande standarder. Moderna laddboxar har avancerade skyddsfunktioner som säkerställer trygg och effektiv laddning utan risker.

Finansiering

Den vanligaste kostnadsmodellen för installation av laddboxar i bostadsrättsföreningar bygger på en kombination av föreningens initiala investering och användarbaserade kostnader.

Här är en översikt:

A) Initial investering av BRF:en

Föreningen står för grundinstallationen: BRF:en bekostar infrastrukturen, som inkluderar kabeldragning, elcentraler och laddboxar. Detta delfinansieras ofta med hjälp av bidrag som

exempelvis "Ladda bilen"-stödet från Naturvårdsverket (upp till

50 % av kostnaden för installationen).

B) Delning av kostnader

Hybridmodell: Föreningen kan dela initialkostnaden med de boende som önskar laddplatser, där de boende bidrar till exempelvis inköpskostnaden för laddboxen medan föreningen ansvarar för infrastrukturen.

Endast de som använder laddboxarna betalar för sin elförbrukning, oftast via en individuell elmätare kopplad till laddboxen. Detta sker antingen genom ett fast pris per kWh eller en månadsavgift. Vissa BRF:er lägger till en abonnemangsavgift för underhåll av systemet, vilket då täcks av användarna.

Förslag till beslut

Vi installerar laddboxar på samtliga garage- och parkeringsplatser i föreningen.

Styrelsens kommentar

Styrelsen delar motionärens syn på att elbilsladdning är en viktig del av föreningens framtida infrastruktur. Eftersom vi har inväntat domen för vår samfällighet och gemensamhetsanläggning har detta dröjt innan vi kunnat gå vidare med den fullständiga implementeringen.

Arbetet med att förbereda installation av laddboxar i både garage och på utomhusparkeringar har redan påbörjats. Detta är ett resultat av en tidigare bifallen motion från 2020 där stämman beslöt att styrelsen skulle få i uppdrag att utreda frågan samt installera laddstolpar. En teknisk utredning är genomförd och dialog med leverantörer pågår. Styrelsen undersöker också möjligheten att söka bidrag från Naturvårdsverket genom Klimatklivets investeringsstöd för elbilsladdning.

Planeringen redan är igång, och styrelsen vill säkerställa en lösning som är tekniskt och ekonomiskt hållbar för hela föreningen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att avslå motionen men att motionens innehåll tas med i det pågående arbetet.

Motion 11

Titel Pergola Ljustöparbacken 5-11

Motionär: Magnus Rosshagen, lght D95

För ett antal år sedan byggdes pergolas till portarna i C-huset, Ljustöparbacken 5-11. Pergolan hade ribbor på sidorna och i taket, vilket skapade välkomnade och estetiskt tilltalande entréer som även gav visst insynsskydd för de lägenheter som ligger på markplan i anslutning till entrén.

Efter synpunkter från en medlem om risken att små barn kunde klättra upp på ribborna och skada sig togs ribborna längs pergolans sidor bort.

Jag föreslår att årsstämman beslutar att ribborna på sidorna ska monteras tillbaka (eller att man beställer nya om de gamla ej finns kvar) så att pergolan återfår sin ursprungliga design.

Styrelsens kommentar

De tidigare ribborna på pergolan togs bort av säkerhetsskäl då det finns mycket regler kring hur dessa ska utformas för att inte utgöra risk för t.ex barn.

Då en större fasadrenovering av låghusen är inplanerad med preliminär byggstart 2027 så är det i dagsläget inte aktuellt att återställa ribborna på sidorna. I samband med fasadrenoveringen kommer vi att se över helheten i entréernas utformning. Motionens innehåll kommer därför att tas med i det fortsatta gestaltungsarbetet.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

[illegible]

[illegible]

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor