



## FÖRVALTARRAPPORT 2024-11



## ORGANISATION

Organisationen av samfälligheten är sedan 1976 fastställd. Varje ingående fastighet väljer/utser sitt representantskap till föreningsstyrelsen. Föreningstyrelsen arbetar icke med suppleanter utan respektive fastighetsägare kan utse adjungerande representantskap när ordinarie vald styrelseledamot får förhinder.

**Nytt representantskap** för fastigheterna Sunnan 18 och 20 Brf HSB blir Stefan Westerberg som ersätter Sara Stemme.

**Som tidigare rapporterat:**

**Nytt representantskap** för fastigheterna Nordan 18, 19, 20, 21, 22 och, Sunnan 15

Camilla Rydströmförvaltare tillsammans med och Magnus Petersson, fastighetschef, Signalisten/Solnabostäder

**Adjungerad representantskap** för fastigheterna Sunnan 14 och 16 Brf Hagalunden blir

Per Wikman, förvaltare HSB som efterträder Ulrika Gullo.

**Adjungerad representantskap** för fastigheterna Sunnan 10, 11 och 13 Brf Kyrkbacken Magnus Ask blir

Anton Blomquist VD Blinc Fastighetsförvaltning AB

**Adjungerad representantskap** för Solna stads fastigheter blir Maria Tiger, Stadsmiljöchef, fastighetschef, för Maria Poutamo

## ADMINISTRATION

**Skrivelser inkommande** Telefonsamtal med Skatteverket

**Skrivelser utgående**, Ändringsanmälan, reviderade stadgar överlämnade till Lantmäteriet

**Information, kommunikation**, Förvaltarrapport distribueras till Brf styrelser, fastighetschefer ?

## EKONOMISKFÖRVALTNING

Återbetalning av uttaxerad moms 2022-2024 till Skatteverket

Skatteverket har ånyo tagit kontakt med föreningen beträffande föreningens momsredovisningsskyldighet från 1992 med anledning av förvaltningsdomstolens beslut att, - samfällighetsföreningar icke skall vara momspliktiga med momsredovisningsskyldighet.

Skatteverket har meddelat att de kommer överlämna ett förslag till beslut.

**Förslag till beslut har inkommit från Skatteverket med svarsdatum 13 december**

## SAMMANFATTNING

Skatteverkets förslag till beslut		Belopp
2022	Inbetalning	-64 739 kr
2022	Utbetalning	243 368 kr
<b>Återbetalningskrav</b>		<b>178 629 kr</b>
2023	Inbetalning	-180 151 kr
2023	Utbetalning	183 370 kr
<b>Återbetalningskrav</b>		<b>3 219 kr</b>
2024	Inbetalning	-76 376 kr
2024	Utbetalning	0 kr
<b>Återbetalningskrav</b>	<b>2022-2024</b>	<b>105 472 kr</b>

**Förslag till beslut:** Föreningen godtar Skatteverkets förslag till beslut om återbetalning av mervärdesskatt till skatteverket.

Konsekvens av ovanstående beslut.

**Förslag till beslut:** Föreningen begär att få bli avregistrerade ur mervärdesskatteregistret per den 31 december 2024

## Återbetalning av utdebiterad moms till medlemmar för 2022-2024

Föreningens fakturering av drift & underhållsavgifter varav moms har belöpt sig till 86.185 kronor per kvartal under perioden 2022-2024.

Vid ett föreningsbeslut beslut om återbetalning av moms för åren 2022-2024 till respektive medlem belöper sig den totala återbetalnings summan till cirka 1.031.000 kronor att återbetalas till medlemmarna med fördelning enligt andeltalen.

### SAMMANFATTNING

#### Föreningens förslag till beslut

År	Belopp	Andelar	Belopp per andel
2022	343 745 kr	102	3 370 kr
2023	343 745 kr	102	3 370 kr
2024	343 745 kr	102	3 370 kr
<b>Summa</b>	<b>1 031 235 kr</b>		

FÖRDELNING	Andel	År			Summa
		2022	2023	2024	
Solnabostäder AB	21	70 771 kr	70 771 kr	70 771 kr	212 313 kr
Solna Stad	19	64 031 kr	64 031 kr	64 031 kr	192 093 kr
Rikshem Nordan AB	16	53 921 kr	53 921 kr	53 921 kr	161 762 kr
Rikshem Solnanord AB	3	10 110 kr	10 110 kr	10 110 kr	30 330 kr
Brf HSB Blåkulla	16	53 921 kr	53 921 kr	53 921 kr	161 762 kr
Brf Hagalunden	16	53 921 kr	53 921 kr	53 921 kr	161 762 kr
Brf Kyrkbacken i Solna	10	33 700 kr	33 700 kr	33 700 kr	101 101 kr
Svenska kyrkan	1	3 371 kr	3 371 kr	3 371 kr	10 113 kr
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>343 745 kr</b>	<b>343 746 kr</b>	<b>343 746 kr</b>	<b>1 031 238 kr</b>

**Förslag till beslut:** Föreningensstyrelse beslutar att utdebiterad moms under perioden 2022-2024 till respektive medlem skall återbetalas till e medlem enligt fastställt andelstal per medlem (2018).

Konsekvens av ovanstående beslut.

**Förslag till beslut:** Innevarande år 2024 krediteras moms per varje fakturerad kvartalsfaktura till medlem. Kreditering av första kvartalet 2024 ställs mot första kvartalets faktura 2025. De efterföljande kvartalskrediteringarna för 2024 ställs mot respektive kvartalsfaktura 2025.

Konsekvens av ovanstående beslut.

Återbetalnings skulden av moms för 2024 bokförs som en skuld till medlemmarna med full återbetalning under 2025

## Likviditetsberäkning 2024-12

Bankkonton		2024-11-30	
HB	AffKto	599 498,39 kr	
SBAB	Likvidkto	0,00 kr	
SBAB	FondKto	600 000,00 kr	
<b>Summa</b>	<b>Bank</b>	<b>1 199 498,39 kr</b>	
Utbetalningar	LRK	-256 787,00 kr	Dec
Utbetalningar	Tingvalla	Offert-projekt	-730 440,00 kr Dec
Utbetalningar	Tingvalla	Offert-moms	-182 610,00 kr Dec
Utbetalningar	Tingvalla	ÅTA-tillägg	-41 135,50 kr Dec
Utbetalningar	Tingvalla	ÅTA-Moms	-10 283,25 kr Dec
<b>Summa</b>	<b>Utbetalningar</b>	<b>-1 221 255,75 kr</b>	<b>Dec</b>
<b>Summa</b>		<b>Underskott</b>	<b>-21 757,36 kr Dec</b>

**Förslag till beslut:** Föreningens styrelse beslutar att acceptera ovanstående likviditetsberäkning för månaden december 2024

Konsekvens av ovanstående beslut. Se förslag till beslut nedan

## Likviditetsberäkning 2025-01

Inbetalning	Avgift, avgiftshöjning	Kvartal 1 2025	510 000,00 kr	07-jan
Kreditering	Medlemmar återbet moms		-86 000,00 kr	07-jan
<b>Netto inbetalning</b>		<b>Disponibelt</b>	<b>424 000,00 kr</b>	<b>07-jan</b>
Vinterhållning	Dec		-50 000,00 kr	
LRK	Jan		-50 000,00 kr	
Utbetalningar	Skatteverket Återbet moms		-105 472,00 kr	31-jan
<b>Utbetalningar</b>		<b>Disponibelt</b>	<b>218 528,00 kr</b>	<b>31-jan</b>
LRK	Feb-mar		-100 000,00 kr	
Disponibelt	Mar		<b>118 528,00 kr</b>	<b>31-mar</b>

**Förslag till beslut:** Föreningensstyrelse beslutar om en höjning av medlemsavgift per kvartal och andel från nuvarande 16.850 kronor per andel och år till 20.000 kronor. Avgift höjningen motsvar 18,7% eller 3.150 kronor per andel och år. Krediteringen av moms per andel och år är högre än avgiftshöjningen (3.370 kronor). Senast höjning av medlemsavgifter var 2013 från 500.000 till 1.375.000 kronor ex. moms

Konsekvens av ovanstående beslut.

**Förslag till beslut:** Föreningen accepterar avgifthöjningen av medlemsavgiftden för 2025 och att medlemsavgiften från och med 2025 fastläggs till ett belopp per andel och år för kommande medlemsavgifter och år.

## Täckning av beräknat underskott i betalningar 2024-12

**Förslag till beslut:** Föreningensstyrelse beslutar att inbetalning av medlemsavgift för kvartal 1, 2025 betalas in till föreningen med förfallodatum per den 7 januari 2025 med reducering för kreditering av moms för första kvartalet 2024.

Konsekvens av ovanstående beslut. Föreningens trångomål med likviditet i slutet av december 2024 klaras av med ett par dagars överdrag av leverantörsfakturors förfallodatum.



## Budgetförslag 2025

Tidigare presenterat utkast/förslag till budget för 2025 är i denna utgåva helt förändrad med hänsyn taget till förslaget till beslut från Skatteverket. Från denna utgåva, bruttoredovisning, alla belopp är inklusive moms samt att hänsyn har tagits till föreningens förslag till beslut att återbetala moms till medlemmar för åren 2022-2024 med första start för med återbetalning moms för till 2024 under 2025.

Åtgärder, haverier etc och fastighetsägarnas egna och enskilda ambitioner som icke ryms i detta förslag till budget för 2025 föreslås att behandlas separat och löpande under året 2025 med eventuella extra utdebiteringar för täcka in behov.

<b>INTÄKTER (ej moms)</b>	
Avgifter 20000 kr/andel/år	2 040 000 kr
Övriga intäkter	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 040 000 kr</b>
<b>UTGIFTER (inkl moms)</b>	
<b>DRIFT</b>	
Vinterhållning	312 500 kr
Skötsel, renhållning, städning	250 000 kr
Service	25 000 kr
Övriga driftkostnader	6 250 kr
<b>Summa drift</b>	<b>593 750 kr</b>
<b>UNDERHÅLL</b>	
Vägar	0 kr
Gångbroar, loftgångar, trappor	250 000 kr
Överbyggnad	250 000 kr
Belysning	62 500 kr
Dagvatten	62 500 kr
Hiss	37 500 kr
Övrigt underhållskostnader	
<b>Summa underhåll</b>	<b>662 500 kr</b>
<b>SUMMA DRIFT &amp; UNDERHÅLL</b>	
<b>1 256 250 kr</b>	
<b>Övriga externa kostnader (inkl moms)</b>	
Administration	6 250 kr
Tekniskförvaltning	72 000 kr
Ekonomiförvaltning	54 000 kr
Digitalförvaltning	18 000 kr
Extern revision	43 750 kr
Bankkostnader	3 750 kr
Försäkring	3 000 kr
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>200 750 kr</b>
<b>Arvoden och löner</b>	
Styrelsearvoden	15 000 kr
Sociala kostnader	5 000 kr
<b>Summa arvoden och löner</b>	<b>20 000 kr</b>
<b>RÖRELSEKOSTNAD</b>	
<b>1 477 000 kr</b>	
<b>Överskott/Underskott</b>	
<b>563 000 kr</b>	

## Budgetförslag 2025

Tidigare presenterat utkast/förslag till budget för 2025 är i denna utgåva helt förändrad med hänsyn taget till förslaget till beslut från Skatteverket.

### BERÄKNING UTDEBITERING 2025

Utdebitering medlemmar, netto (ex moms)	2 040 000 kr
Ränteintäkter	5 000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 045 000 kr</b>
Ingående behållning	0 kr
Kortfristiga skulder	0 kr
Upparbetade skulder	0 kr
Återbetalning moms Skatteverket år 2024	-105 000 kr
Återbetalning moms medlemmar år 2024	-343 740 kr
<b>Summa behållning föregående år</b>	<b>-448 740 kr</b>
<b>Disponibelt 2025</b>	<b>1 596 260 kr</b>
Insättning fonder (1 st basbelopp)	58 800 kr
Uttag fondering	0 kr
<b>Rörelsekostnad</b>	<b>1 477 000 kr</b>
<b>Summa ("Reserv")</b>	<b>119 260 kr</b>

	Antal	Avgift	Återbet moms	
<b>FÖRDELNING AV UTDEBITERING 2025</b>	<b>Andelar</b>	<b>20 000 kr</b>	<b>-3 370 kr</b>	
Signalisten/Solnabostäder AB	24	480 000 kr	-70 770 kr	409 230 kr
Solna Stad	19	380 000 kr	-64 030 kr	315 970 kr
Rikshem Nordan AB	16	320 000 kr	-53 920 kr	266 080 kr
Rikshem Solnanord AB	0		-10 110 kr	-10 110 kr
Brf HSB Blåkulla	16	320 000 kr	-53 920 kr	266 080 kr
Brf Hagalunden	16	320 000 kr	-53 920 kr	266 080 kr
Brf Kyrkbacken i Solna	10	200 000 kr	-33 700 kr	166 300 kr
Svenska kyrkan	1	20 000 kr	-3 370 kr	16 630 kr
<b>Summa utdebitering</b>	<b>102</b>	<b>2 040 000 kr</b>	<b>-343 740 kr</b>	<b>1 696 260 kr</b>

## TEKNISKFÖRVALTNING

### Reviderad detaljplan – Hagalund g:a 6

---

#### Vad är en detaljplan

Granskad: 6 september 2023

**Ref: Boverkets hemsida**

#### Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden.

Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. **Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartermark och vattenområden och gränserna för dessa.**

#### [Plan- och bygglag \(2010:900\) 4 kap. 2, 5 §§](#)

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken. Observera att de krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen.

**Detaljplanen medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen** under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter.

#### [Plan- och bygglag \(2010:900\) 4 kap. 21 §](#)

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

**Varje detaljplan anger en eller flera huvudmän** för allmänna platser. Utgångspunkten är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats, men även enskilda fastighetsägare, eller **samfällighetsföreningar kan vara huvudman** om det finns särskilda skäl till det. Om kommunen är huvudman medför planen en rätt, och även en skyldighet, att lösa in mark som är avsedd för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap medför en skyldighet att ställa i ordning och underhålla dessa allmänna platser i den takt planen tas i anspråk.

**Se bilaga.** Samtal och diskussionsunderlag

### Uppsägning av avtal – Tingvalla mark AB

---

#### Vinterrenhållning 15 november -15 april

Föreningen tecknade avtal med Tingvalla Mark AB första gången för säsongen 2022-2023 till avtalet bifogades 7 st situationsplaner för att förtydliga och alltid ha som stöd vad som skall vinterrenhållas och som är den viktigaste beståndsdelarna för leverantörens planering av omfattningen vid varje tillfälle i manskap och maskinell utrustning för de olika ingående beståndsdelarna såsom portentréer, loftgång och gångbro för att ta några exempel. Detta avtal har icke givit det önskade resultatet för respektive fastighetsägare och boende i området. Brister i arbetsledning, utövande av tjänster med stor variation beroende på olika underentreprenörer vid olika insats tillfällen är förmodligen en av orsakerna.

**Förslag till beslut:** Föreningens styrelse beslutar att säga upp vinterrenhållningsavtalet med Tingvalla Mark AB senast den 30 april 2025.

Konsekvens av ovanstående beslut. Föreningen måste bearbeta de grundläggande önskemålen med definitioner och beskrivande arbetsinstruktioner som underlag för beslut och upphandling för säsongen 2025-2026 under månaderna april till augusti 2025.

#### Skötsel, renhållning och städning av härdgjorda ytor

Föreningen tecknade avtal med Tingvalla Mark AB första gången för säsongen 2022-2023 till avtalet bifogades 10 st situationsplaner och flera översiktliga uppställningar för att förtydliga och alltid ha som stöd vad som skall omfattas av skötsel, renhållning och städning **och i syfte att vara** en viktig beståndsdelarna för leverantörens planering av omfattningen vid varje tillfälle i manskap och maskinell utrustning för de olika ingående beståndsdelarna såsom portentréer, loftgång och gångbro för att ta några exempel. Detta avtal har icke givit det önskade resultatet för respektive fastighetsägare och boende i området.

**Förslag till beslut:** Föreningens styrelse beslutar att säga upp Skötsel, renhållning och städning av härdgjorda ytor med Tingvalla Mark AB med omdelbar verkan eftersom avtalet löper i 12 månaders perioder med fakturering i efterhand. Uppsägningsbrev med förslag till förändring under perioden januari – 30 april med endast renhållning, tömning av papperskorgar.

Konsekvens av ovanstående beslut. Föreningen måste välja ut ny leverantör för renhållning med möjlighet att beställa även andra tjänster under sommar- och höstsäsong under perioden januari - 30 april 2025.

## Underhålls & renoveringsarbeten

### Loftgång, Köpcentrum

- Tätskikt belägningsytans fundamentskarvar 4 st, kv Nordan 21 och 22
- Demontering kakelrad, kv Nordan 21, Willys butik
- Tätskikt mot husliv, kv Nordan 21, Willys butik
- Sparklist, rostfri utmed husliv, kv Nordan 21, Willys butik
- Belägningsytan, nya betongplattor, kv Nordan 21, Willys butik
- Dagvattenbrunnar, nya brunnar, kv Nordan 21, Willys butik
- Dagvattenledning, relining?, kv Nordan 21, Willys butik

Klart

- Betongskador, fundament undersida

Framtid 2025

- Belysningarmaturer ur funktion, säkringsproblem HLG 11

Klart

**Gångbrotrappa HLG 35 är under utredning för tätskikt kontroll pga vattenskada i lokal**

Pågår

**Portentréytor** Renovering av yta i anslutning till portentréer 6 st

Klart

**Portentré,** Ny avvattningsledning, stuprör, markräna HLG 23 och 18

Klart

**Portentréer** Slutföres nästa vecka med planteringsjobb

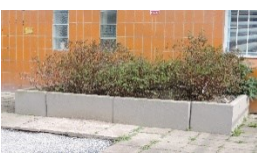
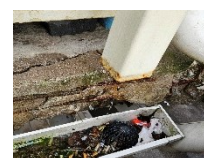
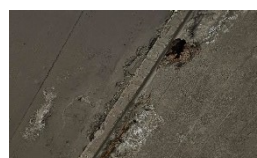
Klart

**Gångbro,** takkonstruktionspelare, rostskadade, HLG 23 och 30

Klart

**Portentré,** Ny avvattningsledning, stuprör, stenkista HLG 35

Klart



## DIGITALFÖRVALTNING

Uppdaterad hemsida medlem Signalisten/Solnabostäder

**Bilaga** Ny detaljplan diskussionsunderlag





Stadsdelen Hagalund, Solna





## HSFF Geografiska tillhörighet









Projekt Förtätning Hagalund 2018 ??

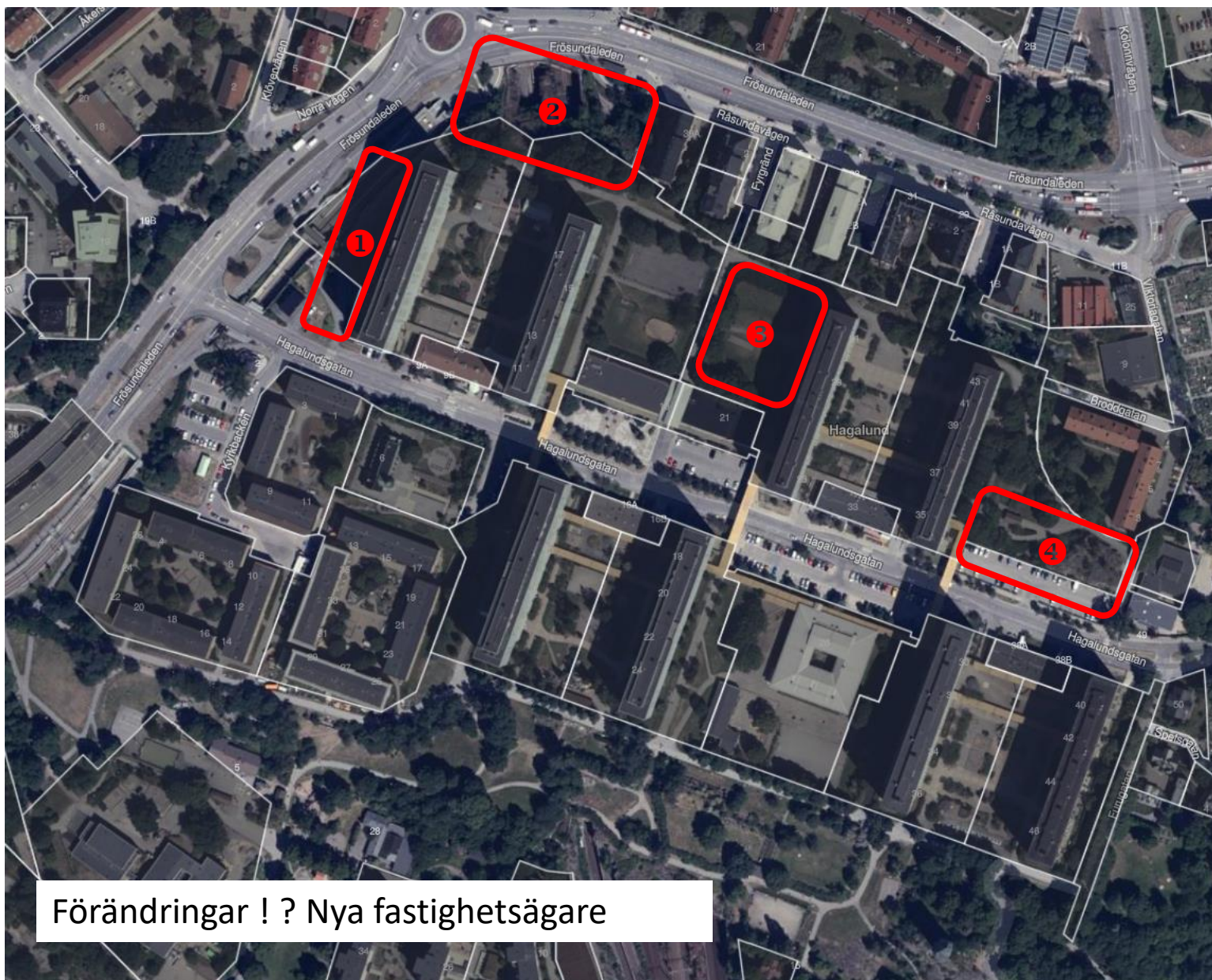
Entréhall - tunnelbana

HLG 1

Förändring – Köpcentret

HLG 19





Förändringar ! ? Nya fastighetsägare