

Årsredovisning

för

Brf Ånghästen

769603-8038

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Ånghästen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Namn, säte:	Bostadsrättsföreningen Ånghästen, Stockholm
Adress:	Maria Bangata 13, 118 63 Stockholm
Organisationsnummer:	769603-8038
Ändamål:	Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåt bostäder för boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.
Äkta bostadsrättsförening:	Ja
Momsregistrering:	Ja
Stadgar:	Registrerade hos Bolagsverket den 16 oktober 2023.
Försäkring:	Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Har en bostadsrättsförsäkring.
Medlemskap:	Fastighetsägarna och Bostadsrätterna
Aktivitetsgrupper:	Samtliga boende kan ingå i matlag, gym-, gårds- och snickargrupper.

Fastigheten

Byggår:	1989. Fastigheten, Svärdet 9, byggdes för Stockholmshem AB
Arkitekt:	Bengt Lindroos
Värdeår:	1990
Förvärv:	Brf Ånghästen förvärvade fastigheten den 11 november 2010. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten.
Omfattning:	Fastigheten utgörs av kvarteret Svärdet 9, med fem huskroppar inklusive tomten som husen står på, mot Maria Bangata, Ringvägen och Ånghästuparken på följande adresser: Maria Bangata 9, 13, 17 och Ringvägen 27, 29, 33, 35, 37, 39A, 39B och 39C.
Teknisk information:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och har utrustats med värmepumpar som återanvänder värmen från lägenheterna till förvärmning av vatten. Föreningens energiförbrukning är beräknad till 88 kWh per kvm och år. Vid övertagandet var det 177 kWh. Ny beräkning kommer att göras i och med att solceller installerats. Solcellerna är planerade att ge cirka 190 kWh. Brf Ånghästen är ansluten till Sopsug i Högalid Samfällighets-förening. Föreningens ordförande är ledamot i samfälligheten.

Ytor

Typ av yta	Kvm	Kommentarer
Tomt	9 283	
Bostadsrättslägenheter	17 968	varav 313 kvm är tilläggsyta
Hyseslägenheter	749	
Kommersiella lokaler	1 418	
Gemensamhetslokaler	441	
Garage	4 963	
Containerhus	45	
Övriga lokaler	94	

Lägenheter och lokaler

Lägenheter och lokaler	Antal
Bostadsrätter	232
Hysesrätter	11
Kommersiella lokaler	5
Garage	1
Containerhus	1
Gemensamma lokaler:	
Bastu med relaxrum	1
Festlokal med kök	1
Gym	1
Hantverkslokal	1
Hobbylokal (snickeri)	1
Kansli	1
Tvättstugor	2
Övernattningsrum	3
Övriga (lägenhetsförråd, extraförråd, cykelrum, barnvagnsrum) samt tekniska utrymmen	

Lägenhetsfördelning

Antal lgh	Antal rum	Yta (kvm)
4	1 rum och kokvrå	38-46
75	2 rum och kök	52-79
83	3 rum och kök	66-90
68	4 rum och kök	89-102
13	5 rum och kök	91-107

Lokalluthyrning

Adress	Plan	Hyresgäst
Maria Bangata 9	Gatuplan och nedre plan	Södermalms sdf (Orion förskola)
Maria Bangata 11	Festlokalen	Magelungen skolor (vissa tider)
Maria Bangata 17	Nedre plan	Vikarielänken AB/IntegreLär
Maria Bangata 17	Gatuplan	Säkerhetspartner Norden AB
Ringvägen 27-31	Garage	Stockholm Stads Parkering AB
Ringvägen 33	Gatuplan	CO.film AB
Ringvägen 39 B	Gatuplan	AB Stockholms Demens- och specialteam
Ringvägen 39 C	Plan -1	Södermalms sdf (Orion förskola)
Ringvägen vid vändplan	Containerhuset	Stockholmshem AB

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan framtagen av Sustend AB. Under våren 2025 kommer underhållsplanen att uppdateras och då gälla för 50 år.

Förvaltning och underhåll samt TV och bredband

Förvaltning, underhåll m.m.	Företag/utförare
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning
Bredband (ingår i avgift/hyra)	Telenor (Ownit)
Gården och vinterunderhåll	ABTOT AB
Hissar	Aseka Hiss & Fastighets AB
Husvärdar för allmän översyn	Elisabet Pettersson och Agneta Giliusson (medl. i brf)
Kabel-TV (ej abonnemang)	Tele2
Porttelefon	Låsborgen AB
Bokningssystem	Explizit Solutions AB
Städning inomhus	Ed's Städfirma & Byggtjänst AB
Teknisk förvaltning	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB

Medlemmar samt försäljning och överlåtelse av lägenheter

Antal medlemmar vid årets början var 350 och vid årets slut 351. Flera av lägenheterna har fler än en medlem per lägenhet, vilket innebär att medlemstalet kan vara högre än antalet lägenheter och förändras vid försäljning och köp.

Det har skett 13 överlåtelse av lägenheter under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft elva ordinarie styrelsemöten, ett extramöte och två konstituerande möten.

Styrelsen	Fram till årsstämman den 21 maj 2024	Efter årsstämman den 21 maj 2024
-----------	---	-------------------------------------

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Johan Ingberg	Johan Ingberg
Vice ordförande	Solveig Rodahl Holmgren***	Anders Pauser
Kassör	Olof Isaksson	Olof Isaksson* Jill Salander**
Vice kassör	Anders Pauser	-
Sekreterare	Jill Salander	Jill Salander* Kim Rhedin Hüttner**
Vice sekreterare	Anders Rydmark	Anders Rydmark
Övriga ledamöter	Olof Petterson	Olof Petterson Kim Rhedin Hüttner* Gunilla Georgsson**

Suppleanter

Suppleant	Gunilla Georgsson	Gunilla Georgsson*
Suppleant	Olle Hagman	Olle Hagman
Firmatecknare	Johan Ingberg och Olof Isaksson i förening, eller Johan Ingberg och Solveig Rodahl Holmgren*** i förening	Johan Ingberg* och Anders Pauser* i förening, eller Johan Ingberg* och Olof Isaksson* i förening Johan Ingberg** och Anders Pauser** i förening, eller Johan Ingberg** och Jill Salander** i förening

* fram till 31/12-2024

** från 1/1-2025

*** flyttade ut 18/4-2024

Revisorer

Revisorer	Namn och	Byrå
Auktoriserad revisor	Camilla Beijron,	R3 revisionsbyrå KB
Revisorer	Anna Insulander	Intern
Revisorssuppleant	Jörgen Andersson	Intern

Valberedning

Valberedning	Fram till årsstämman den 21 maj 2024	Efter årsstämman den 21 maj 2024
Sammanställande	Alexander Peterson	Alexander Peterson
Övriga	Monica Hjort von Zeipel Tanja Rinnan Anna Grönfors	Monica Hjort von Zeipel Tanja Rinnan Margareta Kristensson

Uppföljning av beslut på årsstämman år 2023

Styrelsen har genomfört cykelrensning på gården i enlighet med beslut som fattades på årsstämman 2023, vilket på grund av missförstånd felaktigt angavs vara åtgärdat i årsmöteshandlingarna till årsstämman 2024. Det var enbart cykelrensning i cykelrummen som gjordes.

Beslut från tidigare årsstämmor som inte åtgärdats

År 2018: Ombyggnad av cykelrum RV 35 och RV 33. Ombyggnaden har skjutits upp. Styrelsen har också konstaterat att det finns utrymme i befintliga cykelrum.

År 2019: Cykelstolpar på gården. Den tänkta placeringen måste omvärderas med tanke på att brandbilar måste kunna ta sig fram där stolparna var tänkta att placeras.

Planerat underhåll under 2025

Renovering av festlokalen och förbättrad ljudisolering av densamma har planerats genomföras under flera år. I och med att föreningen under såväl 2023 som 2024 genomfört nödvändiga kostsamma renoveringar av både garage och tak samt installation av solceller, har renoveringen av festlokalen fått skjutas på framtiden. Under 2025 kommer en plan att utformas för hur och när renovering av festlokalen kan genomföras.

I och med att takarbetena medfört att gårdens ytor har nyttjats för byggställningar och entreprenörens material, är det prioriterat att återställa och förnya vissa ytor. Ett helhetsgrepp om gården och dess ytor kommer därför att tas under året i samarbete med de av föreningens medlemmar som vill vara med och påverka utformningen.

Genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder åren 2010 - 2024

Genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder från och med övertagandet år 2010.

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Avlopp	Spolning av avloppsstammar	2012, 2020
Balkonger	Byte av limträbalkar och tvättning	2013
	Bygglov till inglasning	2014-2016
		2022-2026
Bastu	Totalrenovering	2014
	Byte av aggregat	2021
Belysning	Rörelsestyrd ledbelysning inomhus	2011-2013
	Ledlampor utomhusbelysning	2016
	Ledlampor fasadbelysning	2016
	Installation två ljusstolpar vid vändplan	2020

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Bokningssystem	Digitalt bokningssystem till gemensamma lokaler	2013
	Swishbetalning och betalkort möjliggörs	2019
	Swishcertifikat uppdaterat t.o.m. sep 2029	2024
Bredband via fiber	Fiber till alla lgh samt installation av router och datauttag.	2012
	Abonnemangsavgift inkluderad i avgift/hyra	
Cykelrum	Tillbyggnad fristående cykelrum mellan MB 13 och MB 17	2014
	Gemensamma cykelpumpar uppsatta samt målning	2019
Entréer, trapphus, korridorer, källare	Installation dörröppnare samtliga entréer	2018
	Målning samtliga cykelrum samt bv-rum Rv	2019
	Målning trapphus, entréer, bv-rum, slipning golv i entréer MB	2020
	Målning trapphus och entréer samt slipning golv i entréer Rv	2021
	Målning källarkorridorer Rv 29, 33, 35 och 37 samt MB 9 och 17	2023
Fasad	Målning av alla slätputsade partier på fasaderna	2015-2016
	Byte mjukfogar mellan huskroppar	2017
	Förtydligad uppmärkning av husnumren på fasaden MB och ingång från gården Rv	2024
Festlokalen	Ljudbesiktning	2021
	Två nya spisar införskaffade	2024
	Två nya mikrovågsugnar införskaffade	2024
Fönster	Byte av ytterfönster till energiglas samt underhållsfria fönsterbågar av aluminium till alla lägenheter och lokaler	2018-2019
Förråd	Extraförråd har tillgängliggjorts	2023-2024
Garage	MC-platser i garage	2015
	Totalrenovering	2023-2024
Gym	Totalrenovering	2013-2014
Gård	Renovering värmestyrning till tre utomhustrappor	2013
	Renovering trappan inkl. räcke mellan MB 9 och Rv 39C	2017, 2024
	Renovering värmestyrning trappa till Ånghästuparken	2018
	Upprustning av lekplatser	2014, 2016
	Soldäck/uteplats byggt samt nermonterat	2014, 2024
	Renovering av samtliga sittgrupper	2017-2018
	Vägbom uppsatt vid infarten Rv 29	2019
	Utepingisbord	2019
	Rökförbud på hela gården	2019
	Klätterställning lekplats MB 17 nedmonterat av säkerhetsskäl	2022
	Ny rabatt anlagd utanför tvättstugan Rv 37	2021, 2023
Hantverkslokal	Ombyggnation av tidigare hyreslokal till bl.a. hantverkslokal MB 17, plan -1	2022-2023

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Hissar	Nödtelefon installerad	2011
	Invändig renovering	2014-2015
	Utbyte av hissmaskiner och styrning	
	- MB 17, Rv 20 och 33	2018
	- MB 9, Rv 39 a	2019
	- MB 13	2020
	- Rv 39 b och c	2021
	- Rv 35 och 37	2022
Hyreslokaler	Renovering av förskolans lokaler MB 9	2012
	Renovering av lokal på övre planet MB 17	2018-2019
	Ombyggnation av hyreslokal till mindre yta MB 17, plan -1	2022
Införlivning	Bygglov för införlivning av korridorer och vindsutrymmen där möjligt	2014-2015
Kansli	Del av tidigare hyreslokal byggs om till	2022-2023
Miljökontroll	Besiktning av egenkontroller utförd av miljöförvaltningen Stockholms stad (fukt, mögel, buller, ventilation, avfall, energi, köldmedia, radon, skadedjur m.m.)	2020
Miljörum	Iordningställande av miljörum för fastighetsnära insamling, FNI	2024-2025
Skyddsrum	Renovering	2013
	Inventering och påfyllning av material	2022
	Tillsyn av MSB	2023
	Förbättrad uppmärkning samt plan för användning	2024
Snickarrum	Nytt snickarrum inrett	2015
Solceller	Solceller installerade i samband med takrenovering	2024-2025
Säkerhet	Förbättrat brandskydd	2013
	Porttelefon samt låssystem med taggar installerad	2013
	samt uppgradering av detta	2023
	Portnycklar tas bort enbart låstaggar införs	2024
	Tillgång till hiss på plan -2 MB 9 och 17 är nu enbart för boende som har förråd på dessa plan	2024
	Kod införs för förskolans föräldrar	2024
	Förbättrat skalskydd, dörrar och lås mot gångväg MB	2014
	Förbättrat skalskydd, gallerstaket uppsatta i vissa utrymmen	2023-2024
	Förbättrat skalskydd, låsringar i mässing byts till stål, förstärkning brytskydd, ståldörr MB 17 -2	2024
	Nödljus installerat i fastigheten	2014-2016, 2023
	Hjärtstartare i MB 13 samt nyanskaffning	2015, 2023
	Kurser	2018, 2023
	Utrymningslarm installerat för gemensamma lokaler i MB 13	2016
	Nyinstallation el-styrda rökluckor i samtliga trapphus	2016
	Radonmätning	2022
Tak	Besiktning	2022
	Helrenovering samtliga tak i fastigheten (installation solceller)	2024

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Tvättstugor	Fullständig renovering med nya maskiner med automatisk dosering av tvättmedel och sköljmedel (ingår i avgiften)	2012-2013
	Digitalt bokningssystem	2013
	Nyanskaffning av tvättmaskin och torktumlare till MB 13	2022
	Nyanskaffning mangel MB 13	2024
Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd i lägenheter (vart sjätte år)	2013, 2018, 2024
	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd i samtliga lokaler (vart tredje år)	2013, 2018, 2022, 2024
	Uppgradering av undercentralen (värme och vatten)	2012-2013, 2023
Värme	Frånluftsfläktar med tillhörande värmepumpar (tillvarata värmen i frånluften)	2014
	Utbyte av termostater och radiatorkoppel	2015-2018
	Webbplatsen www.brfanghasten.se publiceras	2010
Webb	Appen <i>Min förening</i> erbjuds boende	2023
	Omstrukturering och översyn texter www.brfanghasten.se	2024
	Två övernattningsrum iordningställda	2012
Övernattningsrum	Komplettering av dusch där så saknades	2019
	Ett tredje övernattningsrum byggs till i förutvarande kansli	2022-2023

Ekonomisk redovisning

Väsentliga ekonomiska händelser under räkenskapsåret

En omfattande renovering av samtliga tak i fastigheten har gjorts under året och i samband med renoveringen installerades solceller. Renoveringskostnaden för taken blev 14,4 miljoner kronor och investeringsutgiften för solcellerna blev 3,8 miljoner kronor. Kostnaderna inkluderar de ändrings- och tillägsarbeten som var nödvändiga för installation av solceller på taken samt de extraarbeten som behövde göras på grund av takens dåliga skick.

För att finansiera renoveringen och solcellerna har föreningen lånat 12 miljoner kronor. Föreningen har också satt om ett lån hos SEB om 13 miljoner kronor till en något högre kostnad än vad det tidigare lånet var på.

Föreningens styrsystem har uppdaterats vilket innebär att en bättre övervakning av föreningens energiförbrukning möjliggörs. Målet är att föreningen ska effektivisera förbrukningen.

Inflationen har de senaste tre åren sammantaget varit 18 procent. Kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten har höjts betydligt mer de senaste åren. Dessa poster är föreningens enskilt största kostnader utöver planerat underhåll. Flera åtgärder har gjorts under året för att såväl minska kostnaderna som öka intäkterna för föreningen, några av de större anges här:

- * Färdigställandet av garaget har inneburit att föreningen åter får hyresintäkter från garaget, vilket är den största intäkten som föreningen har från uthyrning av lokaler.
- * I samband med renoveringen genomfördes även en översyn av all el i garaget samt en investering i ny elcentral, vilket gjort det möjligt för hyresgästen att ha eget abonnemang. Detta har resulterat i lägre elkostnader för föreningen.

* Avtal har omförhandlats i syfte att likställa lokalhyresgästernas hyresvillkor samt öka föreningens intäkter. Andra avtal har sagts upp.

Framåtblick

Under våren 2025 kommer en större översyn och uppdatering av föreningens underhållsplan att göras. Den nya underhållsplanen kommer omfatta åtgärder och kostnader per år under 50 år, istället för den nuvarande som omfattar 30 år.

I och med att solceller har installerats så är förhoppningen att föreningen kan nå en betydligt bättre nivå nästa gång en ny energiinventering görs.

Efter två år av stora underhållsarbeten planerar styrelsen att vara återhållsam under 2025 för att under 2026 genomföra en större renovering av festlokalen, främst avseende ljudisolering. Men ett arbete med att ge gården en välbehövlig översyn efter dessa underhållsarbeten kommer att påbörjas under 2025.

Styrelsen kommer fortsätta med att se över avtal och där så är möjligt omförhandla dem.

Ett lån om 40 miljoner kronor kommer att sättas om i oktober 2025.

Förlagsinsatser

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 749	15 924	16 304	16 545	16 555
Resultat efter finansiella poster	-15 023	-16 151	-2 201	-2 312	-2 957
Soliditet (%)	82	84	85	85	85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	588	571	558	559	567
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 505	3 038	3 038	3 038	3 038
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 009	4 341	4 354	4 366	4 459
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	48	114	182	164
Räntekänslighet (%)	9	8	8	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	190	151	143	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	64	61	60	60

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Total yta uppgår till 25 678 kvm varav bostadsrättsyta 17 968 kvm (år 2024).

Upplysning vid förlust

Den främsta anledningen till 2024 års förlust är kostnaden för takrenoveringen. Slutfaktureringen för garagerenoveringen kostnadsfördes under första kvartalet och under två månader erhöll föreningen inga intäkter för uthyrningen.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	452 321	41 144	650	-15 975	-16 151	461 989
Optionsavtal		750				750
Disposition av föregående års resultat:				-16 151	16 151	0
avsättning till yttre fond			14 857	-14 857		0
återföring från yttre fond			-14 857	14 857		0
Årets resultat					-15 023	-15 023
Belopp vid årets utgång	452 321	41 894	650	-32 126	-15 023	447 716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 125 386
årets förlust	-15 022 552
	-47 147 938

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	16 426 219
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 426 219
i ny räkning överföres	-47 147 938
	-47 147 938

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	17 749 088	15 923 908
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 749 088	15 923 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och taxebundna kostnader	4	-25 611 219	-25 282 787
Förvaltningskostnader	5	-2 266 419	-2 188 981
Personalkostnader	6	-710 849	-749 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 643 400	-2 516 908
Summa rörelsekostnader		-31 231 887	-30 738 198
Rörelseresultat		-13 482 799	-14 814 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 937	217 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 679 690	-1 553 894
Summa finansiella poster		-1 539 753	-1 336 331
Resultat efter finansiella poster		-15 022 552	-16 150 621
Resultat före skatt		-15 022 552	-16 150 621
Årets resultat		-15 022 552	-16 150 621

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	521 324 595	522 559 173
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 234 247	6 941 888
Summa materiella anläggningstillgångar		527 558 842	529 501 060
Summa anläggningstillgångar		527 558 842	529 501 060
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbete	9	4 129 756	0
Summa varulager		4 129 756	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 368 730	2 299 318
Övriga fordringar		1 030 355	1 845 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	823 072	595 593
Summa kortfristiga fordringar		4 222 157	4 740 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 206 462	13 290 307
Summa kassa och bank		9 206 462	13 290 307
Summa omsättningstillgångar		17 558 375	18 030 833
SUMMA TILLGÅNGAR		545 117 217	547 531 893



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		493 464 713	493 464 713
Optionsavtal		750 000	0
Fond för yttre underhåll		649 640	649 640
Summa bundet eget kapital		494 864 353	494 114 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 125 386	-15 974 766
Årets resultat		-15 022 552	-16 150 621
Summa fritt eget kapital		-47 147 938	-32 125 386
Summa eget kapital		447 716 415	461 988 967
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	90 000 000	78 000 000
Summa långfristiga skulder		90 000 000	78 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 158	4 255
Leverantörsskulder		1 455 585	2 832 014
Övriga skulder	12	459 979	101 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	5 482 080	4 604 664
Summa kortfristiga skulder		7 400 803	7 542 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		545 117 217	547 531 893

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-13 482 799	-14 814 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 643 400	2 516 908
Erhållen ränta	139 937	217 563
Erlagd ränta	-1 625 934	-1 553 894

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-12 325 396 -13 633 713

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-4 129 756	0
Förändring av kundfordringar	-69 412	-44 592
Förändring av kortfristiga fordringar	587 781	-1 125 074
Förändring av leverantörsskulder	-1 376 429	-749 367
Förändring av kortfristiga skulder	1 180 549	938 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 132 663	-14 613 774

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-701 182	-226 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-701 182	-226 074

Finansieringsverksamheten

Insatser och upplåtelseavgifter	0	4 800 000
Upptagna lån	12 000 000	0
Erhållna optionsavtal	750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 750 000	4 800 000

Årets kassaflöde

-4 083 845 -10 039 848

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	13 290 307	23 330 155
Likvida medel vid årets slut	9 206 462	13 290 307



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar görs avsättningar till yttre fond enligt underhållsplan.

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Huvudbyggnader	0,5%	200 år
Fastighetsförbättringar	4-20%	5-25 år
Maskiner och inventarier	5-10%	10-20 år
Lokaler	5,33%	15-20 år
Mark skrivs inte av		-

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 har det uppdagats att en av föreningens lokalhyresgäster som inte bedriver momspliktig verksamhet har trots detta betalat moms på hyresbeloppet sedan brf Ånghästen bildades. Det betyder att föreningen har redovisat felaktig moms till Skatteverket. Det gäller såväl ingående som utgående moms, vilket måste korrigeras historiskt.

Föreningen har anlitat ett konsultföretag (KPMG) med expertkunskaper inom detta område. Detta har nu blivit en juridisk fråga mellan föreningen och lokalhyresgästen.

Föreningen har en avtalstvist med en annan lokalhyresgäst som kommer att avgöras under sommaren.

Föreningen har påbörjat arbetet med att övergå till annan redovisningsprincip, från K2 till K3. Från och med redovisningsåret 2026 kommer det med största sannolikhet att bli obligatoriskt.

Not 2 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Eventualförpliktelser	0	0
	150 000 000	150 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 567 918	10 259 029
Hyror bostäder	1 172 257	1 167 580
Hyror lokaler	5 579 292	3 793 805
Hyror gemensamhetslokal	223 372	184 308
Hyror förråd	129 794	46 738
Övriga sidointäkter	76 455	29 458
Elstöd	0	442 990
	17 749 088	15 923 908

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 4 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och drift		
Material/förbrukningsinventarier	539 790	667 278
Tillsyn/skötsel byggnad	580 742	558 033
Tillsyn/skötsel mark	588 654	791 449
Städning och entrémattor	511 258	503 900
Säkerhet, bevakning och brandsäkerhet	285 824	357 014
Hisservice	17 883	20 900
Teknisk förvaltning	73 394	92 813
Summa fastighetsskötsel och drift	2 597 545	2 991 387
Löpande reparationer		
Reparation hyresrätter	68 303	23 641
Reparation bostadsrätter	390 513	109 153
Reparation externa lokaler	19 720	87 229
Reparation fastighet	628 914	632 114
Reparation gemensamma utrymmen	311 069	516 674
Reparation hissar	123 590	42 867
Reparation övrigt	3 579	0
Summa löpande reparationer	1 545 688	1 411 678
Löpande/planerat underhåll		
Mark och gård	14 481	162 198
Byggnad utvändigt	13 496 837	120 028
Byggnad invändigt	254 979	623 056
Lokaler	1 115 009	13 552 243
Värme, ventilation, sanititet	393 203	229 324
Tele, data	53 937	95 267
Hissar	118 109	74 482
Övrigt	112 010	0
Summa löpande/planerat underhåll	15 558 565	14 856 598
Taxebundna kostnader		
El	1 269 526	1 956 805
Fjärrvärme	2 675 617	2 323 556
Vatten	821 300	604 980
Sophämtning	694 623	704 318
Kabel-TV	174 049	169 770
Bredband	274 305	263 695
Summa taxebundna kostnader	5 909 420	6 023 124
Summa driftkostnader och taxebundna kostnader	25 611 218	25 282 787

Not 5 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	385 125	350 130
Förbrukningsinventarier och material	38 194	51 928
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	920 090	910 127
Fastighetsskatt förändring tidigare år	0	-19 747
Mäklararvode vid lägenhetsförsäljning	0	140 220
Kontorsmaterial	4 498	3 274
Självrisk vid skada	0	52 500
Revision	72 375	60 875
Ekonomisk förvaltning	282 787	280 663
Övriga förvaltningskostnader	120 604	51 076
Konsultkostnader	356 342	241 696
Bankkostnader	18 313	21 699
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	3 471	1 383
Föreningsavgifter	15 939	20 151
Övriga externa kostnader och avstämningar	48 680	23 006
	2 266 418	2 188 981

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	598 247	611 841
(varav styrelsearvoden)	(534 247)	400 250)
Sociala kostnader	112 602	117 932
Utbildning, HLR med hjärtstartare	0	19 750
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	710 849	749 523

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	282 310 992	282 084 918
Inköp	927 256	226 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 238 248	282 310 992
Ingående avskrivningar	-23 603 755	-21 785 823
Årets avskrivningar	-1 725 004	-1 817 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 328 759	-23 603 755
Ingående uppskrivningar	263 851 936	263 851 936
Utgående ackumulerade uppskrivningar	263 851 936	263 851 936
Utgående redovisat värde	521 761 425	522 559 173
Taxeringsvärden byggnader	372 000 000	372 000 000
Taxeringsvärden mark	609 400 000	609 400 000
	981 400 000	981 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 066 427	16 066 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 066 427	16 066 427
Ingående avskrivningar	-9 124 540	-8 425 564
Årets avskrivningar	-707 640	-698 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 832 180	-9 124 540
Utgående redovisat värde	6 234 247	6 941 887

Not 9 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Fakturerade belopp för taksolcellpaneler	4 129 756	0
	4 129 756	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	347 250	315 674
Förutbetalda fastighetsskötsel	104 595	107 091
Förutbetalda kameral förvaltning	54 642	64 881
Förutbetalda driftkostnader	316 585	107 947
	823 072	595 593

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas inom fem år efter balansdagen	65 000 000	53 000 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 000 000	25 000 000
	90 000 000	78 000 000

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	1,13	2030-10-28	12 000 000	0	0	12 000 000
SEB	1,42	2029-10-28	13 000 000	0	0	13 000 000
SEB	1,72	2028-10-28	13 000 000	0	0	13 000 000
Stadshypotek	2,42	2025-10-30	40 000 000	0	0	40 000 000
Stadshypotek	2,91	2028-07-30	0	6 000 000	0	6 000 000
Stadshypotek	2,61	2028-09-30	0	6 000 000	0	6 000 000
			78 000 000	12 000 000	0	90 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Moms	90 091	0
Personalskatt	104 550	6 150
Sociala avgifter	64 215	2 093
Depositioner / handpenning	93 750	93 750
	352 606	101 993

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	218 341	164 585
Upplupna värmekostnader	349 496	390 253
Förutbetalda intäkter	4 551 514	3 784 074
Övriga upplupna kostnader	362 729	265 753
	5 482 080	4 604 665

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Ingberg
Ordförande

Anders Pauser
Vice ordförande

Jill Salander
Kassör

Kim Rhedin Hüttner
Sekreterare

Anders Rydmark
Vice sekreterare

Olof Petterson
Ledamot

Gunilla Georgsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Beijron
Auktoriserad revisor

Anna Insulander
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544336349

Dokument

ÅR Brf Ånghästen för 20240101-20241231

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-04-15 15:58:10 CEST (+0200) av Christian Jacobi (CJ)

Färdigställt 2025-04-17 11:32:27 CEST (+0200)

Initierare

Christian Jacobi (CJ)

christian.jacobi@transaktionshuset.se

Signerare

Johan Ingberg (JI) jingberg027@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN INGBERG" Signerade 2025-04-15 16:17:12 CEST (+0200)	Anders Pauser (AP) anders.p@pausermedia.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS PAUSER" Signerade 2025-04-15 16:51:04 CEST (+0200)
Jill Salander (JS) jill.salander@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JILL SALANDER" Signerade 2025-04-15 15:59:48 CEST (+0200)	Kim Rhedin Hüttner (KRH) kim.rhedin@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM RHEDIN HÜTTNER" Signerade 2025-04-15 16:05:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544336349

Anders Rydmark (AR) rydmarkanders@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS RYDMARK" Signerade 2025-04-15 16:51:27 CEST (+0200)	Olof Pettersson (OP) oloffjuss@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLOF LENNART PETTERSSON" Signerade 2025-04-15 16:02:06 CEST (+0200)
Gunilla Georgsson (GG) ggeorgsson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA GEORGSSON" Signerade 2025-04-15 18:33:22 CEST (+0200)	Anna Insulander (AI) anna.insulander@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA INSULANDER" Signerade 2025-04-15 20:10:50 CEST (+0200)
Camilla Beijron (CB) camilla.beijron@r3.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA BEIJRON" Signerade 2025-04-17 11:32:27 CEST (+0200)	



Verifikat

Transaktion 09222115557544336349

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Änghästen
Org.nr. 769603-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Änghästen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Änghästen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Camilla Beijron

Auktoriserad revisor

Anna Insulander

Lekmannarevisor, förtroendevald

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Camilla Beijron
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-17 11:34:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: 04e1f1fd2b9346c989e85fde9970d7ab

Underskrift 2

Namn: Anna Insulander
Befattning: Förtroendevald revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-22 12:22:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 679d7289e2b24b0fb95f917646b8d1f8

Punkterna

14-17

Valberedningen för Brf Ånghästen
Stockholm, 2025-03-13

Valberedningen har genomfört intervjuer med samtliga styrelseledamöter, revisorer och andra intresserade av styrelsearbete. Revisor och internrevisor är kontaktade. I sitt arbete har valberedningen betonat vikten av en fungerande helhet på kort och lång sikt, likväl som behovet av transparens och öppenhet gentemot föreningens medlemmar.

Efter fullgjort uppdrag lämnar valberedningen härmed följande förslag för 2025 års föreningsstämma i Brf Ånghästen att ta ställning till:

Antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
7 styrelseledamöter och 2 suppleanter

Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för styrelsens nästkommande verksamhetsår

- 1. Arvode till styrelsen om 1 250 kronor per lägenhet per år med tillägg för KPI-förändringen från januari 2011 till januari innevarande år. Beloppet är exklusive sociala avgifter. Sänkningen motiveras med att större underhållsprojekt har nu blivit slutförda.**
- 2. Arvode till internrevisorn om 8 000 kr och till revisorssuppleanten om 2 000 kr med tillägg för KPI-förändringen från januari 2024 till januari innevarande år. Extern revisor erhåller ersättning enligt faktura.**

Arvoden åt husvärdar

Arvode till husvärdar om 24 000 kr / år vardera med tillägg för KPI-förändringen från januari 2024 till januari innevarande år.

Styrelseordförande, -ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter:

- **Johan Ingberg**, styrelseordförande (föreslås för omval, två år)
- **Jill Salander** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Anders Pauser** (föreslås för omval, två år)
- **Kim Rhedin Hüttner** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Gunilla Georgsson** (föreslås för nyval, två år)
- **Helena Örnevall** (föreslås för nyval, ett år)
- **Mårten Hedström** (föreslås för nyval, ett år)

Suppleanter:

- **Olle Hagman** (föreslås för omval, ett år)
- **Caren Huldén** (föreslås för nyval, ett år)

Olof Isaksson har valt att lämna sitt styrelseuppdrag den 31 december 2024.
Anders Rydmark har flyttat och är inte längre medlem i föreningen.
Olof Pettersson har valt att inte ställa upp för omval.

Revisor och revisorssuppleant, interna och externa

Internrevisor:

Jörgen Andersson (föreslås för nyval, ett år)

Suppleant:

Oliver Gindin (föreslås för nyval, ett år)

Extern revisor:

Camilla Beijron, R3 Revisionsbyrå KB (föreslås för omval, ett år)

Anna Insulander har valt att inte ställa upp för omval.

För valberedningen

Alexander Peterson, Margareta Kristensson, Monica Hjorth von Zeipel och Tanja Rinnan

Bilaga: Presentationer av nya styrelsemedlemmar och internrevisorer

Presentation av Helena Örnevall

Hej!

Jag heter Helena Örnevall, har bott här på Maria Bangata 13 i snart sju år och trivs jättebra. Jag har en vuxen son, Niclas, som numera bor i en gruppbostad men ofta kommer hem till mig på helger och ledigheter.

Jag är socionom, 66 år och har under större delen av mitt yrkesverksamma liv arbetat som socialsekreterare inom Stockholms stad. De senaste sex åren har jag arbetat som verksamhetsutvecklare inom områdena socialtjänst och LSS. Arbetet som verksamhetsutvecklare innebär bland mycket annat att genomföra uppföljningar, utreda rapporter om missförhållanden, besvara inkomna synpunkter och skriva olika typer av tjänsteutlåtanden till stadsdelsnämnden. I mitt yrkesarbete krävs det att ha koll på lagstiftning, kunna sätta sig in i olika regelverk och att samverka och samarbeta både internt och externt.

Jag har tidigare suttit med i styrelsen i den bostadsrättsförening där vi bodde tidigare. Jag har även varit engagerad i styrelsen för föräldraföreningen FUB.

På fritiden sjunger jag i kör, besöker gärna och ofta olika kulturaktiviteter och njuter även av att bo i vårt fina område med närhet till både stadsmiljö och härliga promenadstråk längs vattnet.

Jag planerar nu att sluta yrkesarbete och gå i pension till sommaren och känner då att jag kommer ha lite mer tid och gärna engagerar mig i vår bostadsrättsförening.

Med vänliga hälsningar
Helena Örnevall

Presentation av Mårten Hedström

Jag heter Mårten Hedström. Jag är 70 år och bor tillsammans med min fru Jane. Vi flyttade in i föreningen 2023. Under mina yrkesverksamma år arbetade jag som byggnadsarbetare och även under en kortare period som yrkeslärare i byggprogrammet. Innan vi flyttade hit satt jag i styrelsen i Brf Söder Torn.

Under min tid som byggnadsarbetare satt jag med i byggnadsstyrelse Johanneshov, Farsta under ca 10 år. Efter flytten in till Södermalm så satt jag med i styrelsen för Stockholms Byggnads i cirka 10–15 år.

När jag inte har engagerat mig i fackföreningen så har jag varit aktiv inom idrotten. Både för mig själv och senare även mina tre barns idrotter.

I och med att jag varit verksam under nästan 40 år i byggsvängen så har jag fått viss erfarenhet och kunskap om byggnation.

Hälsningar
Mårten

Presentation av Caren Huldén

Jag har bott i föreningen sedan 2005 och har tidigare varit suppleant i Styrelsen.
Vi har haft och har en bra styrelse som jag gärna är med och bibehåller i sin fina form.

Jag hoppas kunna bidra med både fortsatt tydlighet och god framåtplanering med erfarenhet från mitt jobb som applikationsledare IT där just dessa delar är en del av mitt dagliga arbete.

Hälsningar
Caren Huldén
MB9

Presentation av Oliver Gindin

Mitt namn är Oliver, och sedan november bor jag tillsammans med min sambo på Ringvägen 29. Jag är uppvuxen i Stockholm och arbetar till vardags med marknadsföring och kommunikation.

Jag har länge varit engagerad i föreningslivet, bland annat som ordförande i en idrottsförening, och har alltid sett föreningsarbete som både givande och viktigt. Med ett intresse för siffror och ekonomi ser jag fram emot att bidra till föreningen genom att granska och hålla mig insatt i föreningens ekonomi.

På fritiden har jag ett stort idrottsintresse och tycker om att umgås med vänner och familj.

Vänliga hälsningar,
Oliver Gindin

Punkt 19

Motioner till brf Ånghästens årsstämma 2025-05-20

Översikt av inkomna motioner samt styrelsens yttrande och förslag till beslut

Tre motioner har inkommit till styrelsen inom utsatt tid.

Motion nr 1	Förslag till liten årsavgift för gymlokalen
Av Magnus Lindvall	
Yrkande	Brf Ånghästen ska ta ut en årlig avgift på cirka 100–150 kronor per år för medlemmar som har access till lokalen. Avgiften syftar till att kunna hålla gymmet i god standard utan att det belastar icke-användare av gymmet.
Styrelsens yttrande	Idag har fler än 200 lägenheter gymtaggar och föreningen består av 243 lägenheter. I och med att så många lägenheter har gymtagg blir vinsten i förhållande till administrationen så liten. Gymgruppen kan äska medel hos styrelsen för inköp av utrustning. Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion nr 2	Införande av gemensam el
Av Nils Fjelkegård	
Yrkande	Ge styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att införa gemensam el (IMD) för Brf Ånghästen
Styrelsens yttrande	Styrelsen anser att motionärens yrkande att utreda förutsättningarna bifalles. Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion nr 3 Av Hanna Hjerppe och Joakim Viljakainen	Åtgärder mot högljudda bollspel på innergården
Yrkande	1) Installerar någon typ av ljuddämpande mattor (t.ex. sådana som finns på lekplatser/utegym) någonstans på innergården där bollspel kan spelas utan att störa övriga boenden. 2) Begränsa bollspel som skapar höga ljud som ekar på gården.
Styrelsens yttrande	Styrelsen är medveten om att vissa bollekar där stora, tunga bollar kastas mot stenläggningen/ventilationstornen skapar hårda, höga och störande ljud, speciellt för boende med fönster och balkonger mot innergården där lekarna sker. Styrelsen anser att det är självklart att föreningens barn ska kunna leka på innergården och vill inte förbjuda bollekar. Men styrelsen vill poängtera att vi alla är boende i föreningen och därmed måste alla visa hänsyn till våra grannar – alla ska kunna trivas i föreningen. Styrelsen vill därför vädja till föräldrarna att medvetandegöra för barnen att vissa bollekar upplevs som mycket störande. De bollekar som motionen hänvisar till kanske är bäst lämpade att utföras på bollplaner och dessa finns i närliggande lekparken. Styrelsen anser inte att det är praktiskt möjligt att anlägga ljuddämpande matta på stenläggningarna, det finns inte tillräckligt med utrymme för det. 1) Styrelsen föreslår stämman att avslå motionens punkt 1. 2) Styrelsen föreslår stämman att avslå motionens punkt 2, men vill ändå poängtera att det ligger i samtliga boendes intresse att visa hänsyn till sina grannar.

Motion till Bostadsrättsföreningens Årsstämma 2025-05-20

Ärende: Förslag till liten årsavgift för gymlokalen.

Datum: 2024-02-20

Från: Magnus Lindvall, lägenhetsnummer 162-0247

Till: Bostadsrättsföreningen Änghästen, Maria Bangata 13

Bakgrund:

Gymlokalen används idag flitigt av många medlemmar och det är cirka 200 lägenheter som har access till lokalen.

Föreningen har en kostnad för rengöringsmaterial samt maskinernas underhåll då dessa slits ut efter många år och behöver uppgraderas/utbytas inom en framtid. Detta kommer även belastar medlemmar som inte har access till gymmet.

Förslag:

Jag föreslår att bostadsrättsföreningen tar ut en årlig avgift på ca: 100/150 kr per år för medlemmar som har access till lokalen.

Denna avgiften syftar till att kunna hålla gymmet i god standard utan att det belastar icke användare av gymmet.

Avslutning:

Jag ber styrelsen att behandla denna motion på nästa styrelsemöte och att förslaget tas upp till omröstning på årsstämman.

Med vänliga hälsningar,

Magnus Lindvall
Ringvägen 39 C
Lägenhetsnummer 162-0247

*Motion nr 2*

Motion om införande av gemensam el (IMD)

1 meddelande

Nils Fjelkegård <nils@fjelkegard.se>
Till: styrelsen@brfanghasten.se

28 februari 2025 kl. 10:58

Rubrik: Motion om införande av gemensam el (IMD)

Anledning: Gemensam el (eller individuell mätning och debitering - IMD) innebär att samtliga elavtal för boende i föreningen tas bort och istället ersätts med ett gemensamt abonnemang för föreningen. Nya elmätare installeras och boende faktureras istället för förbrukad el på fakturan för månadsavgiften till föreningen.

Med gemensam el slipper varje lägenhet sina fasta avgifter till Ellevio och sin elleverantör. Detta är en av de absolut mest lönsamma investeringar en Brf kan göra. Återbetalningstiden för den sortens investering ligger i regel runt 3 år med en besparing per lägenhet i snitt om 1000 kr per år. Gemensam el gör även att den överskottsel som produceras via våra nya solceller kan användas för att täcka lägenheternas elförbrukning, istället för att säljas till underpris på marknaden. De boende kan följa sin elförbrukning både via fakturan och via en webbportal.

Vår systerförening Brf Svärdet har sedan flera år tillbaka framgångsrikt infört gemensam el, med stora kostnadsbesparingar för de boende som resultat. Bifogat finns den kalkyl och det informationsmaterial från Svea Smart Grid som togs fram inför övergången till gemensam el hos Brf Svärdet 6 2020-2021.

Yrkande: Jag yrkar på att årsstämman ska ge styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att införa gemensam el (IMD) för Brf Ånghästen.

Stockholm, 2025-02-28

Nils Fjelkegård (tidigare ordförande i Brf Svärdet 6)

2 bilagor

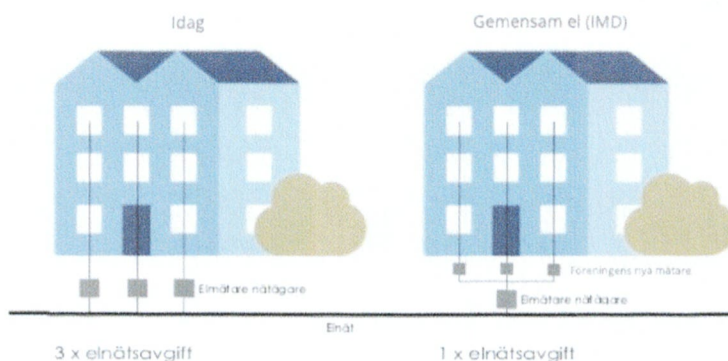
 **Bilaga 2 - Besparingskalkyl IMD Brf Svärdet 6 2020.pdf**
141K

 **Bilaga 1 - IMD Info årsstämma Brf Svärdet 6 2020.pdf**
196K

Gemensam el (IMD) Brf Svärdet 6

Gemensam El eller IMD som det också kallas innebär att alla hushåll i föreningen går över till föreningens gemensama el- och nätabonnemang. Detta är en väldigt bra investering i sig och det gör också våra solceller mer lönsamma.

Gemensam El är idag mer eller mindre standard vid nyproduktion och bla HSB och Riksbyggen bygger idag alla sina hus enligt denna modell.



Besparing för alla medlemmar

Med Gemensam El slipper varje lägenhet sina fasta avgifter till Ellevio och sin el-leverantör. Detta är en av de absolut mest lönsamma investeringar en Brf kan göra. Återbetalningstiden för denna investering ligger för oss på runt 3 år med en besparing per lägenhet i snitt om 1000 kr per år. Totala besparingen för föreningen blir drygt 130 000 kr/år.

Lägenheternas besparing består utav att:

- Ellevios fasta avgift om 805 kr/år försvinner
- Ellevios rörliga nätavgift minskar från 0,5 kr/kWh till 0,21 kr/kWh
- Elbolagets avgift som i snitt ligger på 468 kr/år försvinner

Föreningen får dock lite ökade kostnader främst i form av att den sk effektavgiften blir högre. När detta tagits hänsyn till så blir den totala besparingen per lägenhet i genomsnitt cirka 1000 kr/år.

Hur funkar det?

Som sagt så tas alla individuella el- och nätabonnemang bort och all el går istället via föreningens abonnemang. Genom nya elmätare kommer fortsatt varje lägenhet att mätas individuellt och få betala för just sin förbrukning. Skillnaden blir att kostnaden för elen kommer på samma faktura som avgiften till föreningen.

Alla medlemmar får tillgång till en portal där man kan följa sin förbrukning per dag. Att i detalj kunna följa sin förbrukning leder nästan alltid till att denna minskar.

Så går installationen till

Största delen av installationen görs under en och samma dag och består grovt i följande delar.

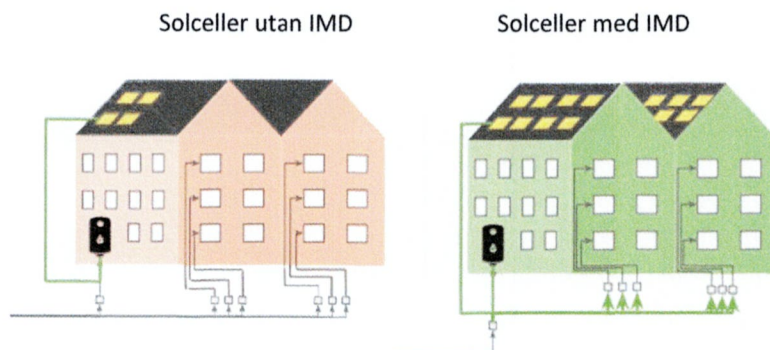
- Ombyggnation av inkommande el-central
- Byte av samtliga elmätare
- Dragning av kommunikationskabel

Installationen innebär att vi kommer ha ett strömavbrott i huset under några timmar när installationens görs. Ingen åtkomst till lägenheterna behövs.

Förbättrad kalkyl solceller

För att en investering i solceller ska bli så lönsam som möjligt vill man som förening använda så stor del av elen som produceras själv. Genom att gå över till IMD kan även alla lägenheter tillgodose sig elen som solcellerna producerar. Den el som vi idag säljer till nätet kommer vi istället använda i föreningen vilket är betydligt mer lönsamt. Vi kommer att förbättra avkastningen på våra solceller med cirka 15 %.

Av denna anledning så är IMD och Solceller en väldigt bra kombination. Vi får då en större total förbrukning som kan använda solelen.



Vanliga frågor

VAD HÄNDER MED DE INDIVIDUELLA EL-ABONNEMANGEN?

Alla abonnemang upphör då era befintliga elmätare från Ellevio ersätts med nya mätare. Det spelar ingen roll om abonnemangen har bindningstid då dessa utan kostnad upphör då elmätarna tas bort. Avslut av abonnemangen sker automatiskt, och du som boende behöver inte göra någonting, oavsett vilken eller vilka leverantörer du har.

KAN JAG VÄLJA VILKET TYP AV EL-ABONNEMANG JAG VILL HA?

Nej det kan du inte utan föreningen handlar upp en elleverantör vilket också oftast leder till ett bättre elpris (utöver redovisad besparing). Enligt förslaget kommer föreningen att ha som policy att detta alltid skall vara ett "grönt" elavtal.

Motion nr 2 Bilaga 1, sid 3

MÅSTE NÅGOT GÖRAS INNE I LÄGENHETERNA?

Nej, elmätarna för respektive lägenhet sitter ute i elnischerna i trapphuset på respektive våningsplan. Elcentralerna i lägenheterna påverkas inte av bytet. Bytet innebär dock att elen kommer att vara avstängd under några timmar när installationen görs. Information om när det blir kommer att anslås i god tid inför installationen.

VAD BESTÅR INVESTERINGEN I?

Investeringen består i byte av samtliga elmätare samt installation av ett system som samlar in och sammanställer förbrukningen för de olika elmätarna. Total kostnad för installationen beräknas till ca 400 000 kr. Om stämman beslutar att bifalla förslaget kommer styrelsen att upphandla en samarbetspartner för installation och administration av IMD-systemet.

HUR FÖRDELAS KOSTNADERNA MELLAN LÄGENHETERNA OCH HUR BESTÄMS PRISET?

Varje lägenhet betalar fortfarande för sin egen förbrukning, som mäts genom de nya elmätarna. Föreningen kommer att sätta ett årligt pris per förbrukad kWh som täcker både föreningens gemensamma fasta kostnader och den löpande kostnaden för el. Debitering av boende kommer därefter att ske i efterhand (månadsvis eller kvartalsvis) på fakturan med avgift till föreningen utifrån uppmätt förbrukning. Produktionen från solcellsanläggningen räknas in i den kalkyl som ligger till grund för beräkning av årligt pris per kWh. Den leverantör som föreningen samarbetar med för administration av IMD-systemet kommer att bistå med den årliga kalkylen. Du som boende behöver inte göra något annat än att betala fakturan.

ÖKAR BYTET TILL IMD RISKEN FÖR STRÖMAVBROTT?

Nej, det är fortfarande Ellevio som står för själva elnätet så det blir ingen skillnad jämfört med dagsläget.

KOMMER BOENDE ATT KUNNA FÖLJA SIN EGEN FÖRBRUKNING VIA FAKTURAN?

Lägenheternas månadsförbrukning kommer att framgå av fakturan. Utöver det kommer det även att finnas en webbaserad portal där boende kan övervaka sin egen förbrukning mer i detalj.

Besparingskalkyl IMD - Brf Svärdet



Förbättrad kalkyl Solceller	
Produktion Solcel	50 000
Andel såld el	30%
Såld el kWh	15 000
Diff såld/egenanvänd (kr)	0,75
Besparing	11 250
Förbättrad kalkyl Solceller	15%

Totalt	
Besparing IMD	122 054
Besparing Solcel	11 250
TOTALT	133 304
Återbetalningstid (år)	3,1
Avkastning	32%

Besparing IMD

Kostnader idag: 299 713 kr
 Kostnader IMD: 177 659 kr
 Besparing: 122 054 kr

Nuvarande kostnader Besparingar med IMD

Antal abonnemang idag: 122
 Antal abonnemang IMD: 1
 Förbrukning lgh (kWh): 244 000
 Förbrukning brf (kWh): 100 000

Alla lägenheters nat- och elabonnemang upphör och går istället genom föreningens abonnemang.

Kostnader idag

	Pris/st	Antal	Totalt
Fast nätagg lgh	805 kr	121	97 405 kr
Elabonnemang lgh	468 kr	121	56 628 kr
Röring nätagg lgh	0,50 kr	244 000	120 780 kr
Fast nätagg Brf (effekt)	3 900 kr	1	3 900 kr
Röring nätagg Brf	0,21 kr	100 000	21 000 kr
TOTALT			299 713 kr

Kostnader IMD

	Pris/st	Antal	Totalt
Fast nätagg Brf (effekt)	3 900 kr	1	3 900 kr
Röring nätagg Brf	0,21 kr	344 000	72 240 kr
Ökad effekttagg	77,50 kr	1 016	78 771 kr
Avgift Svea Smart	188 kr	121	22 748 kr
TOTALT			177 659 kr

Besparing totalt: 122 054 kr
 Besparing per lgh: 1 009 kr
 Återbetalningstid: 3,4

*Motion nr 3***Årsstämma: Motion**

1 meddelande

Hanna Hjerppe <hjerppe.h@gmail.com>

1 mars 2025 kl. 18:27

Till: styrelsen@brfanghasten.se

Kopia: Joakim Viljakainen <jocke.viljakainen@gmail.com>

ÅTGÄRDER MOT HÖGLJUDDA BOLLSPEL PÅ INNERGÅRDEN

Det är trevligt att vår gemensamma innergård nyttjas för olika aktiviteter och vi tycker att boenden i föreningen ska fortsätta med det.

Under de senaste åren har ett bollspel där en boll (fotboll, basketboll eller liknande) slås/kastas mot asfalten blivit populär bland barn och ungdomar i föreningen. Bollen som studsar mot asfalten skapar en del ljud som ekar mycket på innergården och hörs in i lägenheter även fast fönsterna är stängda.

Det finns redan en skylt på gården som råder att det går bra att spela boll, men inte mot husväggarna. Antagligen har skylten hängts upp pga. ljudstörning och av samma anledning föreslår vi att föreningen antingen:

- 1) Installerar någon typ av ljuddämpande mattor (t.ex. sådana som finns på lekplatser/utegym) någonstans på innergården där bollspel kan spelas utan att störa övriga boenden.
- 2) Begränsa bollspel som skapar hög ljud som ekar på gården.

Hanna Hjerppe och Joakim Viljakainen, MB9
2025-03-01

Punkt 20

Styrelsens propositioner till brf Änghästens årsstämma 2025-05-20

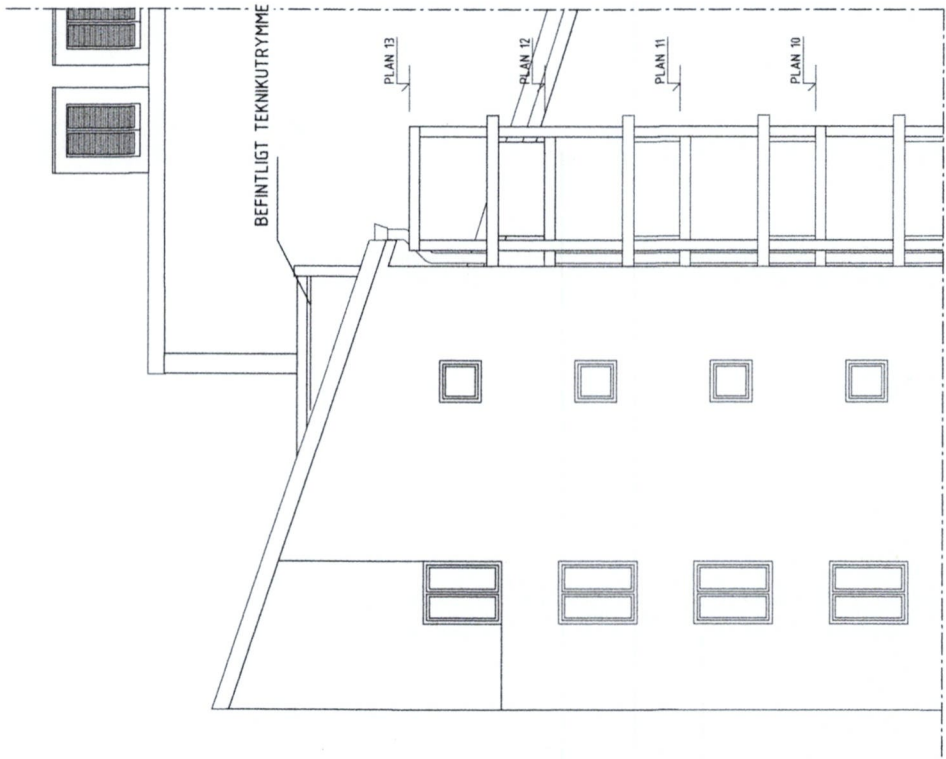
Proposition nr 1	Indexreglerat arvode till valberedningen
Bakgrund	Valberedningen har för närvarande inget arvode för sitt arbete och har inte heller haft det historiskt. Valberedningen gör ett stort arbete med att ta fram förslag på styrelse till årsstämman. Arbetet innebär bland annat intervjuer och möten. Styrelsen anser därför att det är rimligt att ersätta valberedningen med ett indexreglerat arvode.
Styrelsens yrkande	Styrelsen föreslår årsstämman besluta att ett arvode ska årligen utbetalas till valberedningen. Inbördes fördelning av arvodet beslutar valberedningen själva om. Arvodet ska för år 2025 vara 15 000 kronor och indexuppräknas årligen med bas tidpunkt januari 2025.

Proposition nr 2	Bifallen motion från årsstämman 2019 föreslås inte längre redovisas i framtida årsredovisningar som ej åtgärdad motion.
Bakgrund	Årsstämman beslutade 2019 om cykelstolpar på gården. Beslutet återkommer i efterföljande årsredovisningar som ej åtgärdad motion, men den tänkta placeringen måste omvärderas med tanke på att brandbilar måste kunna ta sig fram där stolparna var tänkta att placeras.
Styrelsens yrkande	Styrelsen föreslår årsstämman besluta att tidigare årsstämmobeslut inte längre är realiserbart utifrån ovanstående skäl. Därmed ska inte heller motionen redovisas som ej åtgärdad.

Proposition nr 3	Installation av takfönster i vindsyta som upplåtes till bostadsrätt
Bakgrund	Styrelsen har enligt stämmobeslut den 9 september 2014 rätt att fatta beslut om tilläggsupplåtelse till bostadsrätt som avser del av trapphus eller del av vind (boyta). Om ansökan om tilläggsupplåtelse till bostadsrätt av vind innebär att till exempel takfönster ska installeras, krävs ett stämmobeslut. Medlemmarna i lägenhet 162-0115 på Maria Bangata 9 har ansökt hos styrelsen om att få köpa och införliva del av vind i syfte att bygga om vindsytan till ytterligare bostadsyta. För att räknas som rum krävs direkt dagsljus (fönster) och en golvyta om minst sju kvadratmeter. Medlemmarna i lgh 162-0115 har därför också ansökt om att få installera takfönster i del av vind för att kunna bygga rum. Styrelsen ställer sig positiv till ansökan att få köpa vindsytan, vilket är ett styrelsebeslut. Styrelsen ställer sig också positiv till att medlemmarna installerar takfönster för att kunna bygga om vindsytan till bostad. Installation av takfönster är däremot ett stämmobeslut. Om stämman bifaller propositionen innebär det en engångsintäkt för föreningen om cirka 770 000 kronor (beloppet bestäms utifrån slutgiltigt mätt kvadratmeteryta). Därutöver tillkommer intäkten för tilläggsytans avgift, cirka 2 500 kronor per månad, det vill säga 30 000 kr om året. Styrelsen anser det viktigt att ansvarsförhållandena för framtida underhåll av fönstren tillfaller bostadsrättshavaren i lägenheten, nu och framöver, och därför tydliggörs i ett avtal. Ritningar bifogas.
Styrelsens yrkande	1) Styrelsen föreslår årsstämman bifalla ansökan från medlemmar i lgh 162-0115 att fyra takfönster installeras till de planerade rummen i vindsytan som i och med takfönstren blir bostadsyta. 2) Om stämman bifaller styrelsens yrkande nr 1, föreslår styrelsen stämman bifalla styrelsens yrkande att i avtal reglera att såväl nuvarande som framtida ägare av bostadsrätten blir ansvariga för underhållet av de installerade takfönstren.



Fasad SV



Fasad NV

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SGN	DATUM
FÖRFRÅGNINGSHANDLING				
KV. SVARDET 9				
Alton				
A DAVID ALTON ARKITEKTKONTOR AB				
K	E	V	B	L
UPPDRAG NR				
IRITAD AV				
HANDLAGGARE				
ANSVARIG				
DAVID ALTON				
FASADER				
2024-10-21				
DAVID ALTON				
FASADER				
SKALA	NUMMER			BET
A3	1:100 A-40-3-0010			

1:100 0 1 2 3 4 5m