

# BRF SANDSTENEN

## ÅRSREDOVISNING 2023





**Brf Sandstenen**  
**Granitvägen 16 - 18**

## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2024**

Medlemmarna i Brf Sandstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 25 april kl. 18.30

Plats: Orstenen, Granitvägen 5, 1tr

### **Förslag till dagordning:**

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal ledamöter, revisorer och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och vicevärd
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Motioner – Automatiska dörrstängare/öppnare
19. Övriga frågor att diskutera – Solpaneler och gemensamt elabonnemang
20. Avslutande

Årsredovisning för  
**Brf Sandstenen**

717600-3163

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflöde	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

*Handwritten signatures:*  
L ST DU  
KR

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sandstenen**  
2023-01-01 - 2023-12-31

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Brf Sandstenen 717600-3163, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

**Verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Sandstenen registrerades 1959-04-10. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en sk äkat bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

**Fastigheten**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

3 rum o kök	30 st
4 rum o kök	18 st
5 rum o kök	6 st
Total bostadsarea	4 778 kvm
Total lokalarea	310 kvm
Total tomtarea	10 747 kvm

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 23:3 med gatuadressen Granitvägen 16-18 i Uppsala kommun.

Byggnaderna är uppförda 1960 med värdeår 1960.

Föreningens säte är Uppsala.

På fastigheten finns 2 flerbostadshus i 3 våningar. På fastigheten finns dessutom 31 st garage och

23 st parkeringsplatser varav 12 st med motorvärmare samt bastu, träningsrum och hobbyrum.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

**Genomfört underhåll**

Omläggning av tak/tilläggsisolering av vindar	1981/1982
Renovering av balkonger	1987
Tilläggsisolering samt ny fasad	1987
Elstambyte och rörstambyte	1998
Soprum nybyggnation	1998
Installation av portlås	2001
Fönsterrenovering	2007/2008
Säkerhetsdörrar o tilläggsisolering vindar	2013
Tilläggsbelysning fasad, portar och vindar	2013
Målning o reparation av tvättstugor	2013
Säkerhetsportar källare samt trapphus	2014
Byte garageportar till fjärrstyrda vipportar	2014
Lövsilar på stuprör samt målning av stuprör	2015

*L MW GR  
HF OLL  
RR*

## Brf Sandstenen

717600-3163

2 (11)

Avluftare för värmesystemet	2017
Skyddsrum åtgärdat	2017
Filmning avloppsanslutningar	2018
Tätning plåttak samt isolering mot taknock	2019
Byte elmotor till fläkten i 16 A o B	2019
Byte WC-ventiler	2019
Upprustning och renovering av bastu och lekpark	2020
Målning av stuprör och hängrännor	2020
Stamspolning	2021
Installation av nytt passersystem till portlås	2022
OVK besiktning	2023
Stamspolning (gjordes även 2021)	2023

### Styrelsen

#### För tiden 1 jan-20 april 2023

Olav Mäepea	ordförande
Tommy Bergström	ledamot
Hanna Kardell	ledamot
Karin Runeborn	ledamot
David Trång	ledamot
Olof Hjort	suppleant
Andreas Nyman	suppleant
Leena Wiskari	suppleant

#### För tiden 20 april-31 dec 2023

Olav Mäepea	ordförande
Olof Hjort	ledamot
Karin Runeborn	ledamot
David Trång	ledamot (avgick okt 2023)
Mikael Wagner	ledamot
Hanna Åkerström	ledamot
Johan Edman	suppleant
Andreas Nyman	suppleant
Leena Wiskari	suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Runeborn, Mikael Wagner, Leena Wiskari, Andreas Nyman, Johan Edman.

### Revisorer

Gunvor Lindahl, Rönningen Ekonomi, extern revisor

Petter Kampe, revisorssuppleant

### Valberedning

Gunnar Andersson, Görel Bylund och Hanna Fahlbeck

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

### Väsentliga avtal

PD Miljövårdsservice & Förvaltning	Fastighetsskötsel och städning
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning, överlåtelse, avisering
Certego AB	Serviceavtal för lås-, nyckel- och tagghantering
Bodens Energi AB	Fast elprisavtal fram till och med 2024.
Tele2	Gruppavtal Internet 250/50, TV grundutbud 3 år fr o m 2023
If försäkring	Fastighetsförsäkring

uwom  
HT 2023  
E KR

## Överlåtelse och medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits.

Antal medlemmar vid årets början var 75 st, under året har 7 st nya medlemmar tillkommit och 5 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 77 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt §12 i föreningens stadgar.

## Fastighetsunderhåll och verksamhet under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll och reparationer uppgick till 209 689 kr.

De största åtgärderna har varit:

PD Miljövårdsservice	reparationer utanför avtalet	15 710 kr
Boservice + Uppvit	reparationer i tvättstugor	16 137 kr
Certego	nyckel/taggadmin + passagesystem	9 768 kr
PM Rör & Bygg	VVS arbeten, termostatventiler	13 181 kr
Evelko	OVK, div elarbeten.	11 281 kr
Air Team (Thorszelius)	OVK besiktning, ventilationsrens, fläktrep	67 026 kr
Recover	stamspolning, filmning stammar	40 903 kr
Portexpertern/Teckentrup	garageportar: reparationer	13 959 kr
Presto Brandservice	bestikning brandsläckare	6 065 kr
Hags Aneby	ny gungställning	15 462 kr
Skyltar (PD)	skyltar "Lekande barn"	6 322 kr

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

Föreningen har en underhållsplan mot vilken åtgärder kontinuerligt stäms av.

Fortsatt utredning om solceller och laddstolpar/boxar.

Renovering av ytterportar

Byte till ledlampor på utomhusbelysningen.

Laga avloppsledningarna

Byte av stora tvättmaskinen i 18-huset

## Ekonomi

Under 2023 har årsavgifterna höjts med 2%.

I början av 2023 har ett lån omsatts och 600 000 kr har amorterats samt ett lån på 265 670 kr slutamorterats.

Utöver detta görs löpande amorteringar på 112 500 kr.

## Ekonomi, jämförelsetal

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 714	2 671	2 666	2 656	2 657
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-270	234	226	160
Balansomslutning (tkr)	5 955	6 791	7 427	7 391	7 469
Soliditet (%)	44	38	35	35	30
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	523	513	513	513	513
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	92	92			
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	558	762	825	888	950
Bankskuld per kvm total yta (kr)	524	716			
Räntekänslighet (%)	1,1	1,5	1,6	2,0	2,0

Ulf  
HJ  
L  
RR

# Brf Sandstenen

717600-3163

4 (11)

Energikostnad per kvm total yta (kr)	201	186			
Sparande per kvm total yta (kr)	92	103	139	179	196

## Definition av nyckeltal

Balansomslutning - de totala tillgångarna

Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec\*12 / kvm bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala intäkter - de totala årsavgifterna / de totala intäkterna

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

Bankskuld per kvm total yta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta (bostad och lokalyta)

Räntekänslighet - räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1% enhet motsvarar 1,1 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta (bostads- och lokalyta)

Sparande per kvm - Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört underhåll per kvm total yta.

## Förändring av Eget kapital

Belopp i tkr	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	468 990	1 516 596	840 401	-269 785	2 556 202
Disposition av föregående års resultat		-139 000	-130 785	269 785	0
Årets resultat				68 401	68 401
Belopp vid årets utgång	468 990	1 377 596	709 616	68 401	2 624 603

## Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	709 616
Årets resultat	68 401
	<u>778 017</u>

Styrelsen föreslår att:

Till fonden för yttre underhåll avsättes	316 000
Anspråktagande fonden för yttre underhåll - rensning takfläktar samt nya gungställningar	-88 810
Till balanserat resultat överföres	550 827
	<u>778 017</u>

*Handwritten signatures:*  
C.M. Om  
G. H. O.  
K.R.



## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 713 566	2 670 998
Övriga intäkter		120	360
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2</b>	<b>2 713 686</b>	<b>2 671 358</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	<b>3</b>	-88 810	-482 438
Driftskostnader	<b>4</b>	-1 916 942	-1 821 495
Övriga externa kostnader	<b>5</b>	-140 026	-150 789
Personalkostnader	<b>6</b>	-135 808	-133 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<b>7, 8</b>	-311 722	-311 722
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 593 308</b>	<b>-2 899 481</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>120 378</b>	<b>-228 123</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		379	21
Räntekostnader		-52 356	-41 683
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 977</b>	<b>-41 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 401</b>	<b>-269 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>68 401</b>	<b>-269 785</b>

um om  
HP Olu  
L RR

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 312 158	4 623 880
Maskiner och inventarier	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 312 158</b>	<b>4 623 880</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 312 158</b>	<b>4 623 880</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 146	0
Övriga fordringar		9 785	9 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 074	77 552
Klientmedel hos förvaltare		197 871	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 876</b>	<b>87 018</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 251 136</b>	<b>2 070 446</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 643 012</b>	<b>2 157 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 955 170</b>	<b>6 781 344</b>

unn ov.  
H OUI  
L RR

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		468 990	468 990
Fond för yttre underhåll		1 377 596	1 516 596
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 846 586</b>	<b>1 985 586</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		709 616	840 401
Årets resultat		68 401	-269 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>778 017</b>	<b>570 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 624 603</b>	<b>2 556 202</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 665 000	1 643 170
Leverantörsskulder		409 369	346 343
Övriga kortfristiga skulder		7 947	9 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 251	225 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 330 567</b>	<b>2 225 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 955 170</b>	<b>6 781 344</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OR", "L", and "RR".

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>- 2023-12-31</b>	<b>- 2022-12-31</b>
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>			
Resultat efter finansiella poster		68 401	-269 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		311 722	767 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringen av rörelsekapital</b>		<b>380 123</b>	<b>497 230</b>
<b><i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i></b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-106 986	3 871
Förändring av kortfristiga skulder		83 594	-75 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>356 731</b>	<b>425 502</b>
<b><i>Kassaflöde från finansiering</i></b>			
Amortering av långfristiga lån		-978 170	-300 000
<b><i>Kassaflöde från investeringar</i></b>			
Investeringar i byggnaden		0	-455 293
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-621 439</b>	<b>-329 791</b>
Likvida medel vid årets början		2 070 446	2 400 237
Likvida medel vid årets slut		1 449 007	2 070 446
<b>Förändringen i likvida medel</b>		<b>-621 439</b>	<b>-329 791</b>

WU Oh  
SP AU  
E KR

## NOTER

### NOT 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Från och med detta år med kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	1,0%
Stamreovering	2,6%
Fönsterreovering	4,0%
Säkerhetsdörrar	2,5%

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnad. Fordringarna har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad livslängd.

Beloppen anges i hela kronor (kr).

NOT 2 Föreningens intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder (inkl. värme och vatten)	2 498 616	2 449 764
Hysesintäkter garage	150 450	157 661
Hysesintäkter p-platser	42 000	41 673
Hysesintäkter förråd	22 500	21 900
Övriga intäkter	120	360
<b>Summa</b>	<b>2 713 686</b>	<b>2 671 358</b>

NOT 3 Planerat underhåll	2023-12-31	2022-12-31
Planerat underhåll - rensning samtl takfläktar	88 810	482 438
<b>Summa</b>	<b>88 810</b>	<b>482 438</b>

NOT 4 Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	159 804	153 384
Fastighetsskötsel, extratjänster	30 540	12 356
Trädgård	18 179	31 602
Städ	157 176	150 864
Obligatoriska besiktningar	11 620	3 980
Reparationer	120 879	163 767
Serviceavtal	9 768	28 944

umon  
HJ  
OL  
KR

**Brf Sandstenen**

717600-3163

10 (11)

El, fastighet	103 838	104 025
Uppvärmning	746 173	672 351
Vatten	174 974	170 944
Sophämtning	87 019	94 337
Fastighetsförsäkringar	63 794	57 653
Kabel TV / internet	132 982	80 871
Fastighetsavgift/skatt	100 196	96 416
<b>Summa</b>	<b>1 916 942</b>	<b>1 821 495</b>

<b>NOT 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förbrukningsinventarier och tele	0	7 981
Revisionsarvoden	9 000	9 375
Redovisningstjänster	97 960	93 296
Övriga förvaltningskostnader	33 066	40 137
<b>Summa</b>	<b>140 026</b>	<b>150 789</b>

<b>NOT 6 Arvoden och personalkostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Arvode till styrelsen	75 000	75 000
Arvode till vicevärd	40 000	40 000
Lagstadgade arbetsgivar avgifter	20 808	18 037
<b>Summa</b>	<b>135 808</b>	<b>133 037</b>

<b>NOT 7 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 579 025	15 579 025
Inköp-	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 579 025</b>	<b>15 579 025</b>
Ingående avskrivningar	-10 955 145	-10 643 423
Årets avskrivningar	-311 722	-311 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 266 867</b>	<b>-10 955 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 312 158</b>	<b>4 623 880</b>
Taxeringsvärde byggnader	53 770 000	53 770 000
Taxeringsvärde mark	51 669 000	51 669 000
<b>Summa</b>	<b>105 439 000</b>	<b>105 439 000</b>

<b>NOT 8 Inventarier och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	143 375	143 375
Inköp-	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 375</b>	<b>143 375</b>
Ingående avskrivningar	-143 375	-143 375
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 375</b>	<b>-143 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

uw om  
H DU  
P RR

### NOT 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 285004 0912	5,487	2024-01-28	665 000	1 377 500
SEB 4507 0972	0,77	2024-11-28	2 000 000	2 000 000
SEB 4507 0980	4,34	2023-11-28	0	265 670
<b>Summa</b>			<b>2 665 000</b>	<b>3 643 170</b>

Kortfristig del av långfristig skuld

1 643 170

1 643 170

### NOT 10 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

14 350 000

14 350 000

### UNDERSKRIFTER

Uppsala den 1/14 2024



Olav Mäepea  
ordförande



Mikael Wagner  
ledamot



Olof Hjorth  
ledamot



Hanna Åkerström  
ledamot



Karin Runeborn  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02



Gunvor Lindahl  
revisor  
Rönningen Ekonomi

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Sandstenen

Org. Nr 717600-3163

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sandstenen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och för att årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) från och med detta år med kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1 Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

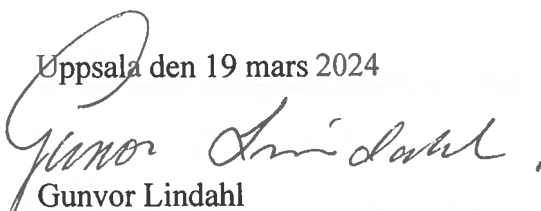
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om med kompletterandeansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 mars 2024

  
Gunvor Lindahl  
Extern revisor



Motion till brf Sandstenens föreningsstämma 25 april 2024

## Automatiska dörrstängare

Att kunna ställa upp ytterporten eller dörrarna ner till källaren (från trapphusen) och in till källaren/cykelgaragen (utifrån) är mycket användbart när man bär saker ut/in och upp/ner eller tar cykeln in/ut. Men det är lätt hänt att dörren fastnar i uppställt läge så att värmen släpps ut och obehöriga kan komma in. Vissa av dessa dörrar går inte att ställa upp alls idag.

En lösning är automatiska dörrstängare som stänger dörren efter en viss inställbar tid. Det är ganska många dörrar det handlar om – 9 portar, 9 källarnedgångar och 2–3 källaringångar utifrån, så det innebär givetvis en betydande kostnad. Man får också räkna med en viss underhållskostnad då denna teknik är mer komplicerad än dagens rent mekaniska lösningar.

Frågan har diskuterats i styrelsen, som dock inte har prioriterat frågan och även tvekat inför kostnaderna. Jag har absolut förståelse för att det finns många saker att avhandla och tycker att det är klokt av styrelsen att vara återhållsam med våra gemensamma medel. Jag menar dock att detta skulle medföra så stor bekvämlighet och komfort för bostadsrättshavarna, för att inte tala om ökad säkerhet och även viss energibesparing, att kostnaden skulle kunna anses vara väl motiverad, särskilt i ljuset av föreningens goda ekonomi.

Förutom nedanstående förslag är min tanke att sondera intresset hos övriga medlemmar.

**Förslag:** Styrelsen lyfter frågan om automatiska dörrstängare och går vidare med att undersöka leverantörer, ta in offerter osv. inom rimlig tid, dock åtminstone under våren.

Med vänlig hälsning  
Görel Bylund  
Granitvägen 16D

*L MW EP  
HBT Ollie  
KR*

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har undersökt kostnaderna för att installera helautomatiska dörröppnare/stängare. Definitionen helautomatisk innebär att man med en elkontakt som trycks in öppnar dörren inifrån. Utifrån öppnas porten med den tagg som varje lägenhetsinnehavare erhållit. Porten kan då förinställas så att den är öppen en viss tid. Porten får då under inga förhållanden dras igen manuellt vilket skadar mekanismen. Vilket skapar dyra reparationskostnader. Kostnaden för att installera sådant system kostar som minimum 38000 kr/port. För 9 st ytterportar blir kostnaden drygt 340 000 kr. Manuella dörrstängare som är tidstyrda till 30 sekunder kostar mellan 3 000 – 8 000 kr/port. För 9 portar blir kostnaden 27 000 – 72 000 kr. Ska även cykelrumsdörrar samt källardörrar från trapphusen ha någon av dessa anordningar tillkommer kostnader enligt ovan.

Styrelsen anser att det med helautomatiska dörröppnare/stängare inte är befogat med denna kostnad. Denna typ av portöppnare/stängare kan man få bidrag för om någon boende i någon uppgång har problem med att öppna en dörr.

Den andra typen av en manuell dörrstängare anses inte heller befogat då vi redan idag kan ställa upp portar och källardörrar. Man måste bara komma ihåg att dra igen dörren efter sig.

Enligt de leverantörer vi frågat så finns det en risk att man kan få större servicekostnader, som nämns ovan, då boende har en tendens att dra i dörrarna. Detta orsakar lätt skador i mekanismen som kan bli dyra framförallt på de helautomatiska dörröppnarna/stängarna.

UW ON  
HP DA  
G RR

## Budgetförslag Brf Sandstenen

	Rambudget 2026	Rambudget 2025	Budg förslag 2024	Budget 2023
Årsavgifter bostäder	2 548 588	2 498 616	2 498 616	2 449 764
Höjning årsavgifter 0% (2%, 2%)	50 972	49 972	0	48 995
Hysesintäkter garage (+25 kr/mån)	167 400	167 400	167 400	158 100
Hysesintäkter parkering (+25 kr/mån)	48 900	48 900	48 900	42 000
Hysesintäkter förråd	23 400	23 400	23 400	21 600
<b>Summa huvudintäkter</b>	<b>2 839 260</b>	<b>2 788 288</b>	<b>2 738 316</b>	<b>2 720 459</b>
Övriga ersättningar och intäkter	0	0	0	0
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 839 260</b>	<b>2 788 288</b>	<b>2 738 316</b>	<b>2 720 459</b>
<i>beräknade höjningar</i>	<i>4%</i>	<i>4%</i>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	181 492	174 512	167 800	162 600
Fastighetsskötsel, extra tjänster	31 366	30 160	29 000	31 800
Trädgård	9 626	9 256	8 900	11 500
Städ	178 572	171 704	165 100	160 000
Obligatoriska besiktningar	4 326	4 160	4 000	5 000
Reparationer	108 160	104 000	100 000	117 000
Serviceavtal	18 604	17 888	17 200	7 600
Planerat underhåll	0	0	0	70 000
El, fastighet	108 484	104 312	100 300	112 200
Uppvärmning	922 605	887 120	853 000	736 500
Vatten	198 906	191 256	183 900	191 300
Sophämtning	94 424	90 792	87 300	87 300
Fastighetsförsäkringar	72 467	69 680	67 000	63 500
Kabel-TV, internet	155 642	149 656	143 900	85 700
Fastighetsavgift/skatt	111 946	107 640	103 500	100 500
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>2 196 621</b>	<b>2 112 136</b>	<b>2 030 900</b>	<b>1 942 500</b>
Förbrukningsinventarier	5 408	5 200	5 000	7 800
Revisionsarvoden	10 816	10 400	10 000	10 000
Redovisningstjänster	109 133	104 936	100 900	98 000
Övriga förvaltningskostnader	40 884	39 312	37 800	45 100
<b>Summa förvaltningskostnader</b>	<b>166 242</b>	<b>159 848</b>	<b>153 700</b>	<b>160 900</b>
Arvode vicevärd	40 000	40 000	40 000	40 000
Styrelsearvoden	75 000	75 000	75 000	75 000
Lagstadgade arb.giv.avg.	26 100	26 100	26 100	26 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>141 100</b>	<b>141 100</b>	<b>141 100</b>	<b>141 000</b>
Avskrivningar	311 722	311 722	311 722	311 722
Räntekostnader	92 100	111 200	67 100	69 100
<b>Kapitalkostnader</b>	<b>403 822</b>	<b>422 922</b>	<b>378 822</b>	<b>380 822</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 907 785</b>	<b>2 836 006</b>	<b>2 704 522</b>	<b>2 625 222</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-68 525</b>	<b>-47 718</b>	<b>33 794</b>	<b>95 237</b>
Avsättning yttre reparationsfond	316 000	316 000	316 000	316 000
<b>Resultat efter avsättning fond</b>	<b>-384 525</b>	<b>-363 718</b>	<b>-282 206</b>	<b>-220 763</b>

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**