



Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån
Årsredovisning 2025

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 HSB Bostadsrättföreningen Sannadalsplatån med säte i Stockholm org.nr. 702001-8839 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	garageplatser	690
46	förråd	183
37	lokaler (hyresrätt)	946
90	p-platser	0
333	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 551
Totalt 552 objekt		26 370

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	
Lars John Moström	Ledamot	2025-06-01	
Andréas Eriksson	Ledamot	2024-05-27	
Stefan Falkenstad	Ledamot	2024-01-28	
Erika Hedenström	Suppleant	2023-06-19	2025-06-01
Mileydi Fougstedt	Suppleant	2025-06-01	
Andreas Stenberg	Suppleant	2025-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Odhag, Karl Anderberg, Johanna Asshoff och Andréas Eriksson.

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

Valberedning har varit: Pontus Lenke, Ingela Ösgård, Jakob Lien, Julia Björne samt Kristoffer Nord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar och 4 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% från 2025-01-01 och 5% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-05.

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.

Under året har en hyreslägenhet sålts och inbringat 6 020 000 Kr till föreningen.

Vi har också under året bytt försäkringsbolag från Folksam till Trygg Hansa och sparar därigenom 100 000kr/år.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Balkongrenovering

Upphandlingen av balkong- och fasadrenoveringen blev klar under 2024 och ställningsbygget på hus B påbörjades i december. Under 2025 har renovering av balkonger och fasad på hus B genomförts, vilket har inneburit omgjutning av balkongplattor, betonglagningar i fasad, renovering av tegelfasader med byte av armering och omfogning samt montering av nytillverkade balkongsidoväggar. Åtgärderna på hus B var klara under hösten 2025. Målning av husets sockelvåning återstår och kommer att utföras under 2026.

Inventering av undercentral och energicheck

Under året har en inventering av samtliga undercentraler, samt en energicheck har genomförts för att långsiktigt effektivisera våra system. Som en del i arbetet med att förbättra föreningens miljöpåverkan har HSB genomfört en omfattande undersökning av bland annat el-, vatten- och värmeförbrukning. Resultatet presenterades för styrelsen i en rapport, som nu fungerar som underlag för fortsatta åtgärder.

Först ut i planerade åtgärder är ett byte av värmeväxlare, då den tekniska livslängden är nådd, samt en ombyggnation av fjärrvärmörör för att bättre utnyttja den effekt föreningen köper in. När dessa åtgärder är genomförda planeras installation av ett IMD-system för mätning av inomhustemperatur, med syfte att förbättra innetemperaturen under vintertid. Ytterligare åtgärder för att minska föreningens utgifter är att fastigheternas elsystem byggs om och uppdateras.

Övrig information

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

Förrådsinventering

Under året påbörjades en förrådsinventering för att kunna ha en aktuell kö som HSB administrerar.

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 pepparkakor, vilket skapade en fin julstämning i föreningen.

Vinterutmaningar

Eftersom vi haft stora kostnader för snöröjning har vi under 2025 sagt upp avtalet med Hsb och tagit in flera offerter från andra entreprenörer.

Från och med den 1/1 2026 kommer vi att anlita en lokal firma, Gröndals Bygg Och Städ på prov.

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 Ljustöparbacken, dvs. norr om Hus C, kan nyttjas av våra medlemmar. Tidigare har sex parkeringsplatser använts av andra bostadsrättsföreningar. 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.

Laddinfrastruktur för elbilsaddning

Under december påbörjades arbetet med installation av 22 st laddplatser för el- och hybridbilar inom föreningens

parkeringsplatser. Laddplatser finns både på rampen och i gemensamhetsgaragen samt på serviceplatserna vid Ljusstöparbacken 20. Installation och driftsättning avslutades under januari 2026 och information till innehavare av parkeringsplatser presenterades under slutet av januari. Intresset för laddplatser har ökat markant sedan installationerna påbörjades och det finns möjlighet till en ytterligare etapp om intresset finns.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Fasad och balkongrenovering B hus slutfört.
2025	Takbesiktning
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	El, identifiering och sanering av kablar
2019	Åtgärdat brister i brandskydd.
2019	Ombyggnad av lokal till bostad Hus B
2018	Alla termostater justerade. Luftbehandling injusterad samt OVK
2017	Byte belysningsarmaturer i trapphus Hus A, B, C o D
2017	Upprustning hissar Hus A o B
2017	Radiatorventiler utbytta 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	Stamreovering (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
2026-2028	Ombyggnationen av lokal i hus A och D
2024-2026	Fasad- och balkongreovering hus A och B
2024-2026	Laddstolpar för elbilar
2026-2028	Fönsterreovering hus A och B
2027-2028	Takreovering hus C och D
2026-2027	Integrerad plan för lokaler, gården och parkering framför hus D
2027	Fasadreovering hus C och D

Medlemsinformation

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 472 och under året har det tillkommit 43 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 475.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	204	204	292	263
Skuldsättning, kr/kvm	3 369	2 999	3 156	3 157	3 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 618	3 229	3 279	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	229	243	227	190	173
Årsavgifter, kr/kvm	803	773	696	671	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	822	772	738	713
Nettoomsättning, tkr	22 707	21 505	19 618	19 142	18 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 006	43	-797	3 225	1 379
Soliditet, %	28	37	25	25	22

* Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 942 757	0	12 520	3 955 277
Upplåtelseavgifter, kr	18 616 852	0	6 007 480	24 624 332
Underhållsfond, kr	5 551 385	0	995 363	6 546 748
S:a bundet eget kapital, kr	28 110 994	0	7 015 363	35 126 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-109 643	42 801	-995 363	-1 062 205
Årets resultat, kr	42 801	-42 801	2 005 591	2 005 591
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-66 842	0	1 010 228	943 386
S:a eget kapital, kr	28 044 152	0	8 025 591	36 069 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 424 000 kr samt ianspråktagande skett med 428 637 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	-66 842
Årets resultat, kr	2 005 591
Reservation till underhållsfond, kr	-1 424 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	428 637
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	943 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	943 386

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 706 547	21 505 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 233	43 921
Summa Rörelseintäkter		22 835 780	21 549 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 986 671	-13 934 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-776 960	-932 040
Personalkostnader	Not 6	-501 972	-444 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 710 855	-4 885 537
Summa Rörelsekostnader		-18 976 458	-20 197 165
Rörelseresultat		3 859 322	1 352 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	87 698	92 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 941 430	-1 402 187
Summa Finansiella poster		-1 853 732	-1 309 386
Resultat efter finansiella poster		2 005 591	42 801
Resultat före skatt		2 005 591	42 801
Årets resultat		2 005 591	42 801

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter	Not 9	14 372	14 372
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		14 372	14 372

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	96 749 550	101 460 405
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	21 361 110	379 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 110 660	101 839 878

Summa Anläggningstillgångar		118 125 032	101 854 250
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 644	53 003
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 958 165	3 740 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	898 623	758 458
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 895 432	4 551 780

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		10 223	2 510 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 223	2 510 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 048 047	2 723 075
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 048 047	2 723 075

Summa Omsättningstillgångar		12 953 702	9 784 855
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Summa Tillgångar		131 078 734	111 639 105
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 579 609	22 559 609
Fond för yttre underhåll	6 546 748	5 551 385
Summa Bundet eget kapital	35 126 357	28 110 994

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 062 205	-109 643
Årets resultat	2 005 591	42 801
Summa Fritt eget kapital	943 386	-66 842

Summa Eget kapital

36 069 743 28 044 152

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 582 232	45 714 759
Summa Långfristiga skulder		42 582 232	45 714 759

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 249 603	32 820 751
Leverantörsskulder		2 892 733	1 426 318
Skatteskulder		12 471	74 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	127 253	136 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 144 699	3 421 419
Summa Kortfristiga skulder		52 426 759	37 880 194

Summa Skulder

95 008 991 83 594 953

Summa Eget kapital och skulder

131 078 734 111 639 105

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 859 322	1 352 187
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 710 855	4 885 537
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 710 855	4 885 537
Erhållen ränta	87 698	92 802
Erlagd ränta	-1 904 977	-1 332 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 752 898	4 997 559
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 756	-49 965
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 081 260	-194 275
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	971 504	-244 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 724 402	4 753 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-20 981 637	-322 593
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 981 637	-322 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	6 020 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 296 325	-1 705 169
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 316 325	-1 705 169
Årets kassaflöde	3 059 091	2 725 557
Likvida medel vid årets början	8 926 604	6 201 047
Likvida medel vid årets slut	11 985 695	8 926 604

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2022-2021 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 2022-2021 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 bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 593 541	18 630 012
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	199 727	199 700
	Hyror bostäder	23 213	77 532
	Hyror lokaler	962 740	864 140
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 301 328	1 300 915
	Hyror förbrukningsbaserad	22 800	16 900
	Hyror övrigt	104 076	95 895
	Övriga primära intäkter	612 138	406 111
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 819 563	21 591 205
	Hysesbortfall	-113 016	-85 774
	<i>Summa</i>	-113 016	-85 774
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 706 547	21 505 431
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	129 233	43 921
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	129 233	43 921
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 477 482	-2 280 670
	Snö och halk-bekämpning	-140 974	-680 413
	Reparationer	-1 422 510	-1 469 404
	Planerat underhåll	-428 638	-427 563
	Försäkringsskador	-215 450	-296 111
	El	-1 796 383	-1 949 641
	Uppvärmning	-3 289 812	-3 709 466
	Vatten	-952 667	-723 997
	Sophämtning	-733 173	-743 287
	Fastighetsförsäkring	-369 539	-597 335
	Kabel-TV och bredband	-359 899	-257 997
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-664 256	-665 700
	Övriga driftkostnader	-135 889	-133 247
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 986 671	-13 934 829

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-108 540	-79 289
	Administrationskostnader	-159 537	-249 521
	Extern revision	-33 190	-60 625
	Konsultkostnader	-184 865	-109 813
	Medlemsavgifter	-45 556	-42 884
	Föreningsverksamhet	-22 096	-14 505
	Övriga förvaltningskostnader	-223 175	-375 403
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-776 960	-932 040
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-378 100	-382 247
	Sociala avgifter	-114 872	-53 512
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-501 972	-444 759
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 913	1 227
	Ränteintäkter placeringar	15 333	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	69 453	91 575
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	87 698	92 802
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 939 308	-1 397 744
	Övriga räntekostnader	-2 122	-4 443
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 941 430	-1 402 187

Not 9	Hyresrätter och liknande rättigheter	2025-12-31	2024-12-31
	<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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 019 854	135 902 083
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 050	110 050
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 194 701	3 194 701
	Årets investeringar	0	26 274 020
	Årets utrangeringar	0	-2 156 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	163 324 606	163 324 604
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 864 201	-59 134 914
	Årets avskrivningar	-4 710 855	-4 885 537
	Årets utrangeringar	0	2 156 250
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-66 575 056	-61 864 201
	<i>Utgående redovisat värde</i>	96 749 550	101 460 403
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	349 000 000	321 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 353 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	443 000 000	510 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 491 000	4 728 000
	<i>Summa</i>	800 844 000	843 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 886 000	89 886 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 886 000	89 886 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	379 473	26 330 900
	Årets investeringar	20 981 637	0
	Omklassificering till byggnad	0	-25 951 427
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	21 361 110	379 473

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	5 927 425	3 693 529		
	Övriga fordringar	30 740	46 790		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 958 165	3 740 319		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	898 623	758 458		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	898 623	758 458		
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	5 733 813	2 699 293		
	Nordea	314 234	23 783		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 048 047	2 723 075		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,78%	2027-01-30	7 835 000	0
	Stadshypotek AB	2,47%	2027-12-01	12 882 000	0
	Stadshypotek AB	2,93%	2026-07-30	9 957 759	348 000
	Stadshypotek AB	0,68%	2026-09-01	22 875 000	500 000
	Swedbank	2,63%	2028-10-25	10 794 076	320 000
	Swedbank	2,67%	2028-04-25	11 491 156	100 000
	Swedbank	2,33%	2026-01-28	12 996 844	100 000
				88 831 835	1 368 000
	Långfristig del			42 582 232	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			420 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			45 829 603	
	Kortfristig del			46 249 603	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 368 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 472 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,11%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,78%	2027-01-30	7 835 000	0
Stadshypotek AB	2,47%	2027-12-01	12 882 000	0
Stadshypotek AB	2,93%	2026-07-30	9 957 759	348 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-09-01	22 875 000	500 000
Swedbank	2,63%	2028-10-25	10 794 076	320 000
Swedbank	2,67%	2028-04-25	11 491 156	100 000
Swedbank	2,33%	2026-01-28	12 996 844	100 000
			88 831 835	1 368 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 829 603
Kortfristig del	46 249 603

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	59 643	36 990
Källskatt	0	67 794
Övriga kortfristiga skulder	67 610	32 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	127 253	136 784

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 892 164	1 765 013
Upplupna räntekostnader	227 143	190 690
Övriga upplupna kostnader	1 025 392	1 465 716
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 144 699	3 421 419

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.
Årsredovisningen är daterad 2026-02-25

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sannadalsplatån i Stockholm
Org.nr 702001-8839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sannadalsplatån i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Sannadalsplatån i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Sannadalsplatån i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Torvén

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johanna Asshoff

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:18:47



Stefan Falkenstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 16:28:05



Lars John Moström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 15:33:45



Mikael Odhag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:25:06



Karl Anderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 22:43:12



Andréas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 20:42:30



Erik Torvén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:49:53



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:37:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Torvén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:50:54



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:36:47



Valberedningens förslag till föreningsstämman 2026

Ordinarie ledamot, väljs på två år:

Johanna Asshoff	Hus A, omval	2026–2028
Mikael Odhag	Hus D, omval	2026–2028

Följande personer har ett år kvar på sin mandatperiod:

Kalle Anderberg	Hus D	2025-2027
John Moström	Hus B	2025-2027
Andreas Stenberg, <i>Suppleant</i>	Hus B	2025-2027
Mileydi Fougstedt, <i>Suppleant</i>	Hus B	2025-2027

Auktoriserad revisor, väljs årsvis

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

Medlemsrevisor, väljs på ett år

Erik Torvén	Hus D, omval	2026–2027
-------------	--------------	-----------

Styrelseledamot HSB

Stefan Falkenstad

Presentation av tidigare valda ledamöter och suppleanter

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.

John Moström, född 1974, är utbildad arkitekt på KTH med 20 års erfarenhet som bostadsarkitekt och med gedigen erfarenhet av ombyggnadsprojekt. Driver eget arkitektkontor.

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.

Kalle Anderberg, född 1970, utbildad bebyggelseantikvarie och jobbar med olika konsultuppdrag med anknytning till kulturmiljö- och byggnadsvård, samt med mindre hantverksuppdrag.

Presentation föreslagna ledamöter

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.

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.. 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

Även i år har valberedningen sökt brett efter lämpliga kandidater till styrelsen. I arbetet har vi även intervjuat styrelsen för att skaffa oss en uppfattning om läget i gruppen. Den sammantagna bilden är en väl fungerande styrelse som samarbetar bra i de projekt som för tillfället drivs i föreningen. Valberedningens uppfattning är därför att de två ledamöter som ställer upp till omval, tillsammans med de kvarvarande fyra ledamöterna borgar för en fortsatt välfungerande grupp och således ska utgöra den fulla styrelsen för nästa period. Valberedningens förslag innebär således att styrelsens storlek minskas med en ledamot jämfört med föregående år. I syfte att alltså uppnå högsta möjliga antal ordinarie ledamöter (6 st. inklusive HSB:s representant) föreslår valberedningen att Andreas Stenberg, för närvarande suppleant, utses till ordinarie ledamot för kvarvarande del av nuvarande period.

Arvoden

Vid förra årsstämman beslutades styrelsens arvode till 400 600 kr per år, exklusive sociala avgifter, och arvodet för medlemsrevisor till 10 800 kr (exklusive sociala avgifter).

Valberedningen föreslår att vi fortsatt justerar arvodet enligt principen som fastställt på föreningsstämma 2024, alltså 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 2026 sattes 'märket' till 3.0%, och det är denna ökning vi föreslår ska tillämpas på såväl styrelsens som medlemsrevisorns arvode.

Förslaget blir således 412 618 kr för styrelsen samt 11 124 kr för medlemsrevisor . Till den auktoriserade revisorn utgår som tidigare arvode enligt löpande räkning.

Valberedningen 2024–2025 har bestått av

Ingela Ösgård
Kristofer Nord
Pontus Lenke
Jakob Lien
Julia Björne

Förslag på ny valberedning för 2026–2027

Jakob Lien
Julia Björne
Kristofer Nord
Linda Bergenheim
Karin Schollin

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 till årsmötet: Avskaffande eller bibehållande av analog kabel-TV

Ärende: Beslut om föreningens analoga kabel-TV-utbud

Bakgrund

Föreningen har idag ett analogt kabel-TV-utbud som ingår i månadsavgiften. Under senare år har användningen av analoga TV-sändningar minskat kraftigt i takt med att digitala tjänster (t.ex. IPTV, streaming och digitala grundutbud) blivit standard. Leverantörer fasar dessutom successivt ut analoga sändningar, vilket innebär att tjänsten på sikt kan upphöra eller kräva uppgraderingar. Varje lägenhet har idag tillgång till internet via fiber och kan därför lätt övergå till digitala tv-lösningar.

Kostnaden för det analoga utbudet 70 kr/månad belastar samtliga medlemmar, oavsett om tjänsten används eller inte. Styrelsen anser därför att årsmötet bör ta ställning till om föreningen ska fortsätta betala för analog kabel-TV eller avveckla tjänsten.

Styrelsens bedömning

- **Minskad användning:** En majoritet av hushållen använder idag digitala tjänster.
- **Kostnadseffektivitet:** Avveckling kan minska föreningens löpande kostnader.
- **Teknisk utveckling:** Analoga sändningar är på väg att fasas ut nationellt.
- **Alternativ finns:** Medlemmar kan själva teckna digitala TV-paket efter behov.

Förslag till beslut alternativ A – avskaffa

Styrelsen föreslår att årsmötet beslutar att:

- Föreningen avvecklar det analoga kabel-TV-utbudet från och med *[datum]*.
- Kostnaden för tjänsten tas bort ur föreningens löpande driftbudget.
- Styrelsen får i uppdrag att informera medlemmarna om förändringen och säkerställa en smidig övergång.

Förslag till beslut alternativ B – behålla

Om årsmötet önskar behålla tjänsten föreslår styrelsen att:

1. Föreningen fortsätter att tillhandahålla analog kabel-TV tills leverantören avvecklar tjänsten eller tills årsmötet beslutar annat.
2. Kostnaden kvarstår i föreningens driftbudget.
3. Styrelsen följer utvecklingen och återkommer med nytt förslag vid behov.

**Motion till Brf Sannadalsplatåns
Årsstämma våren 2026**

**1
Påminnelse**

(Detta är en modifiering av motioner från 2021,2024 och 2025)

Titel

Om det skorpar till sig. A-husets pannor

Motionär

Hans Westerberg, C 83

Bakgrund

Övergången till fjärrvärme genomfördes 1995 varefter pannorna lagts i malpåse. Om pannorna är användbara kan de vara en resurs i kärvt läge.

Uppfyller de inte kraven kan deras utrymme ingå i en funktionsflyttning som kan tillföra ett litet tillskott till kassan.

Om pannorna är i användbart skick avgörs genom en professionell besiktning

(t ex AFRY fd Ångpanneföreningen)

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

Om det går att uppbringa lämplig olja har ytterligare ett villkor uppfyllts.

Visar utredningen att de inte är lämpliga att renovera kan deras utrymme omdisponeras till att hysa A-husets vindsplacerade lägenhetssförråd. På vinden kan då två mindre lägenheter skapas. God utsikt – gott pris.

Förslag till beslut

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

Motion 1, Om det skorpar till sig. A-husets pannor

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att pannornas skick utreds av en certifierad kontrollant. En helt avgörande fråga är om pannorna är tekniskt möjliga att ta i bruk. Men även om så skulle vara fallet behöver även andra frågor utredas.

Styrelsen föreslår att en konsekvensbeskrivning tas fram där pannornas framtida nytta utreds från olika perspektiv. Exempel på sådana frågeställningar är hur länge man kan hålla pannorna i gång under en tänkt krissituation, hur möjligheterna ser ut att få tag på brännolja och servicepersonal samt utreda skorstenens skick.

Resultatet av en sådan konsekvensbeskrivning kan presenteras på ett kommande informationsmöte, extrastämma eller kommande årsstämma. Styrelsens ambition är att presentera en proposition gällande pannorna och hur utrymmet där pannorna står skulle kunna utvecklas i händelse av att man bestämmer sig att pannorna inte ska sparas.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen yrkar bifall till motionen.

Titel

Föreningens stadgar § 17 Dagordning

Bakgrund

Under några år har flera av tidigare års stämmobeslut varken nämnts eller genomförts. Förklaringen kan vara att punkten om föregående stämmors beslut helt enkelt har tagits bort från dagordningen.

Detta gjordes vid senaste stadgerevisionen

Om detta är ett medvetet ställningstagande från styrelsen eller en avsedd HSB-strategi kan vara oklart.

För medlemmarna tycks det som en klar minskning av det inflytande som ligger i begreppet bostadsrätt. Om äldre beslut inte genomförs eller följs upp faller hela arbetsmetoden samman och revision blir haltande med följderna att ekonomisk överblick försvåras.

Att beslutade åtgärder inte vare sig genomförs eller kommenteras borde ligga inom internrevisorers ansvarsområde.

Förslag till beslut

Som ett första led i det formella tillvägagångssättet föreslås att denna stämmas beslutar om följande nya och borttagna punkter.

Tillkommer

4. Ärenden föranledda av tidigare stämmas beslut
5. Övriga ärenden

Utgår

0. Moment om "gas". Förekommer på flera platser.

Installationen har aldrig funnits i våra hus. Motsvarande texter utgår.

0. Moment 17 i Dagordningen.

Val av antalet ledamöter i valberedning utgår

Momentet förefaller att mest ta mötets tid. Merparten av medlemmarna har begränsad kunskap om de föreslagna ledamöters personliga egenskaper och den kompetens de förväntas de förväntas än mindre om följderna av olika antal funktionärer.

Den gamla ordningen har visat sig fungera i drygt 50 år och den kan gärna återinföras.

Motion 2 Föreningens stadgar

Styrelsens kommentar

Föreningen har idag HSB Normalstadgar som baseras på 2023 års lagförändringar. Stadgarna bygger i sin grund på en mall från HSB. Föreningen har dock gjort en del anpassningar, se första sidan på stadgarna.

I dagsläget planeras inte någon stadgerevision då det kräver två på varandra följande stämmor. Styrelsen vill avvakta tills de föreslagna lagändringarna under året träder i kraft, och efter det kan frågan bli relevant. Detta görs i dialog med HSB:s jurister.

När det blir aktuellt att ändra stadgar kommer styrelsen att ta i beaktande de stadgeändringar som motionen redogör för. Det kan dock nämnas att i föreningens tidigare stadgar fanns inte punkten övriga frågor eller uppföljning kring motioner med i standarddagordningen. Styrelsen har däremot efter bästa förmåga haft uppföljning på beslutade motioner i samband med medlemsmötet som brukar hållas under senhösten.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Titel

Ritningar till medlemmar

Bakgrund

I olika sammanhang har framkommit att medlemmar saknar handlingar bl a ritningar över sina bostäder.

För att råda bot mot detta upprättade Anita Westerberg arkitekturritningar i skala 1:50 , (ryms på formatet A3). Dessa handlingar täcker föreningens vanligaste lägenhetsvarianter men ligger outnyttjade i sin låda it arkiv.

Ibland kan konstruktions- eller vvs-ritningar vara ett nödvändigt komplement.

Dessa finns i centrala arkiv och i föreningens arkiv.

En genomgång av föreningens samling för att säkerställa deras aktualitet är antagligen nödvändig.

HSB har marginellt inflytande över dessa dokument.

Utöver det finns några tekniska beskrivningar (byggnadsbeskrivningar och rumsbeskrivningar) i mitt arkiv.

Det vore antagligen värdefullt med ett gemensamt möte med intresserade då det vore lämpligt med en allmän genomgång av handlingarna, vad man kan läsa ut av dem, skillnaden i projektion mellan A- och K-ritningar samt de olika beskrivningarna. Vvs-handlingar vinner på information om hur man läser dem och vad de innehåller. En sådan genomgång vore säkert värdefull även för HSB-folket

Jag kan åta mig administration och genomförande av detta under våren vid två tillfällen för att förenkla medlemmars deltagande

Med detta kan en blind fläck i relationen mellan medlemmar och styrelse försvinna.

Förslag

Stämman uppdrar åt styrelsen att bistå med tillträde för Hans W till föreningens ritningshurtsar under någon timma.

Detaljer kring försäljning av ritningar kan bestämmas vid introduktionsmötet.

Styrelsens kommentar

Styrelsens förslag är att motionären ska få tillgång till föreningens ritningar under en begränsad tid.

Vidare föreslås att styrelsen får tillfälle att ta del av Anita Westerbergs arkitekturritningar för att göra en bedömning om ritningarna är något som föreningen kan ha konkret nytta av.

Om behovet finns och om styrelsen bedömer att ritningarna är av intresse, vill styrelsen få stämmans godkännande att köpa några eller samtliga ritningar för ett pris på max 5000:-

Dessa ritningar blir därefter tillgängliga för samtliga medlemmar.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen yrkar bifall till motionen.

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 handlingsförklaring 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 under årtionden har haft god 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 uppfattat dessa grava funktionsfel.

Jourhavande brandingenjör hos Stockholms Brandförsvaret tog allvarligt på förhållandet och meddelar att man med stegar når 23 meter, alltså 8 våningar

Förslag till beslut

Stämman uppdrar åt styrelsen att begrunda händelsen och gärna följa förslaget och inte engagera konkurrerande hantverkare.

Trots hot om polisanmälan från tidigare ordförande tar jag upp ämnet.

Motion 4, Höghus branddörrar

Styrelsens kommentar

Styrelsen kan bekräfta att den föreslagna externa hantverkaren inte kunde åtgärda alla problem och att föreningen därför fick anlita en annan kvalificerad entreprenör för att säkerställa att dörrarna uppfyllde brandsäkerhetskraven. Detta är särskilt viktigt eftersom det har förekommit anmärkningar vid brandinspektioner.

Styrelsen vill också poängtera att hantering av branddörrar och andra säkerhetskritiska installationer inte bör göras av enskilda medlemmar. En enskild medlem har inte alltid hela bilden av situationen eller tillgång till nödvändig expertis och dokumentation, varför åtgärder måste ske under styrelsens ansvar och med kvalificerade entreprenörer.

Styrelsen har fastighetsägaransvaret och av den anledningen är det av yttersta vikt att ansvaret alltid är hos styrelsen i dessa frågor.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion till Brf Sannadalsplatåns Årsstämma 2026

5

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 borde 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!
- Med anslag borde medlemmar påminnas om tidpunkt för motioner
- På hemsidan har fliken info om föreningen bakgrund och byggnader tagits bort
Det kan inte kan vara i linje med denna intressanta föreningsutveckling
For en tid sedan sökte styrelsen kontakt med seniormedlem för fakta. Och ett genomarbetat material har upprättats för samråd. Kanske finns det medlemmar som vill ta del av det som och själva bidra något.
Arbetsgrupp för Sannadalsplatån som hembygd.
Borde återuppväckas

Förslag till beslut

Stämman uppdrar till styrelsen att genom lämpliga åtgärder återta en del tidigare kvaliteter som fanns i relationen till medlemmarna.

Motion 5, Hemkänsla

Styrelsens kommentar

Styrelsen noterar de konkreta förslagen och vill framhålla att under året har julgranen varit

större, kransar har hängt i entréportarna, och påminnelser om motioner har skickats ut i nyhetsbrev samt satts upp i entréer – vilket är i linje med motionärens önskemål.

Förslag som presentation av styrelse, fastighetsskötare och förvaltare på hemsida och i entréer kommer fortsatt att beaktas i planeringen av trivselåtgärder.

Arbetsgrupper och medlemsengagemang, såsom det tidigare initiativet för Sannadalsplatån som hemkänsla, är välkomna och styrelsen uppmuntrar medlemmar att bidra till aktiviteter som stärker gemenskap och trivsel.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Motion till Brf Sannadalsplatåns Årsstämma 2026

6

Titel

Uppmuntra våra yngre boende till verksamhet med fingrarna.
Bort från mobil

Motionär

Hans Westerberg C 83

Bakgrund

Ska man få bort de yngres beroendet av mobiler behöver intressanta alternativ uppmärksammas. Sambandet mellan hjärnans utveckling med händernas förmåga finns vetenskapligt belagd.

Att visa lek och pyssel från 50- och 60-talen kan vara stimulerande och värt en stunds prövning.

Från min barndom har jag i iordningställt tre verksamheter som kan genomföras i Snabbköpet.

Klippark för hus, broar, fyrar, påklädnadsdockor, berömda byggnader och Stadshuset. Förevisning av ett 20-tal färdiga modeller och klippark till ett 50-tal. Det tidigaste från 1560-tal men tyngdpunkt på mitten av 1900-talet. Den här verksamheten kan svårare att ta till sig och en tanke kan vara en tid för allmän förevisning och en annan tidpunkt för demonstration och egen övning. En avsikt är att varje barn får ta med sig ett klippark för egen övning.

Små välflygande **plan av balsaträ**. Balsaträt är lätt att bearbeta och det ger utdelning direkt jämfört med träslöjden eviga hyvlande. Det här avser små, spännvidd 15-20 cm, flygplan med ett påfallande fint glidtal kanske 1:15. Enkelt att limma samman kropp, vingar, stabilisator och fena. Limmet torkar sen flyger vi och lär oss litet om aerodynamik samtidigt. Varje barn får bygga ett plan och ta med sig hem material för ytterligare ett. Visning av samling av volymsmodeller i skala 1:100

Gjutning av tennfigurer

Förevisning av liten samling målade och omålade tunna och rundfigurer

Förevisning av gjutformar av hårdgummi.

Förberedelser för och demonstration av gjutning,

Den som vill pröva gjutning för göra detta enskilt och under uppsikt,

Förslag till beslut

Stämman uppdrar till styrelsen medverka till dessa verksamheter med lokalen Snabbköpet och ersättning för materialkostnader.

Motion 6, Uppmuntra våra yngre

Styrelsens kommentar

Styrelsen tackar motionären för förslaget om kreativa och praktiska aktiviteter för yngre boende. Styrelsen delar uppfattningen att verksamheter som stimulerar handens och hjärnans förmåga kan vara både lärorika och roliga.

Styrelsen vill uppmuntra medlemmar att själva ta initiativ till sådana verksamheter och är positiv till att boende använder Snabbköpet för detta. Om aktiviteten är öppen för alla medlemmar får man låna snabbköpet kostnadsfritt. Styrelsen kan bistå med information till medlemmar men ansvarar inte för genomförande eller materialkostnader.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Motion 7, Träningslokal i föreningen

Motionär

Emilie Göransson

Frågan om gym/träningslokal i föreningen har troligen varit uppe förut. Efter en sondering i facebookgruppen har jag konstaterat att det finns intresse hos åtminstone en del av medlemmarna. Det finns gym nära oss men en egen lokal skulle främja grannkontakten genom mer kontaktyta, och även värdet på lägenheterna - och ge bättre hälsa förstås!

Förslagsvis görs en inventering och en liten initial investering med enbart träningsmattor, träningsbänk, några hantelpar, gummiband, och ringar samt krokar i tak och vägg (för träning med frivikt/kroppsvikt, tex calisthenetics) En total kostnad om ca 5000kr. Visar det sig att det finns intresse och lokalen används flitigt kan ytterligare investeringar göras (ytrenovering, speglar, ribbstol ev maskiner).

Förslag:

Att tillsätta en gymgrupp (motionären sammankallande, förslagsvis)

Att avsätta lämplig lokal för verksamheten efter inventering gjord av gymgrupp och presenterad för styrelsen

Att avsätta medel i budgeten om möjligt 2026, annars 2027, när lokal identifierats

Förslag till beslut

Styrelsen uppdrar till stämman att bifalla motionen

Motion 7, Träningslokal i föreningen

Styrelsens kommentar

Styrelsen tolkar motionen som att föreningen ska tillhandahålla en lokal som kan fungera som enklare träningslokal.

Styrelsen ser positivt på att det tillsätts en gymgrupp som efter bästa förmåga tar fram ett bra upplägg kring inredning av lokalen.

Vi kan inte garantera att det finns någon lokal i nuläget, men vi är beredda att titta på möjligheterna tillsammans med gruppen.

Kostnaden för detta projekt beräknas uppgå till cirka 5 000 kr.

Om det längre fram finns önskemål om större investeringar kopplat till träningslokalen behöver detta prövas på en ny stämma.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen yrkar bifall till motionen, utifrån styrelsens tolkning.

Motion 8

Titel: Lokal Ljusstöparbacken 3

Motionär: Lars Liljestränd, Ljusstöparbacken 1

Bakgrund:

Den lokal om ca 70 kvm som f.n disponeras av FMS i samband med fasad- och balkongrenoveringarna och som tidigare stämman beslutat att bygga om till BRF-lägenhet, är som jag ser det olämplig som bostad.

Detta på grund av omfattande bullerstörningar som dagligen finns i samband med olika nödvändiga aktiviteter i dess omedelbara närhet.

Lokalen ligger direkt ovanför 3 st ingångar från Ljusstöparbacken som leder till olika utrymmen som grovsoprum, källsorteringsrum och cykelrum m.m. Dessutom finns anslutningen till sopsugen direkt utanför lokalens stora fönster mot Ljusstöparbacken samt de nedgrävda sopbehållarna. Tillkommer all nödvändig gångtrafik mellan Hus A och Hus C. Buller och andra olägenheter uppstår vid hämtning av olika källsorteringsfraktioner samt vid in/ut passage genom dörrarna som sker dygnet runt. Källsorteringsfraktioner, sopsugsbil samt tömning av de nedgrävda sopbehållarna sker 1-2 ggr / vecka på olika veckodagar.

Vi bör därför avstå att ta kostnaden för ombyggnad till bostad med den risk som finns att vi inte kan uppnå ett försäljningspris som ger oss ett överskott som väl täcker ombyggnationen.

Efter det att fasad- och balkongrenoveringarna slutförs skall lokalen i stället iordningställas till kontor för uthyrning. Denna kostnad och risk är väsentligt lägre än alternativet bostad.

Förslag till beslut.

Lokalens användning skall ändras från bostad till lokal för uthyrning.

Motion 8, Lokal Ljusstöparbacken 3

Styrelsens kommentar

Ombyggnaden till bostad baseras på ett stämmobeslut från extra föreningsstämma den 16 mars 2023.

Styrelsen delar uppfattningen att faktorer som buller, närliggande funktioner samt praktiska förutsättningar i fastigheten är viktiga att beakta vid bedömningen av lokalens framtida

användning. Samtidigt behöver frågan hanteras utifrån ett affärsmässigt och långsiktigt perspektiv för föreningen.

Styrelsen kommer att fortsätta utreda hur lokalen bäst kan användas, med en sammanvägd bedömning av vilket alternativ som ger bäst utfall för föreningen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en 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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.

