

HSB BRF VÅRSÅDDEN



**Kallelse till ordinarie föreningsstämma
och årsredovisning från din bostadsrättsförening**

2024



HSB – där möjligheterna bor

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, driftskostnader 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/ bostadsrättshavare 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 skall 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

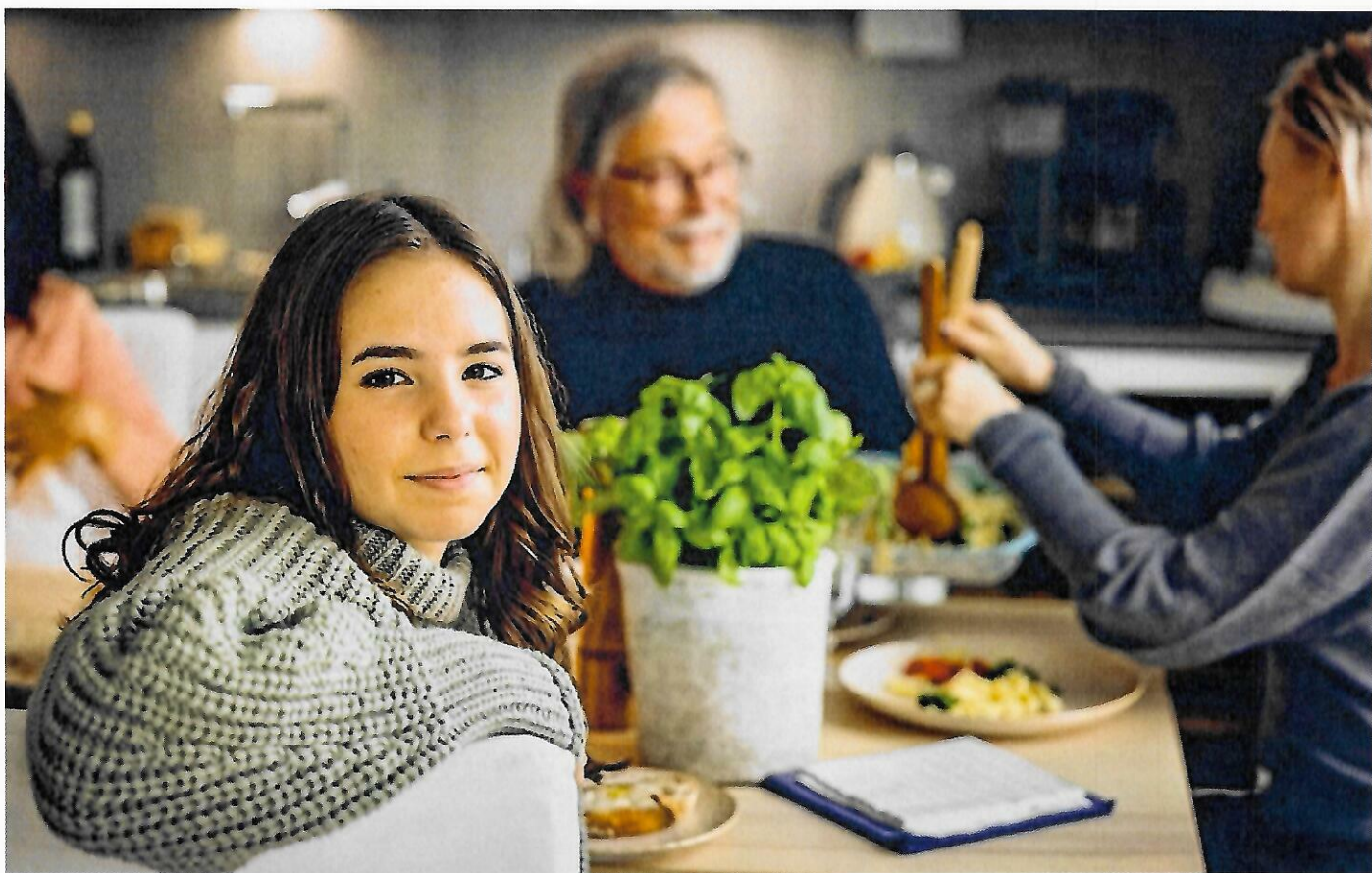
På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm, hålls i Föreningslokalen, Glanshammarsgatan 101, 21 maj 2024 kl. 19,00.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
 - Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vårsådden i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5594 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Höräfsan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Hövolmen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågaxet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Vårsådden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960

**Totalt 5
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg inför i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
428	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 744
11	lokaler (hyresrätt)	644
228	p-platser	0
74	garageplatser	1 354
Totalt 741 objekt		30 742

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 207 st 3 rok, 161 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Herke	Ordförande	2021-05-24	
Ulf Lennartsson Rehnström	Ledamot	2022-05-20	2023-05-25
Anne Källman	Ledamot	2017-06-27	
Kari Varis	Ledamot	2019-05-31	
Lotta Wildenius	Ledamot	2017-06-27	
Håkan Dackéus	Ledamot	2023-05-25	
Luciano Peirone Udriot	Ledamot	2023-05-25	2023-12-07
Thomas Björklund	Ledamot	2022-05-20	2023-05-25
Senor Abdulkarim Nouri	Ledamot	2017-06-27	2023-05-25
Lisa Vilander Dackell	Ledamot	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kari Varis och Lisa Vilander Dackell.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Herke, Kari Varis, Lotta Wildenius, Håkan Dackéus och Luciano Peirone Udriot.

Revisorer har varit: Lidija Vukovic med Gregor Borgstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Michaela Dyhlén (sammankallande), Lars Gustav Lindros samt Senor Abdulkarim Nouri, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-09-27. Stämman beslöt att föreningen får ta över underhållsansvaret under fönsterbytet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%. Årsavgiften kommer att höjas med 3% från 2024-01-01.

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 2023-05-22.

Installation av Molok för hushållsavfall

Inköp av nya kärlskåp för matavfall

Ny tvättutrustning har köpts

Plantering av 8 st körsbärsträd

Förbättringsmålning i portarna

Genomgång av föreningens brandskydd påbörjad

24 laddstolpar för elbilar installerade

Ny pergola monterad på Stjärnsundsgatan
Byte av branddörrar till tvättstugor
Utbyggnad av elektroniska portsystemet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte garageportar
2023	Molok för hushållssopor installerades utomhus
2023	Byte låssystem portar
2023	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjades
2023	Laddstolpar installation
2020	Portar byte samt installation av porttelefoner
2013	Armaturer i trapphus
2008	Tvättstugorna renoverades
2005	Fasadfogar mellan huskropparna
2003	Tak, stuprör, rökluckor och fläktar byte
1995	Trapphus målning
1994	Stambyte

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

Årtal	Ändamål
2024	Fönsterbyte
2024	Lekplatser upprustning
2024	Renovering av liggande stammar
2024	Renovering av tegelfogar
2024	Målning av dörrar
2024	Takfläktar utbytes
2024	OVK kontroll
2024	Stamspolning stående stammar
2026	Balkongplattor byte
2025	Tvättutrustning byte
2025	Ombyggnation av lokal till lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 50 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 540.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	209	201	190	166
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	198	226	193	203
Årsavgifter, kr/kvm	736	715	681	655	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	746	721	677	651
Nettoomsättning, tkr	23 575	22 012	21 302	20 180	19 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 788	2 968	3 732	3 216	3 607
Soliditet, %	90	87	90	91	89

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 2022-2019 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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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 2022-2019 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.

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	1 943 260	0	0	1 943 260
Upplåtelseavgifter, kr	898 776	0	0	898 776
Underhållsfond, kr	7 785 659	0	3 813 862	11 599 521
S:a bundet eget kapital, kr	10 627 695	0	3 813 862	14 441 557
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 586 021	2 968 286	-3 813 862	31 740 445
Årets resultat, kr	2 968 286	-2 968 286	3 787 929	3 787 929
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 554 307	0	-25 933	35 528 374
S:a eget kapital, kr	46 182 002	0	3 787 929	49 969 931

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 546 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 732 138 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	35 554 307
Årets resultat, kr	3 787 929
Reservation till underhållsfond, kr	-6 546 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 732 138
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 528 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	35 528 374
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 574 974	22 000 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	699 061	10 872
Summa Rörelseintäkter		24 274 035	22 011 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 771 235	-17 200 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-817 287	-742 118
Personalkostnader	Not 6	-490 791	-439 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-753 413	-741 248
Summa Rörelsekostnader		-20 832 726	-19 122 875
Rörelseresultat		3 441 309	2 888 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	346 931	79 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311	0
Summa Finansiella poster		346 620	79 659
Resultat efter finansiella poster		3 787 929	2 968 286
Resultat före skatt		3 787 929	2 968 286
Årets resultat		3 787 929	2 968 286

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 29 901 826 28 465 541

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 9 775 755 1 814 070

Summa Materiella anläggningstillgångar

30 677 581 30 279 611

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

30 678 081 30 280 111

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 423 9 845

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 916 746 6 850 613

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 414 372 1 331 810

Summa Kortfristiga fordringar

7 336 541 8 192 268

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 17 500 000 14 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

17 500 000 14 500 000

Summa Omsättningstillgångar

24 836 541 22 692 268

Summa Tillgångar

55 514 623 52 972 380

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 842 036

2 842 036

Fond för yttre underhåll

11 599 521

7 785 659

*Summa Bundet eget kapital***14 441 557****10 627 695***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

31 740 445

32 586 021

Årets resultat

3 787 929

2 968 286

*Summa Fritt eget kapital***35 528 374****35 554 307****Summa Eget kapital****49 969 931****46 182 002****Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 618 730

856 063

Skatteskulder

55 892

41 017

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

378 311

387 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

3 491 758

5 505 731

*Summa Kortfristiga skulder***5 544 691****6 790 379****Summa Skulder****5 544 691****6 790 379****Summa Eget kapital och skulder****55 514 623****52 972 380**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 441 309	2 888 628
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	753 413	741 248
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

753 413	741 248
----------------	----------------

Erhållen ränta

224 785	79 659
---------	--------

Erlagd ränta

-311	0
------	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 419 196	3 709 535
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 694	8 084
--	--------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 245 687	2 099 501
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 193 993	2 107 584
-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 225 203	5 817 119
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 151 383	-1 814 070
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 151 383	-1 814 070
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde

2 073 820	4 003 049
------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	21 287 671	17 284 622
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	23 361 491	21 287 671
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 166 920	20 550 012
	Hyror lokaler	624 426	530 687
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 233 496	892 133
	Hyror förbrukningsbaserad	23 988	23 364
	Hyror informationsöverföring	642 000	0
	Hyror övrigt	26 100	25 364
	Övriga primära intäkter	166 494	167 589
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 883 424	22 189 149
	Avgiftsbortfall	-96 600	-95 405
	Hysesbortfall	-211 850	-93 113
	<i>Summa</i>	-308 450	-188 518
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 574 974	22 000 631
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	489 377	0
	Övriga sekundära intäkter	209 684	10 872
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	699 061	10 872
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 708 491	-1 581 188
	Snö och halk-bekämpning	-373 797	-245 214
	Reparationer	-1 363 005	-975 982
	Planerat underhåll	-2 732 138	-2 482 147
	Försäkringsskador	-367 147	-376 005
	El	-810 608	-1 195 710
	Uppvärmning	-5 466 867	-4 924 388
	Vatten	-991 868	-853 755
	Sophämtning	-383 534	-554 177
	Fastighetsförsäkring	-644 101	-585 548
	Kabel-TV och bredband	-744 560	-318 728
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-756 262	-726 302
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 043 858	-996 063
	Tomträttsavgäld	-1 385 000	-1 385 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 771 235	-17 200 207

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-7 470
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-74 857	-61 904
	Administrationskostnader	-204 796	-135 855
	Extern revision	-34 750	-33 125
	Konsultkostnader	-36 000	-7 500
	Medlemsavgifter	-119 280	-119 280
	Föreningsverksamhet	-187 938	-73 510
	Övriga förvaltningskostnader	-159 667	-303 474
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-817 287	-742 118
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-386 000	-346 000
	Sociala avgifter	-94 791	-83 303
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-490 791	-439 303
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 596	3 159
	Ränteintäkter HSB bunden placering	342 422	75 784
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 913	716
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	346 931	79 659

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 553 912	55 553 912
	Årets investeringar	2 189 698	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	57 743 610	55 553 912
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 088 370	-26 347 122
	Årets avskrivningar	-753 413	-741 248
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-27 841 783	-27 088 370
	Byggnader	29 901 826	28 465 541
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	319 000 000	319 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 893 000	4 893 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 724 000	2 724 000
	Summa	563 617 000	563 617 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 814 070	0
	Årets investeringar	1 151 383	1 814 070
	Omklassificering till byggnad	-2 189 698	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	775 755	1 814 070
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 861 491	6 787 671
	Övriga fordringar	55 255	62 942
	Summa Övriga fordringar	5 916 746	6 850 613

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	122 146	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 292 226	1 331 810
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 414 372	1 331 810
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	17 500 000	14 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	17 500 000	14 500 000
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	18 555	18 555
	Källskatt	118 798	106 797
	Inre fond	116 886	119 819
	Övriga kortfristiga skulder	124 072	142 396
	<i>Summa Övriga skulder</i>	378 311	387 567
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 998 982	1 956 302
	Övriga upplupna kostnader	1 492 776	3 549 429
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 491 758	5 505 731

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 BRF Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsd 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 revisionsd 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 BRF Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lidija Vukovic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vårsådden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT HERKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:21:40



HÅKAN DACKÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 19:21:44



LOTTA WILDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 15:09:55



LISA VILANDER DACKELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:01:52



KARI VARIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 15:50:44



LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:54:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:35:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vårsådden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:35:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:36:10



HSB – där möjligheterna bor

Motion Fönsterbyte

Jag önskar att Vårsådden ställer krav på en upphandling med öppet förfarande.
 Detta öppnar för större konkurrens.

Denna Upphandling / anbudsunderlag bör innehålla att även ta hänsyn till sambandet med fönsterbytet och vårsåddens inomhusklimat, ventilation och värmesystem.

Förklaring till denna motion.

Öppet förfarande minskar risken för korruption och samarbete som kan begränsa konkurrensen.
 HSB är en bostadskooperation vilket innebär att det är mycket möjligt att HSB Stockholm omfattas av konkurrenslagen (2008:579) ger i 1 kap. 5 §.
 Fler kan räkna på detta fönsterbytesprojekt vilket kommer att gynna oss boende på många sätt.

En bra upphandling resulterar i att säkerställa ett gott utförande sett till hela livscykeln.

Inomhusklimat ventilation problem & Lösningar.

Vi räknar på lilla 4 an som är på 75 m²

$75\text{m}^2 \times (0,35 \text{ min kravet på luftomsättning per m}^2) = 26,25 \text{ liter/sek. } 94,5 \text{ m}^3/\text{Tim}$

Det finns ingen övre gräns, det är ökade värmekostnader som i hög grad påverkas av detta.

När dörrar och fönster är stängda har vi ett undertryck på ca.46-55 Pa. Undertrycket bör ligga på ca 3-5 Pa.
 Har man monterat säkerhetsdörr så ökar undertrycket.

Detta innebär att om vi inte utför en inreglering av ventilationen i samband med fönsterbyten så kommer vår luftomsättning i Vårsådden öka betydligt. HSB Stockholm väljer att utföra ett par lägenheter som referens det borde vara att man först räknar på hur stor luftomsättning vi skall ha och anpassar fönsterventiler & dess dimensioner efter storlek på lägenheterna m² därefter in justera från luft, takfläktar.

Detta bör utföras efter en hel trappuppgång för att fånga upp och korrigera luftflöden.

Vi har fått höra av HSB Stockholm att "det får entreprenörer räkna på" samt att HSB oftast använder delad upphandling vilket innebär att HSB ansvarar för att köpa in fönster. vilket innebär att ingen tar ansvar för vårt inomhusklimat, till och frånluft.

Om detta inte görs rätt kommer det att innebära att värmen inte räcker och vi kommer att behöva öka värmeförbrukningen. Man uppskattar att ca. 20% går till varmvatten resten till uppvärmning.

Lika mycket luft som släpps in måste också tryckas ut för att få en balanserad ventilation.

Ex.

Nu har vi ingen tilluft när fönster är stängda och därför ett extremt undertryck i lägenheterna.

Kommande fönster-ventiler bör släppa in ca. "26 l/s"

Från luft bör vara något högre än samtliga tilluft ventiler i lägenheten och det innebär att tilluften faller ner och värms upp av elementen, om det är för stort undertryck så kastas luften in och vi får kalla golv mm.

Är det för små ventiler sugas luften in via otätheter sprickor och hål i väggar, golv eller tak och trapphusen,

För stora ventiler = ökad energiförbrukning.

1992 infördes obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)

Det åligger alla bostäder att utföra en OVK besiktning var 5:e år.

I Vårsådden öppnar man fönster sen mäter man frånluftsdonens l/s som då är ok.

När man sen stänger fönster så slutar ventilationen att fungera som det är tänkt. Regelverk BABS 1950:1

Ventilation & värme är likt moment 22

I en BRF är det föreningens styrelse som ansvarar för ventilationssystemet.

Jag har full förståelse att styrelsen inte har kunskap om sambandet mellan värme och ventilation, men HSB Stockholm borde ha denna kunskap.

Bertil Wikner Fjugestagränd 9

Det som är mycket ORO Väckande är att när jag tog upp Vårsåddens problem med inomhusklimat och ventilationsproblemen och hur fönsterbytesprojektet påverkas av detta, 2023 09 27, på vår extra stämma så svarar HSB Stockholms projektledare att vi gör en OVK besiktning.

Om Vårsådden väljer att följa HSB Stockholms tillvägagångssätt så kommer det att innebära att med 3 till 5 st tilluft ventiler i en lägenhet med ca. 50 Pa undertryck kommer det att bli en mycket stor luftomsättning. (Lägenhetens luftvolym som byts ut med uteluft per tidsenhet).

Jag önskar precis som jag tidigare uttryckt att vi kunde bilda en teknikgrupp som bistår styrelsen med teknikfrågor, juridik och energifrågor.

När vi hade trappombud i Vårsådden fick vi veta att det finns mycket kunskap och trevliga grannar som gärna delar kunskap och erfarenheter som gynnar oss alla i Vårsådden samt är miljömässigt positivt.

Ex. För kännedom.

Vi har ett antal undercentraler i Vårsådden. Styrelsen har lämnat över ansvaret till fastighetsskötaren. Ingen har engagerat sig hur dessa är inställda vilket innebär att värmekurvor levererar ut fel mängd värme vid olika utetemperaturer, om detta åtgärdas så kan vi spara ca. 2 till 4 % värme och om vi gör en ny inreglering av värmesystemet så att alla får samma inomhus temperatur så kommer vi att kunna spara ytterligare ca 3-5 %. Detta kan vi utföra efter fönsterbytesprojektet, det gynnar oss och våra kommande generationer att spara energi.

Det är dyrt att värma upp luft utan återvinning! Vi har ingen återvinning i Vårsådden.

Vårsåddens fjärrvärme är vår dyraste fasta kostnad så det påverkar våra hyror mer än vi tror och nu har / kommer Exergi f.d. Fortum att öka fjärrvärmefaktorna. 2023 = genomsnitt 8% för vissa en ökning med 25 till 35 %

Om man inte har en bra kontroll med fungerande lamn och snabba åtgärder i våra undercentraler så är risken stor att om det blir något fel så kommer returtemperaturen till Exergi att påverkas. Då är risken stor att ökningen blir 25 till 35 % eftersom den fasta kostnaden påverkas av detta.

Enligt tidigare Vårsåddens stämma så röstades stämman fram att Styrelsen (inte HSB Stockholm) skulle anlita en oberoende sakkunnig fönsterexpert som skulle bistå styrelsen så att det blir en bra och kostnadseffektiv upphandling. Vi boende bör få veta om vi frågar, vem det blev / blir? och resultatet av denna kontroll, (kontroll av HSB Stockholms anbudsunderlag) innan anbudsunderlaget går ut till HSB Stockholms 4 st utvalda entreprenörer eftersom detta påverkar oss boende i Vårsådden framöver i hög grad.

Ex. Utsidan under vissa av våra fönster är asbest, detta borde ligga med i upphandlingen annars så är risken stor för skenande kostnader och vem tar ansvaret för vad?

Ett bra anbudsunderlag och oberoende besiktning under arbetets gång innebär ett bra slutresultat.

Denna motion kommer inte att fördröja tiden för detta fönsterbyte och tiden för en kontroll och genomgång av HSB Stockholms upphandling är mycket liten.

Röstar stämman ja till denna motion kommer detta fönsterbyte att innebära ett bättre inomhusklimat och ett mer lätthanterligt värme och ventilationssystem i framtiden.

Bertil Wikner Fjugestagränd 9

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Officiella dokument kommer att finnas tillgängliga på expeditionen under fönsterprojektets gång. Föreningen skaffar sig en oberoende besiktningsman till fönsterprojektet. OVK är under upphandling och kommer att ske både före och efter fönsterbytet.

MOTION

Bygget i parkremsan vid Stjärnsundsgatan Diariernr 2021-03098

Stockholms Stads planer för bygget möttes av kraftiga protester i samrådsprocessen under våren 2023.

Berörda boendens synpunkter m.m. sammanfattades i dokumentet Höghusbygge (bifogas) som skickades till Stockholms Stad 8 maj 2023.

212 personer skrev dessutom under protestlistan på www.skrivunder.se. Det motsvarar majoriteten av boende runt det planerade bygget.

Stockholms Stad återkommer med ett reviderat planförslag under senhösten 2024 förmodligen i april 2024.

Jan Sazama (boende i Ormkärr) har fått fullmakt av Styrelserna Sädskornet och Vårsådden att företräda boenden i båda föreningarna i protestprocessen mot bygget.

Jan fortsätter gärna med koordinering men det är viktigt att också båda styrelserna engagerar sig formellt och aktivt i den fortsatta protestprocessen enligt följande:

Granska det nya reviderade förslaget från april 2024.

Om förslaget ogillas så gäller det att ånyo protestera skriftligt i **styrelsers namn** (Sädskornet, Vårsådden och ev. Rågstacken) för att få protesten dokumenterad på Stockholms Stad.

Viktigt är att försöka träffa de ansvariga politikerna på Stadsdelsnämnden och Stockholms Stad och framföra vår protest INNAN något beslut fattas i frågan.
Datum för ev. Antagande av planerna är satt till december 2024...

Nästa anhalt är sedan om ett eventuellt beslut om antagande av planerna tas i december 2024 eller däromkring. Då gäller det att inom 3 veckor från beslutsdatum skicka ansökan om överklagan till kommunen för vidarebefordran till Mark- och miljödomstolen.

Om kommunen godkänner överklagan inleds då processen i Mark och miljödomstolen....

Helena Reisler
Glanshammarsgatan 91
070 1495750
helena_reisler@hotmail.com

PROTEST mot Höghusbygge vid Stjärnsundsgatan

Diarium 2021-03098

Ur Känslighets- och tålighetsanalys, Kulturmiljöutredning Hagsåtra och Rågsved (Nyréns Arkitektkontor 2017, 2019) gällande parkremsan vid Stjärnsundsgatan:

Gestaltade parker och gångstråk är en vital och värdefull del av stadsdelarnas struktur. I känslighets och tålighetsanalysen bedöms Ormkärns dalstråkspark som "högekänslig för ändringar" vilket medför att återhållsamhet behövs, att nybebyggelse bör undvikas. Eventuella utvecklingar görs på områdesvillkor utan att värdebärande karaktärer och strukturer påverkas negativt.

Konsekvensanalysen bedömer att den föreslagna byggnadshöjden 4-5 våningar medför ett **avsteg från bärande idéer i områdets struktur.**

Naturpartiet, som fungerar som skärm mot genomfartsgatan, bevaras inne i området och bidrar till stadsdelens karaktär. Av den **anledningen saknas förutsättningar för att bebygga naturpartiet.**

----- ”-----

Ur Antikvarisk Konsekvensanalys (Nyréns Arkitektkontor 2022-12-01 rev 2023-02-16) Sammanvägd bedömning:

Ormkärns karaktär och stadsbild baseras till stor del på stadsbyggnadsidealerna "hus i park" på Stockholmsskolan parkplanering vilket har lett till ett lyckat samspel mellan bebyggelse, topografi och grönstruktur. Denna välbevarade modernistiska stadsplanering karaktäriseras bland annat av förekomsten av sparad naturmark mellan husen, bevarade partier mellan husgrupper samt den genomgående obebyggda dalgången som förädlades till stadsdelens dalstråkspark. Vid planeringen av nya hus bör den nämnda idealen och den befintliga parkstrukturen respekteras.

Båda förslagen (Stjärnsundsgatan och Gällerstagrand) exploaterar kulturhistoriskt värdefulla bevarade naturpartier.

Båda förslagen bryter även **mot den ursprungliga planeringsprincipen** där byggnadshöjden minskar mot stadsdelens periferi vilket medför **negativ påverkan på stadsdelens kulturhistoriska värde**. Idén med grupper av bebyggelse av samma karaktär fragmenteras.

----- ”-----

Andra befarade konsekvenser:

- Omfattande sprängning av höga klippor vid Stjärnsundsgatan behövs för bygget vilket utgör fara för stora skador på de intilliggande radhusen i Sädeskorvet som är byggda i blåbetong på sextiotalet.
- SL Busslinje nr 143 på sträckan Glanshammarsgatan – Olshammarsgatan stoppas under hela byggtiden vilket påverkar framför allt många äldre som bor i området, samt skolbarn som åker buss till skolorna i närheten.

PROTEST mot Höghusbygge vid Stjärnsundsgatan
 Diarienum: 2021-03098

(morgonsol) och på Stjärnsundsgatan (eftermiddags- och kvällssol) samt besvärande insyn från de planerade höghusen för de närmast boende.

- Uteblivna parkeringsmöjligheter på Stjärnsundsgatan för boende i Vårsådden som medför parkeringskaos både under och efter byggtiden.
- Det planerade bygget upplevs som fullständigt hänsynslöst av många boende närmast det projekterade bygget och flera planerar att flytta eller har redan flyttat. Detta påverkar trivseln i området och troligtvis även marknadsvärdet av berörda fastigheter.

Observera att det inte är något grusplan som bebyggs, utan det är en **levande, känslig och vacker natur som likvideras** i parkremsan vid Stjärnsundsgatan. Naturen som är i samklang med de intilliggande naturreservaten Hagsåtraskogen och Älvsjöskogen. Dessutom hotas en del av det världsunika sprickdalslandskapet i Stockholm. Dessa bergformationer som likvideras i projektområde utgör ett **mycket högt miljöskapande värde, stadsbyggnadshistoriskt värde, samhällshistoriskt värde och ett sällsynthetsvärde.**

Djurliv

Här rör sig rådjursfamiljer fritt mellan naturreservaten och parkremsan, här finns en mycket rik fauna med bland annat rådjur, rävar, igelkottar, grävlingar, fladdermöss, harar och älg.

Fågelliv

Fågellivet är också rikt och en fågelinventering av parkremsan vid Stjärnsundsgatan indikerar följande fågelbestånd (**Calluna PM Fågel inventering 2021–2022**): blåmes, koltrast, lövsångare, nötväcka, pilfink, ringduva, rödhake, skata, stenknäck, talgoxe, hackspett.

Naturvärdesträd (Calluna Naturvärdesinventering 2021–2022) på parkremsan vid Stjärnsundsgatan: 2 ekar, 12 tallar och 2 sälg

Ett annat stort störningsmoment är att höghusbygget placeras mitt i mellan närliggande **K-märkta (!!!) områden Brf Vårsådden (särskilt kulturhistoriskt värde) i öster, radhusområdet Sädeskorvet (särskilt och visst kulturhistoriskt värde) i väster och Brf Rågstacken (visst kulturhistoriskt värde) i norr !!!**

Enligt EU direktiv från 9/11 2023_ska alla **Europeiska städer** förbinda sig att **motverka nettoförlust** av grönområden och i stället **ÖKA sina grönområden** med minst 3% senast 2040 och minst 5% senast 2050 räknat från beståndet 2021.
Att likvidera grönområden strider således mot EU direktivet!

Det finns heller inga samhällsbyggnadsvinster med att Stockholms stad lägger ekonomiska och tidsmässiga resurser på planarbeten, som i slutändan inte medför några genomförbara detaljplaner anser vi.

Jag föreslår föreningsstämman och medlemmar i Vårsådden att ta del av båda bifogade filer enligt nedan gällande protest mot föreslaget höghusbygge.

Styrelsen föreslår att årsmötet anser motionen besvarad

Styrelsen anser att motionen vara besvarad då stämman har fått ta del av filerna.

Motion 3-2024

Från: Kristina Silfvenius <silfveniusk@yahoo.com>

Datum: söndag 31 mars 2024 10:07

Till: "styrelsen@varsadden.se" <styrelsen@varsadden.se>

Ämne: Motioner

1

Behov av akustikplattor i tvättstugorna. Ljudet av maskiner hörs i trapphuset samt i lägenheterna ovanför, upplevs som störande.

2

Vid ändringsplaner kring utemiljöer, viktigt att ta i beaktande de boendes behov samt önskemål i de berörda gårdarna. Eftersom dessa använder gårdarna och ser behoven

Gemensamma möten kring utförande och ändringar är angeläget, viktigt med gemensam dialog.

Kristina Silfvenius
Stjärnsundsgatan 27

Hälsningar

Motion 3.1

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Då ljudet sprider sig via betongen i huskroppen har denna åtgärd en marginell effekt. De närmast boende har en reducerad månadsavgift på grund av närheten till tvättstugan.

Motion 3.2

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Medlemmarna har valt en styrelse för att ta ansvar för föreningens utveckling. Alla kan skicka eller lämna brev på expeditionen med förslag så tar styrelsen och beaktar förslagen och tar hjälp av våra leverantörer.

ORDLISTA

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m.m.

Den ekonomiska redovisningen: Bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt utan att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar skall uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet skall hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar Värdet på fastigheter och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som

tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB:s avräkningskonto samt andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala inom ett år t.ex. leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor och bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Skulder till utomstående; dels sådana som skall betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen skall upprätthålla underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten skall medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Fysisk person får utöva sin röstlängd genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gälla högst ett år efter utfärdandet.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman i brf Vårsådden

den _____ / _____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den _____ / _____ 20____

Ort

Namnteckning, lägenhetsbeteckning

Namnförtydligande



HSB – där möjligheterna bor