

ånghästen

Årsredovisning 2020 för brf Ånghästen



Årsredovisning för
Brf Änghästen
769603-8038

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ånghästen, 769603-8038, får härmed avge årsredovisning för året 2020.

Året har fr.o.m. mars präglats av pandemin, som bl.a. inneburit att den fysiska årsstämman ersattes av postomröstning, att gymlokalen stängts och att hissrenoveringen försenats.

Verksamheten. Allmänt om verksamheten

Föreningen

- Namn, säte, adress, organisationsnummer: Bostadsrättsföreningen Ånghästen, Stockholm. Maria Bangata 13, 118 63 Stockholm. 769603-8038.
- Ändamål: Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
- Äkta bostadsrättsförening: Ja.
- Momsregistrering: Ja.
- Stadgar: Registrerades hos Bolagsverket den 2018-09-18.
- Försäkring: Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Har en bostadsrättsförsäkring.
- Medlemskap: Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.
- Övrigt: Under 2020 uppdaterades SBC:s certifiering. Certifieringen innebär att föreningen har kvalitetsgranskats.

Fastigheten

- **Byggår:** 1989. Föreningens fastighet, Svärdet 9, byggdes för Stockholmshem AB. Arkitekt är Bengt Lindroos, som också har ritat Kaknästornet.
- **Värdeår:** 1990.
- **Förvärv:** Bostadsrättsföreningen Ånghästen förvärvade fastigheten den 11 november 2010. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten.
- **Omfattning:** Fastigheten utgörs av kvarteret Svärdet 9 med 5 huskroppar gränsande mot Maria Bangata, Ringvägen och Ånghästuparken på följande adresser: Maria Bangata 9, 13, 17 och Ringvägen 29, 33, 35, 37, 39 A, 39 B, 39 C inklusive tomten som husen står på.
- **Teknisk information:** Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och har utrustats med värmepumpar, som återanvänder värmen från lägenheterna till förvärmning av vatten. – Föreningen är ansluten till Samfälligheten *Sopsug* i Högalid, där föreningens representant under året hade ordförandeposten.

Lägenheter och lokaler per den 31 december 2020	
Bostadsrätter	229
Hysesrätter	14
Kommersiella lokaler	5
Garage	Uthyrts till Stockholms Parkering AB med totalt 167 bilplatser och 6 mc-platser.
Containerhus för trädgårdsavfall	Uthyrts till Stockholmshem.

En hyreslägenhet på Ringvägen 39 A har under året sagts upp och sålts.

Gemensamma lokaler	
Festlokal med kök	1
Gym	1
Bastu med relaxrum	1

Övernattningsrum	2
Kansli	1
Hobbylokal	1
Tvättstugor	2
Övrigt	Lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, elrum, värmecentral, fläktrum och röjrum

Ytor	
Tomtyta	9 283 kvm
Bostadsyta	18 717 kvm, varav 313 kvm är tilläggsyta
Lokalyta	1 953 kvm, inklusive gemensamhetslokaler på 441 kvm
Garage	4 963 kvm
Containerhuset	45 kvm

Lägenhetsfördelning		
antal	storlek	yta
4	1 rum och kokvrå	38–46 kvm
75	2 rum och kök	52–79 kvm
83	3 rum och kök	66–90 kvm
68	4 rum och kök	89–102 kvm
13	5 rum och kök	91–107 kvm

Lokaluthyrning

Lokaler hyrdes under 2020 ut till *Södermalms stadsdelsförvaltning* på Maria Bangata 9 (förskolan Orion) och på Maria Bangata 17 nedre planet (dagcentret), *Värmdö Järn & Maskin AB* på Maria Bangata 17 övre planet, *Södermalms demens- och specialteam* på Ringvägen 39 B, *CO-film* på Ringvägen 33 och *Stockholm Parkering AB* Ringvägen 31 (garaget). Containerhuset vid vändplanen utmed Ringvägen hyrdes ut till *Stockholmshem*. Köket till festlokalen hyrdes ut till *friskolan Magelungen* under dagtid, måndag till fredag under vårterminen. Måndag och onsdag under höstterminen 2020. – Södermalms stadsdelsförvaltning har sagt upp kontraktet som avser lokalen på Maria Bangata 17 nedre planet (dagcentret), för avflyttning september 2021.

Förvaltning och underhåll	
Teknisk och administrativ förvaltning	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning
Hissar	Aseka Hiss & Fastighets AB
Städning inomhus	Ed's Städfirma & Byggtjänst AB
Gården och vinterunderhåll	Berg & Landskap AB
TV	Föreningen har kontrakt med Comhem 2017–2021
Bredband via fiber	Operatör Ownit Broadband AB. Ingår i avgiften/hyran

Föreningen har två *huvvärdar*, Elisabet Pettersson och Agneta Giliusson, som har ansvaret för en allmän översyn av våra gemensamma lokaler. – *Gårdsgruppen* biträder vid skötseln av planteringar och med idéer om skötsel och utformning.

Underhållsplan

Den digitala 30-åriga underhållsplan, som Sustend AB levererat, har under året uppdaterats. Underhållsplanen innehåller även en ekonomisk analys. Den har under året tillgängliggjorts för medlemmar på hemsidan.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like MN, MGG, BT, and other illegible marks.

Överlåtelse och försäljning av lägenheter

Bytt ägare	14
Ytterligare en ägare	1
En ägare mindre	1
Försäljning av hyreslägenhet	1

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	345
Tillkomna medlemmar	20
Avgående medlemmar	20
Antal medlemmar vid årets slut	345

Kommentar: Flera av lägenheterna har mer än en medlem per lägenhet. Därför kan medlemstalet vara högre än antalet lägenheter och förändras vid försäljning och köp. Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar.

Styrelsen

Fram till årsstämman den 26 maj 2020 såg styrelsen ut på följande sätt:

Ordinarie

Monica Hjorth von Zeipel, ordförande
Solveig Rodahl Holmgren, vice ordförande
Olof Isaksson, kassör
Tanja Rinnan, vice kassör
Birgitta Agazzi, sekreterare
Marina Gunnmo Grönros
Katarina Hughes

Suppleanter

Fredrik Lönnroos
Anna Grönfors
Caren Huldén

Revisorer

Camilla Beijron, R3 revisionsbyrå KB, extern revisor
Anna Insulander, revisor
Lars-Gunnar Persson, revisorssuppleant

Valberedning

Alexander Peterson, sammankallande
Ulrik Horn
Mårten Nilsson

Efter årsstämman den 26 maj 2020 har styrelsen sett ut på följande sätt:

Ordinarie

Mårten Nilsson, ordförande
Solveig Rodahl Holmgren, vice ordförande
Olof Isaksson, kassör
Tanja Rinnan, vice kassör
Birgitta Agazzi, sekreterare
Marina Gunnmo Grönros
Katarina Hughes (t.o.m. 19 nov., avgick p.g.a. flytt)
Markus Göthe (fr.o.m. 20 nov.)

Suppleanter

Fredrik Lönnroos
Thomas Berggren
Markus Göthe (t.o.m. 19 nov., därefter ordinarie)

Revisorer

Camilla Beijron, R3 revisionsbyrå KB, extern revisor
Anna Insulander, revisor
Lars-Gunnar Persson, revisorssuppleant

Valberedning

Alexander Peterson, sammankallande
Monica Hjorth von Zeipel
Anna Grönfors

Firmatecknare: Monica Hjorth von Zeipel (t.o.m. 26 maj), Mårten Nilsson (fr.o.m. 26 maj 2020) och Olof Isaksson. Solveig Rodahl Holmgren har fullmakt att ensam teckna avtal gällande uthyrning av förråd.

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Handwritten notes:
O.Y. MN
SA MGG
R

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på ett långsiktigt planerande från styrelsen med fasta avtal och långa bindningstider på amorteringsfria lån. Under 2020 har en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt. Intäkterna har använts till amortering av föreningens lån enligt den amorteringsstrategi styrelsen arbetar efter. Det har skett i samband med villkorsändring av ett 10-årigt lån och föreningen har amorterat totalt 15 miljoner kronor under 2020 vilket minskar föreningens räntekostnader avsevärt. Kapitalet härrör endast från försålda lägenheter och nya medlemmar. Föreningen har inte haft några hyresförluster på grund av pandemin från hyresgäster under 2020.

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Den nuvarande styrelsen ser ingen anledning att förändra avgiften under 2021.

Styrelsen har lagt upp en fördjupad översikt över ekonomin på hemsidan "Ekonomisk översikt för brf Ånghästen".

Följande underhållsarbeten och andra åtgärder har utförts 2020

Brandskydd	En brandbesiktning av fastighet och gård har utförts. – Brandrondering och kontroll av brandceller, stigarledning, rökluckor m.m. har utförts enligt föreningens SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete). – Info om brandskydd från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har delats ut till alla och ligger också på vår webbplats.
Cykelrum	Alla cykelrum och barnvagnsrum på gatunivå har målats liksom de på våningsplanen på MB i samband med ommålningen där.
Energi	Energi-och klimatrådgivningen (en avdelning inom Stockholms stad) har gjort en omfattande undersökning av föreningen och lämnat förslag till en energioptimeringsplan.
Garage	En statusbesiktning av garagets betongkonstruktioner har genomförts.
Gym	Utrustningen har delvis förnyats.
Gården	Ny häck har planterats runt lekplats vid RV 39 C. Utglesning av lönnarna har gjorts på området utmed Ringvägen vid komposten intill MB 17.– Besiktning av lekplatser är utförd. – Bänkar under balkongerna vid RV 39 A och C samt MB 9 har tagits bort och ersatts med cykelställ på förslag av medlem.
Hissar	Byte av hissmaskiner och styrning, påbörjat 2018, har utförts på MB 13. Arbetet har försenats på grund av svårigheter med leveranser, vilket i sin tur beror på pandemin.
Miljö och hälsa	Föreningens egenkontrollarbete av verksamhet som berör miljö och hälsa har granskats av Miljöförvaltningen.
Målning	Ommålning av entréer, korridorer på MB 9, 13 och 17 samt plan -1 och -2 har utförts Golv har slipats i entréerna och rengjorts i korridorerna.
Stamspolning	Stamspolningen genomförd i hela fastigheten. Den var planerad att ske under våren, men sköts upp till hösten på grund av pandemin.
Säkerhet	Blåljuskod har installerats, avsett att underlätta för utryckningspersonal att komma in. – Med anledning av förslag från medlem att göra förhållandena säkrare när grovsopbilen kommer har belysningen vid vändplan RV 29 förbättrats, och rekommendationer om minskad trängsel på grund av pandemin har utfärdats. – En säkerhetsbedömning har gjorts av ett oberoende säkerhetsföretag. – Dörren till förråden på MB 17 har reparerats och försetts med brytskydd. – En grupp för Grannsamverkan har bildats.

Uppföljning av beslut på årsstämman 2020

De beslut som togs på årsstämman 2020 innebar att samtliga tre motioner avsågs, men stämman uppdrog i enlighet med styrelsens förslag åt styrelsen följande:

- Styrelsen gör en **utvärdering av de tillfälliga postboxar** som sätts upp på RV under hissreparationen. Detta kan först ske då hissarna i alla portar på RV har renoverats.
- Styrelsen ser kontinuerligt över behovet av **ökad frekvens av grovsopbilen**.
- Styrelsen ser över vad som behöver göras när det gäller **krisberedskap**.

Beslut sedan tidigare årsstämmor.

- **2018. Ombyggnad av cykelrum** RV 35 och RV 33. Bygglov finns, men ombyggnadens skjuts upp, eftersom föreningen är tvungen att tidigarelägga underhåll i garage.
- **2019. Nya cykelställ** i form av stolpar. Sätts upp 2021.

Övrigt

- **Aktivitetsgrupper:** Följande aktivitetsgrupper har varit verksamma: *Matlaget* (fredagsmiddagsgruppen), *gymgruppen*, *gårdsgruppen* och *snickargruppen*. Alla intresserade medlemmar kan delta i dessa grupper. På grund av pandemin har verksamheten varit begränsad.
- **Byggen i närheten:** Bygget av ett högt bostadshus, Strato, i hörnet mot Ringvägen (kv. Tobaksmonopolet 3), och ytterligare ett något lägre bostadshus, Studio Maria, bakom detta mot Maria Skolgata, påbörjat hösten 2017, har fortsatt. Byggfirman har kontinuerligt sänt info som lagts ut på hemsidan. I samband med bygget har Maria Bangata varit avstängd mot Maria Skolgata.
- **Energi:** I dag är vår energiförbrukning beräknad till 88 kWh per kvm och år. Vid övertagandet var det 177 kWh.
- **Extra förråd:** Alla extra förråd har hyrts ut.
- **Festlokalen:** Festlokalen har på grund av pandemin inte varit uthyrd och utnyttjad lika mycket som vanligt. – Matlagets fredagsmiddagar upphörde av samma grund i november.
- **Hemsidan** har kontinuerligt uppdaterats under året med bl.a. månadsbrev (januari–juni, augusti–december), renoveringshistorik, fördjupad översikt över ekonomin, underhållsplan (endast för medl).
- **Information till medlemmarna.** Styrelsen informerar via hemsidan, utskick av månadsbrev och uppslag i entréerna samt i särskilda fall utdelning i brevlådorna. Anlitade entreprenörer uppmanas att informera på lämpligt sätt.
- **Pandemirelaterade åtgärder.** Gymmet stängdes ned 2 november. – Rekommendationer om max 8 personer i festlokalen utfärdades i december. – Distansdeltagande via Zoom fr.o.m. november har ordnats för dem i styrelsen som så önskar.
- **Sommarjobbare:** Under sommaren utförde 13 ungdomar i vår förening olika renoveringsarbeten på gården.
- **Sopor:** Sopbilen för grovsopor har som tidigare kommit en gång per månad. Den tillhandahåller även kärl för källsortering.
- **Stadgar:** Arbetet med nya stadgar anpassade till Fastighetsägarnas normalstadgar har blivit uppskjutet på grund av pandemin.
- **Stämma:** Årsstämma avhölls på grund av pandemin via poströstning, vilket var möjligt enligt en tillfällig lag. Styrelsen lämnade en utförlig motivering till att man valde denna form. Röstningen pågick 10–25 maj. Den 26 maj räknades rösterna under närvaro av juristen Ove Schramm. Antalet röstande var 97. Även om deltagandet var högre än det varit på någon tidigare årsstämma anser styrelsen att ett fysiskt möte där deltagarna kan diskutera ändå är bäst ur demokratisk synpunkt.
- **Säkerhet.** Flera inbrott och inbrottsförsök har inträffat under året. Den säkerhetsbedömning som gjorts bedömde vårt skalskydd som bra, men det går att göra mer. Ett förslag var kameraövervakning, och det har också flera medlemmar föreslagit. Styrelsen har dock efter kontakt med polisen erfarit att det är komplicerat. I stället är vaksamhet från alla boendes sida mycket viktigt. Polisen rekommenderar projektet *Grannsamverkan*, och styrelsen har därför efterlyst intresserade. Ett problem är att polisens utbildning av ombud i detta projekt har ställts in tills vidare på grund av pandemin.
- **Övernattningsrummen** har på grund av pandemin inte varit lika ofta uthyrda.

Tidigare genomfört underhåll

Ett urval. En utförlig lista ligger på hemsidan.

- **Avlopp.** Spolning av avloppsstammar (2012).
- **Balkonger.** Tvättning och viss renovering (2013). – Bygglov till inglasning av balkonger (2014–2016).
- **Bastu.** Totalrenovering (2014).
- **Belysning.** Rörelsestyrd ledbelysning inomhus (2011–2013). – Ledlampor i utomhusbelysning (2015–2016).
- **Bokningssystem.** Digitalt bokningssystem till gemensamma lokaler (2013). – Nytt system med möjlighet till Swishbetalning och betalkort (2019).
- **Bredband** via fiber, abonnemangsavgiften ingår i avgiften/hyran (2012).
- **Cykelrum** byggt mellan MB 13–17 (2014). – Cykelpumpar uppsatta (2019).
- **Fasad.** Målning av alla slätputsade partier av fasader (2015–2016).
- **Fönster.** Byte av ytterfönster med energiglas samt underhållsfria bågar av aluminium (2018–2019).
- **Garage.** Fjärrstyrning av öppnare (2014). – MC-platser (2015). – Laddstolpar (2019).
- **Gymmet** totalrenoverat (2013–2014).
- **Gården.** Lekplatserna upprustade (2014, 2016) och inspekterade (2019). – Soldäck byggt (2014). – Renovering av alla sittgrupper (2017–2018). – Vägboom uppsatt vid infarten RV 29 (2019). – Cykelhinder uppsatt vid 39 A (2019) – Utepingisbord (2019) – Rökförbud på hela gården (2019).
- **Hemsida.** Ny hemsida skapad (2010).
- **Hissar.** Nödtelefon (2011). – Invändig renovering av hissar (2014–2015). – Utbyte av hissmaskiner och styrning (2018–)
- **Hyreslokaler.** Renovering av förskolans lokaler MB 9 (2012). – Renovering av lokalen på övre planet MB 17 (2018–2019).
- **Införlivning.** Bygglov för införlivning av korridorer och vindsutrymmen där så är möjligt (2014–2015).
- **Lås.** Porttelefonerna aktiverade (2013). – Låssystem med taggar installerat (2013).
- **OVK.** Obligatorisk ventilationskontroll utförd i alla lägenheter och lokaler (2013, 2018).
- **Snickarrum.** Nytt snickarrum inrett (2015).
- **Tvättstugor.** Renovering med nya maskiner med automatisk dosering av tvättmedel och sköljmedel (2012–2013). – Digital bokning (2013).
- **Värme.** Renovering av undercentralen, som styr värme och varmvatten till våra lägenheter (2012–2013). – Frånluftsfläktar med tillhörande värmepumpar installerade för att ta tillvara på värmen i frånluften (2014). – Utbyte av termostater och radiatorkoppel (2015–2018).
- **Säkerhet.** Renovering av skyddsrum (2013). – Förbättrat brandskydd (2013). – Skalskydd förbättrat (2014). – Nödljus i hela fastigheten (2014–2016). – Hjärtstartare uppsatt. Kurser anordnade (2015, 2018). – Utrymningslarm installerat (2016).
- **Övernattningsrum.** Två övernattningsrum iordningställda (2012). – Dusch installerad i den toalett som saknade sådan (2019).

Planer för 2021 utöver årligt underhåll

Renoveringen av hissar fortsätter med RV 39 B och RV39 C.

- **Totalrenovering** av hyresrätt MB 17 inför försäljning.
- **Renovering av lokal** Maria Bangata 17 nedre planet. Lokalen är uppsagd till sept. 2021.
- **Cykelstolpar** sätts upp.
- **Ommålning** av trapphus, entréer och våningsplan fortsätter på RV.
- **Slipning/polering** av stengolv i entréer i portar på RV.
- Förberedelser inför **garagerenovering**.
- **Ombyggnad av cykelrum** RV 35 och RV 33. Bygglov finns, men ombyggnadens skjuts upp, eftersom föreningen är tvungen att tidigarelägga underhåll i garage.
- Renovering av **festlokal** med förbättrad ljudisolering mot de boende.
- Iordningställande av **uteplatsen** utanför tvättstugan RV 37.
- **Energibesparande åtgärder** enligt Energioptimeringsplan.

2. EKONOMISK REDOVISNING

Förlagsinsatser

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kkr	16 555	16 394	16 155	16 219	16 217
Resultat efter finansiella poster, kkr	- 2 957	-4 189	-7 507	-910	-1 567
*Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr (1)	557	565	559	555	553
*Årshyra/kvm hyresrätt, kr	1 379	1 463	1 575	1 686	1 817
*El/kvm totalyta, kr (2)	53	44	44	42	46
*Värme/kvm totalyta, kr	56	63	62	56	56
*Vatten/kvm totalyta, kr	17	14	14	15	15
*Lån/kvm bostadsrättsyta, kr (3)	4 459	5 316	5 488	5 488	5 488
Lån/Totala intäkter (4)	4,7	5,7	5,9	5,9	5,9
Soliditet, % (5)	85	82	82	82	82

(1) Tumregel: Under 350 kr är lågt, 650 kr är måttligt och över 900 kr är högt.

(2) Ca 50 % av elen används till värmepumparna.

(3) Tumregel: Under 5 000 kr är ett bra värde, över 10 000 kr för högt. Anger hur mycket av föreningens lån en bostadsrättsägare ansvarar för per kvadratmeter lägenhetsyta.

(4) Tumregel: under 5 är bra, över 10 är för högt. Anger hur många procent intäkterna måste öka för varje procentenhet som räntorna stiger.

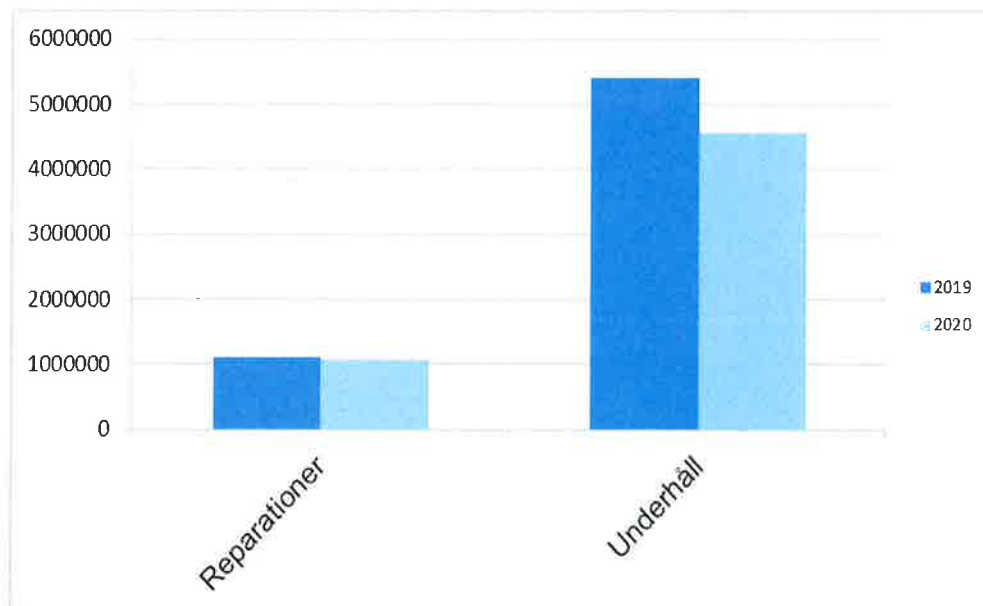
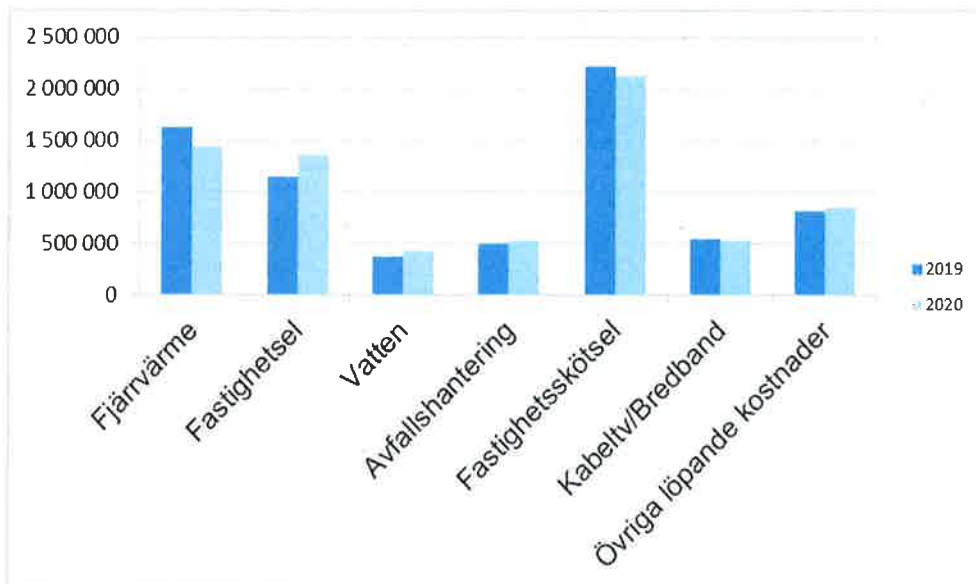
(5) Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Nyckeltalen är beräknade på faktisk area år 2020. Totalytan består av bostadsyta, garageyta samt containerhusyta, 26 678 kvm. Bostadsrättsyta, 17 494 kvm och hyresrättsyta 910 kvm.

Nyckeltalen är förändrade och stämmer inte riktigt med föregående årsredovisningar då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelse som gjorts. Tidigare år har omräknats till uppgifter för år 2020.

0.7 R
 MN
 ZA MGG
 R

Fördelning av väsentliga kostnader:



Underhåll avser "Planerat underhåll" som åtgärdas i längre perioder än ett år. Allt planerat underhåll återfinns i föreningens "Underhållsplan" som täcker perioden 2020-2049. Genomsnittlig årskostnad är beräknad till ca 3,4 miljoner.

[Handwritten mark]

0.1 R
MN M66
BA
[Signature]
R

Förändring Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	446 288 138	28 793 457	1 895 400	-9 750 511
Upplåtelse av bostadsrätt	1 474 210	2 913 183		
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			2 127 000	-2 127 000
Återföring från yttre fond			-4 022 400	4 022 400
Årets resultat				-2 956 713
Belopp vid årets slut	447 762 348	31 706 640	-	-10 811 824

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 855 111
årets resultat	-2 956 713
Totalt	-10 811 824
disponeras för	
Avsättning till yttre fond	2 127 000
Återföring från yttre fond	-2 127 000
balanseras i ny räkning	-10 811 824
Summa	-10 811 824

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Handwritten notes and signatures in blue ink:

- O.J
- MN
- BA
- M66
- R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 555 544	16 394 390
Summa rörelseintäkter		16 555 544	16 394 390
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	3	-12 051 751	-12 909 069
Förvaltningskostnader	4	-1 666 338	-1 623 620
Personalkostnader	5	-543 871	-493 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 859 478	-2 855 004
Summa rörelsekostnader		-17 121 438	-17 880 764
Rörelseresultat		-565 894	-1 486 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	1 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 390 990	-2 704 432
Summa finansiella poster		-2 390 819	-2 702 625
Resultat efter finansiella poster		-2 956 713	-4 188 999
Resultat före skatt		-2 956 713	-4 188 999
Årets resultat		-2 956 713	-4 188 999



0.1 R
 MN MGG
 BA


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	527 931 896	529 883 708
Inventarier och installationer	7	9 452 278	10 316 615
Summa materiella anläggningstillgångar		537 384 174	540 200 323
Summa anläggningstillgångar		537 384 174	540 200 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 835 196	2 023 854
Övriga fordringar		849 322	844 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	639 253	1 147 845
Summa kortfristiga fordringar		4 323 771	4 016 089
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 877 095	21 812 519
Summa kassa och bank		10 877 095	21 812 519
Summa omsättningstillgångar		15 200 866	25 828 608
SUMMA TILLGÅNGAR		552 585 040	566 028 931
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		447 762 348	446 288 138
Upplåtelseavgifter		31 706 640	28 793 457
Yttre reparationsfond		0	1 895 400
Summa bundet eget kapital		479 468 988	476 976 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 855 111	-5 561 512
Årets resultat		-2 956 713	-4 188 999
Summa fritt eget kapital		-10 811 824	-9 750 511
Summa eget kapital		468 657 164	467 226 484
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	78 000 000	78 000 000
Summa långfristiga skulder		78 000 000	78 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9,10	-	15 000 000
Förskott från kunder		6 529	3 572
Leverantörsskulder		998 931	1 064 363
Övriga skulder	12	218 946	185 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 703 470	4 549 427
Summa kortfristiga skulder		5 927 876	20 802 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		552 585 040	566 028 931

O. YMN
M66
BA
P

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Huvudbyggnader	0,5
Friggebod	10
Ombyggnad, interna lokaler	5
Ombyggnad, externa lokaler	5
Ombyggnad, tvättstugor	7
Renovering av balkonger	5
Markanläggningar, externa lokaler	5
Armatur	5
Installation av bredband	5
Installation av nödtelefoner	20
Inventarier, externa lokaler	20
Inventarier/installationer, tvättstugor	10
Lekplatsen	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 912 615	9 891 356
Hyror, bostäder	1 254 967	1 332 123
Hyror, lokaler	5 192 584	4 938 289
Hyror, gemensamhetslokal	96 579	134 352
Hyror, förråd	50 350	56 354
Övriga sidointäkter	43 460	41 916
Försäkringsersättningar	4 989	-
Summa	16 555 544	16 394 390

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "O.Y MN", "MBL", "BA", and "R".

**Not 3 Fastighetsskötsel och drift, underhåll samt
taxebundna kostnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel och drift		
Material/förbrukningsinventarier	409 384	278 582
Tillsyn/skötsel byggnad	423 147	667 701
Tillsyn/skötsel mark	580 420	577 676
Städning och entrémattor	409 919	484 811
Säkerhet och bevakning	163 025	168 454
Hisservice	76 172	35 650
Teknisk förvaltning	58 339	-
Summa fastighetsskötsel och drift	2 120 406	2 212 874
Löpande reparationer		
Reparation hyresrätter	54 136	34 923
Reparation bostadsrätter	117 119	154 922
Reparation externa lokaler	59 341	142 908
Reparation fastighet	501 601	368 848
Reparation gemensamma utrymmen	283 510	340 976
Reparation hissar	50 648	62 003
Summa löpande reparationer	1 066 355	1 104 580
Löpande-/Planerat underhåll		
Mark och gård	206 199	292 062
Byggnad utvändigt	148 461	728 375
Byggnad invändigt	2 789 325	2 576 572
Lokaler	71 097	-
Värme-ventilation-sanitet	345 793	144 560
Tele, Data	93 277	100 453
Hissar	900 054	1 556 600
Summa löpande-/planerat underhåll	4 554 206	5 398 622
Taxebundna kostnader		
El	1 364 702	1 149 651
Fjärrvärme	1 448 178	1 623 758
Vatten	427 637	370 543
Sophämtning	531 817	503 775
Kabel-TV	160 807	156 570
Bredband	377 642	388 696
Summa taxebundna kostnader	4 310 783	4 192 993
Summa	12 051 751	12 909 069

O.J
MN
MGG
BA
R

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkringar	314 607	249 674
Förbrukningsinventarier	22 638	-
Förbrukningsmaterial och -inventarier	5 333	4 380
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	815 818	803 234
Kontorsmaterial	7 853	2 892
Revision	40 786	83 399
Ekonomisk förvaltning	288 842	270 930
Övriga förvaltningskostnader	4 718	27 938
Konsultkostnader	113 133	112 805
Bankkostnader	20 533	19 117
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 594	1 780
Föreningsavgifter	32 601	41 689
Övriga externa kostnader och avstämningar	-2 117	5 782
Summa	1 666 338	1 623 620

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft några fast anställda, endast säsonganställda.

Löner och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar (Varav styrelsearvoden)	463 259 290 539	401 067 267 723
Summa	463 259	401 067
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	80 612	87 134
<u>Övriga personalkostnader</u>		
Utbildning	-	4 870
Summa sociala kostnader och personalkostnader	80 612	92 004
Summa	543 871	493 071

O. Y
140
BA M 66
R
R

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	263 851 936	263 851 936
-Byggnader, vid årets början	281 969 180	281 969 180
Summa	545 821 116	545 821 116
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 937 408	-13 985 736
-Årets avskrivning enligt plan	-1 951 812	-1 951 672
Summa	-17 889 220	-15 937 408
Redovisat värde vid årets slut	527 931 896	529 883 708
Taxeringsvärden		
Byggnader	280 000 000	280 000 000
Mark	429 000 000	429 000 000
Summa	709 000 000	709 000 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 023 098	16 023 098
-Nyanskaffningar (Arkivskåp)	43 328	-
Summa	16 066 426	16 023 098
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 706 483	-4 803 151
-Årets avskrivning enligt plan	-907 666	-903 332
Summa	-6 614 149	-5 706 483
Redovisat värde vid årets slut	9 452 278	10 316 615

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	255 184	263 570
Förutbetald kameral förvaltning	48 952	48 952
Förutbetald fastighetsskötsel	95 740	93 931
Förutbetalda driftkostnader	239 377	241 524
Upplupna hyresintäkter	-	499 868
	639 253	1 147 845

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "O.Y MN", "M66", "BA", and "R".

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	66 000 000	53 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	12 000 000	40 000 000
Summa	78 000 000	93 000 000

Lånespecifikation

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntesats i %	Skuld ingående balans	Årets förändring	Skuld utgående balans
SEB	2030-10-28	1,13	27 000 000	-15 000 000	12 000 000
SEB	2021-10-28	1,09	13 000 000	-	13 000 000
SEB	2024-10-28	2,04	13 000 000	-	13 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	2,42	40 000 000	-	40 000 000
Summa			93 000 000	-15 000 000	78 000 000
Avgår kortfristig del			-15 000 000		0
Summa			78 000 000		78 000 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförbara säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	164 346	170 493
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	4 097 172	3 956 717
Upplupna värmekostnader	197 863	219 516
Övriga upplupna kostnader	244 089	202 701
	4 703 470	4 549 427

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	217 078	185 085
Innestående arvode	1 868	-
Summa	218 946	185 085

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "O. Y. MN" and other illegible scribbles.

Underskrifter

Stockholm 2021-04-13



Mårten Nilsson
Styrelseordförande



Olof Isaksson
Kassör



Solveig Rodahl Holmgren
Vice ordförande



Tanja Rinnan
Vice kassör



Birgitta Agazzi



Marina Gunnmo Grönros



Markus Göthe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4-2021



Camilla Beijron
Auktoriserad revisor



Anna Insulander
Internrevisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsord i Sverige. Revisorernas 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 revisionsord 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord 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 revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsord 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 Anghästen för år 2020 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 enligt god revisorssed 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 20/4-2021



Camilla Beijron

Auktoriserad revisor



Anna Insulander

Internrevisor

Valberedningen för Brf Ånghästen
Stockholm, 2021-04-28

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 2021 års föreningsstämma i Brf Ånghästen att ta ställning till:

Antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
7 styrelseledamöter och 2 suppleanter

Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

- 1. Arvode till styrelsen om 1 200 kronor per lägenhet per år med tillägg för KPI-förändringen från januari 2 011 till januari innevarande år. Beloppet är exklusive sociala avgifter.**
- 2. Arvode till internrevisorn om 8 000 kr och till revisorssuppleanten om 2 000 kr. Extern revisor erhåller ersättning enligt faktura.**

Styrelseordförande, -ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter:

- **Olof Isaksson** (föreslås för omval, två år)
- **Tanja Rinnan** (föreslås för omval, två år)
- **Marina Gunnmo Grönros** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Solveig Rohdal Holmgren** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Johan Ingberg** (föreslås för nyval, två år)
- **Olof Pettersson** (föreslås för nyval, två år)
- **Fredrik Lönnroos** (föreslås för nyval, ett år)

Suppleanter:

- **Thomas Berggren** (föreslås för omval, ett år)
- **Jesper Lindström** (föreslås för nyval, ett år)

Not: Till styrelseordförande föreslås Johan Ingberg.

Katarina Hughes och **Mårten Nilsson** har eller kommer att lämna föreningen och kan därmed inte ställa upp för omval. **Birgitta Agazzi** har valt att inte ställa upp för omval. **Lars-Gunnar Persson**, vår revisorsuppleant, har tyvärr avlidit.

Revisor och revisorssuppleant, interna och externa

Internrevisor:

Anna Insulander (föreslås för omval, ett år)

Suppleant:

Jörgen Andersson (föreslås för nyval, ett år)

Extern revisor:

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

För valberedningen

Alexander Peterson, Anna Grönfors och Monica Hjorth von Zeipel

Motioner till årsstämman 2021

A. Inkomna motioner

Motion nr 1

Öppna gymmet och bastun genom bokning

Jag vill föreslå att vi omedelbart återupptar möjlighet till hälsobefrämjande aktiviteter. Oerhört viktigt i dessa tider att ges möjlighet till fysiskt och psykiskt välbefinnande.

Öppna gymmet för bokning och efter renoveringen öppna bastun för bokning. Snickis och Festlokal bör fortsätta att vara öppna. Med goda riktlinjer på plats så är risken för smitta mindre än att tex åka hiss gemensamt.

Att samlas färre än åtta i festlokalen är ett bra exempel på en riktlinje som minskar riskerna men ändå ger möjlighet till mindre arrangemang. Bokning av gymmet via kalender, digital eller fysisk, som är möjligt att snabbt och kostnadsfritt inrätta, ger liknande möjlighet för gymmet.

Tony Persson, Ringvägen 39A

Motion 2

Öppna gymmet genom bokning

Gymmets vara eller icke vara under Corona och kanske framöver.

Med det fina bokningssystem vi har till våra gemensamma lokaler kanske man även skall kunna boka gymmet på under Corona. Kanske efter också om det slår väl ut. Men då utöka med fler personer samtidigt. En del av våra medlemmar kanske faktiskt föredrar att träna ensam.

Förslaget är att man lägger ut slotttider om 1 timme mellan tex. 06.00-23.00

Då kan man boka in sig 1 timme att gymma på. Är man orolig att sakerna inte är spritade/rengjorda av tidigare användare så gör man det själv innan man påbörjar sitt pass.

Har hört att andra föreningar har så
Kristina Öijer MB 17 0034

Motion nr 3

Återvinningsbil två gånger i månaden.

Som en av Södermalms största föreningar har vi ett ansvar att underlätta för medlemmarnas källsortering. Ju lättare det är att återvinna, ju fler medlemmar kommer att göra det. Detta är ett viktigt steg för att bidra till att minska förbrukning av våra naturresurser.

Förslag: Låt den bilen som håller i återvinningen komma två gånger i månaden. Nu är det en gång i månaden och det är för lite om man återvinner allt man bör. Om man dessutom råkar arbeta kväll/ föräldramöte eller liknande får man vänta ytterligare en månad och detta riskerar att göra att medlemmar återvinner mindre.

Liv Weisberg, Ringvägen 39a

Motion 4

Uppdatering av delar av gården vid MB 17

Det första man ser när man kommer ut från porten på MB 17 är likt en källsorteringsstation (Inget illa åt trädgårdsgruppen) och tillplattad jord. Skulle man inte kunna förbättra och göra denna plats till trevligare.

Förslag

Sätta upp en hög häck mot Ringvägen tex Tuijer. Få lite dämpning av biljudet.

Ta bort de två träd som står närmast Ringvägen för att få in mer sol.

Sätta ett plank några meter från containerhuset in mot gården för att skärma av. Ställ alla pallkragar bakom planket så man slipper se dem. Även flytta kompostsnurran upp dit.

Då kan man framför planket göra gräsmatta och få till en trevlig utomhus miljö med sittgrupper som medlemmarna kan nyttja året runt

Kristina Öijer, MB 17 0034

Motion nr 5 (inkom på engelska plus egen översättning)

Säkerhetsfråga 1. Cykellås på portar.

När människor säljer sina lägenheter. Jag såg en mäklare sätta ett cykellås på porten. Vi har haft problem med inbrott så att en enkel uppmaning på webbplatsen skulle innebära ett krav på att de tog med en extra mäklare som skulle fungera som säkerhetsvakt och kontrollera människor innan de släpptes in i byggnaden.

Security issue 1. Bike locks on doors.

When people are selling their apartments. I saw a broker put a bike lock on the door. We have had issues with break ins so a simple notification on the website would require them to bring in an extra broker to act as security and screen people before letting them in the building.

Juan Flores, Ringvägen 35

Motion nr 6 (inkom på engelska plus egen översättning)

Säkerhetsfråga 2. Människor som passerar gården som inte bor här.

Det har inträffat nyligen och har verkat ha ökat efter det att flyktinghusen placerades tvärs över gatan, även om jag inte vet om det finns en koppling, men vi verkade inte ha haft dessa frågor om säkerhet tidigare. Därför behöver vi nu säkerhetsteam och arbeta med polisen. En idealisk lösning skulle vara att sätta upp grindar med ett lösenord eller ett som kräver den elektroniska nyckeln för att komma in på gården. Om det inte är ekonomiskt möjligt, kanske skyltar som anger att detta är privat egendom. Jag har även sett romer gräva igenom vårt skräp och agera hotfullt på sopbilens dagar, särskilt på sommartid.

Security issue 2. People cutting through the courtyard that don't live here.

There have been break ins recently and has seemed to have increased after the refugee housing was placed across the street, although I don't know if there is a connection, but we did not seem to have these issues about safety before. Therefore now we need safety teams and work with the police. An ideal solution would be to put up gates with a passcode or one that requires the electronic key to get into the courtyard. If that is not financially feasible, perhaps signs denoting that this is private property. I have seen Roma digging through our garbage and act in a threatening manner on the days of the soppilen as well, especially in the summer time.

Juan Flores, Ringvägen 35

Motion nr 7 (inkom på engelska plus egen översättning)

Att ge Ed's företag uppdrag att leverera toalettpapper bredvid tvättstugan RV 37.

Jag har observerat flera arbetare som använder toaletten bredvid tvättstuga i Ringvägen 37 och även Bastu när den var öppen. Om toalettpappret tar slut kan vi få ed firma att byta ut eller kontrollera det medan de rengör tvättstuga eller Bastu.

Contracting ed firma to resupply toilet paper next to the tvättstugan RV 37.

I have observed multiple workers using the toilet next to the tvättstuga in Ringvägen 37 and also the Bastu when it was open. If the toilet paper runs out can we get ed firma to replace or check it while they are cleaning the tvättstuga or Bastu.

Juan Flores, Ringvägen 35

Motion nr 8

Metallplattor för översta våningen för full inglasning.

Det finns lägenheter på översta våningen som behöver en extra bit för hela inglasningen. Om BRF inte kan betala för bitarna, även om överhänget inte riktigt skyddar balkonger från kraftigt regn eller snö från att komma in på balkongen, finns det en entreprenör som kan göra jobbet till ett pris för fullständig installation om det finns flera invånare intresserade.

Metal plates for top floor tenants for full inglasning.

There are apartments on the top floor that need an extra piece for the full inglasning. If BRF cannot pay for the pieces, even though the overhang does not really protect the balconies from heavy rain or snow from entering the balcony, there is a contractor that can do the work with a price for full installation if there are multiple residents interested.

Juan Flores, Ringvägen 35

Motion nr 9

Öppna upp mellan lägenheter

Bakgrund

Vi är en stor familj och har en längre tid varit i behov av större boende. Vår önskan har varit att bo kvar i denna bostadsrättsförening då vi trivs väldigt bra. Vid årsskiftet fick vi möjlighet att köpa grannlägenheten med en förhoppning om att kunna slå ihop denna med vår lägenhet för att få mer plats.

Vi har varit i kontakt med vår fastighetsförvaltare Borg & Merio samt arkitekt Anders Häggstam på Structural Engineering för att ta reda på om hopslagning är möjlig. Brandceller, ventilation, väggar och el.

Enligt arkitekt Anders Häggstam finns ingen stombärande vägg mellan de aktuella lägenheterna, därav kan en öppning lätt göras. Om el finns draget i skiljeväggen behövs dock en elektriker som ser över detta i samband med rivningen av väggen.

Enligt Borg & Merio har de kännedom om flera föreningar där lägenheter slagits samman utan att det varit något problem med att två brandceller slås ihop till en. Om ingen planändring görs i lägenheterna kommer ej heller ventilationen att beröras.

Likhetsprincipen

Vidare ska likhetsprincipen gälla. Det innebär att om detta förfarande godkänns så ska andra medlemmar som vill göra motsvarande i framtiden också godkännas om det inte påverkar fastigheten negativt.

Styrelsen/föreningen

Vid sammanslagning av två lägenheter blir styrelsen/föreningen inte extra underhållspliktig på något sätt enligt Borg & Merio.

Tidigare införlivning av delar av trapphusen samt vindsutrymmen visade att våra lägenheter inte behöver vara statiska objekt utan att vi kan anpassa boendet efter medlemmarnas behov. Föreningens lägenheter är till för att vi ska leva i dem och om det inte försämrar fastigheten så tycker vi att en sån här modifikation bör vara möjlig för medlemmarna i föreningen.

Förslag

- att styrelsen godkänner att föreningens medlemmar har möjlighet att slå ihop/öppna upp mellan lägenheter om detta är möjligt utan skada för fastigheten.

Johan Viving och Anna Nyström

B. Översikt över inkomna motioner och yttranden från styrelsen:

Motion 1. Tony Persson.
Yrkande: Öppna gymmet och bastun genom bokning.

och

Motion 2. Kristina Öijer
Yrkande: Öppna gymmet genom bokning.

Styrelsens yttrande: Styrelsen föreslår att motion 1 och 2, som både innebär att gymmet öppnas, behandlas tillsammans på stämman. Motion 1 avser även bastun, men den är redan öppnad, så den delen är inte relevant att rösta om. – Beslutet att stänga gymmet grundar sig Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Styrelsen anser att det i dagsläget inte finns något talar för att ändra beslutet.

Styrelsen föreslår att motionerna avslås och att det överläts åt styrelsen att avgöra när smittläget tillåter att gymmet öppnas och med vilka restriktioner och regler det ska ske.

Motion 3. Liv Weisberg.
Yrkande: Grovsopbilen ska komma två gånger i månaden i st.f. som nu en gång.

Styrelsens yttrande: Ett likande förslag fanns på förra årsstämman. Det avvisades av stämman. Styrelsen bedömer att det fortfarande är tillräckligt att grovsopbilen kommer en gång i månaden. Numera medför grovsopbilen även kärl för källsortering av plast, metall, papper och tidningar. Detta är bekvämt för alla boende, men det kan inte vara tillräckligt motiv för att öka frekvensen för grovsopbilen. Övriga veckor hänvisas boende till de källsorteringsstationer som finns inom rimligt avstånd från vår fastighet.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 4. Kristina Öijer
Yrkande: Förbättra och göra området vid MB 17, där kompostburarna m.m. står, trevligare.

Styrelsens yttrande: Styrelsen instämmer i att området kan göras trevligare. En del träd har redan fällts för att få det ljusare. Styrelsen anser dock stämman inte bör fatta beslut om ytterligare trädfällning eller uppsättning av plank utan att det i stället uppdras åt den firma som står för gårdens skötsel att i samråd med Gårdsgruppen lägga fram ett förslag som styrelsen sedan får ta ställning till.

Styrelsen föreslår att motionen därmed anses besvarad.

Motion 5. Juan Flores

Yrkande: Uppmana mäklare på hemsidan att inte ställa upp porten vid visning av lägenhet till försäljning utan i stället ha en person som öppnar porten för intresserade

Styrelsens yttrande: Styrelsen håller med om att det är olämpligt att ställa upp porten vid visning. Det innebär risk för att obehöriga kan ta sig in. Styrelsen föreslår att stämman ger i uppdrag åt styrelsen att på lämpligaste sätt uppmärksamma mäklare och boende som bjuder ut sin lägenhet till försäljning på detta säkerhetsproblem och att föreslå åtgärder.

Styrelsen föreslår att motionen därmed anses besvarad.

Motion 6. Juan Flores

Yrkande: Sätta upp grindar för att hindra att folk som inte bor här passerar över gården.

Styrelsens yttrande: Styrelsen anser inte att det är tilltalande att stänga av vår gård. En sådan inhägnad skulle bara kunna sättas upp på föreningens egen mark, vilket innebär att t.ex. portarna RV 35, 33, 29 skulle hamna utanför inhägnaden. Den skulle också innebära problem för våra lokalhyresgäster, speciellt för dem som lämnar och hämtar barn på förskolan på MB 9. Även om det gick att hitta någon praktisk lösning skulle det ändå inte gå att hundra procentigt hålla obehöriga utanför

gården. Redan nu har vi problem med att många boende inte kontrollerar att porten går igen bakom dem för att hindra obehöriga att smita in.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 7. Juan Flores

Yrkande: Uppdra åt Ed's Ståd att fylla på toalettpapper i tvättstugan på RV 37.

Styrelsens yttrande: Att kontrollera att det finns toalettpapper i tvättstugorna ingår i vår förvaltares uppdrag. Hantverkare som arbetar på uppdrag av styrelsen är hänvisade till denna toalett. Om det ibland har saknats toalettpapper kan det bero på att tvättstugan utnyttjats till kontor av boende, som därvid även använt toaletten.

Styrelsen föreslår att motionen därmed anses besvarad.

Motion 8. Juan Flores

Yrkande: Att föreningen bekostar en plåt över balkongerna på övre planet vid inglasning.

Styrelsens yttrande: Det är redan så.

Styrelsen föreslår att motionen därmed anses besvarad.

Motion 9. Johan Viving

Yrkande: Att få lov att slå upp väggen i hallen mellan grannens och den egna lägenheten

Styrelsens yttrande: Styrelsen ser i grunden positivt på motionärens förslag att öppna upp mellan två lägenheter. Men eftersom detta innebär något som hittills inte förekommit är det rimligt att medlemmarna först får ta ställning till om det principiellt ska vara möjligt att göra en sådan förändring. Därefter får medlemmarna ta ställning till om en sådan förändring, under förutsättning att en majoritet röstat ja i första omgången, ska ske enligt motionärens förslag eller enligt styrelsens förslag. Röstningen kommer alltså att ske i två steg.

Styrelsens yttrande över motionen är följande: Den föreslagna förändringen innebär ett ingrepp i föreningens hus som måste regleras noga. Två lägenheter som slås ihop är fortfarande två lägenheter. Det är utgångspunkten för ett tillstånd. Dessa ska kunna återställas och det är bostadsrättshavaren som ska bära ansvaret.

En förutsättning för tillstånd är att bostadsrättshavaren skriver på ett avtal med föreningen. Avtalen ska vara likartade vid varje sammanslagning, och därför inte vara förhandlingsbara.

Styrelsen kommer tillsammans med en jurist att arbeta fram en avtalsmall som ska användas. Mallen kommer bland annat att reglera följande.

1. Samtliga åtgärder i samband med den planerade ombyggnaden ska godkännas av förvaltare innan några åtgärder vidtas och sedan besiktigas.
2. Alla kostnader i samband med ombyggnaden betalas av bostadsrättsinnehavaren som beställt åtgärden. Detta gäller även framtida kostnader som har sitt ursprung i åtgärden och vid återställande.
3. Att lagar och förordningar följs som gäller för bostadslägenheter. Det kan gälla brand, ventilation, vatten m.m.
4. Ingen negativ påverkan på föreningens hus eller för dess medlemmar eller hyresgäster får ske.

Styrelsen föreslår att stämman röstar för styrelsens förslag att på de här nämnda villkoren bifalla motionen.