

Årsredovisning för brf Ånghästen

räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31



Foto: Stefan Zimmerman

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ånghästen, organisationsnummer 769603–8038, får härmed avge årsredovisning för år 2023.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Föreningen	3
Fastigheten	3
Ytor	3
Lägenheter och lokaler	4
Lägenhetsfördelning	4
Lokaluthyrning	4
Underhållsplan	4
Förvaltning och underhåll samt TV och bredband	5
Medlemmar samt försäljning och överlåtelser av lägenheter	5
Styrelsen	5
Revisorer och valberedning	6
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	6
Underhållsarbeten, besiktningar och andra åtgärder utförda under året	6
Övrigt	7
Uppföljning av beslut på årsstämman år 2023	8
Beslut från tidigare årsstämmor som inte åtgärdats	8
Planerat underhåll under 2024	8
Genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder åren 2010–2023	9
Ekonomisk redovisning	11
Väsentliga ekonomiska händelser under räkenskapsåret	11
Framåtblick	11
Förlagsinsatser	11
Fördelning av väsentliga kostnader	11
Nyckeltal – jämförelse mellan åren 2019–2023	12
Förändring av eget kapital	13
Resultatdisposition	13
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21
Styrelsens underskrifter	21
Revisorernas underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Om 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 upplåta 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
Övrigt	År 2021 kvalitetsgranskades föreningen och certifierades av Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC. Tjänsten tillhandahålls inte längre.

Fastigheten

Om fastigheten

Byggår	1989. Fastigheten, Svärdet 9, byggdes för Stockholms hem 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 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, 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.
Sopsug	Brf Ånghästen är ansluten till Sopsug i Högalid Samfällighetsförening. Föreningens ordförande är suppleant i samfälligheten.

Ytor

Typ av yta	Yta (kvm)	Kommentarer
Tomt	9 283	
Bostadsrättslägenheter	17 968	Varav 313 kvm är tilläggsyta
Hyreslägenheter	749	
Kommersiella lokaler	1 418	
Gemensamhetslokaler	441	
Övriga lokaler	94	
Garage	4 963	
Containerhuset	45	

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, extra förråd, cykelrum, barnvagnsrum och 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

Lokaluthyrning

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
Maria Bangata 17	Gatuplan	Säkerhetspartner Norden AB (Värmdö Järn & Maskin AB t.o.m. 28 februari)
Ringvägen 27–31	Garage	Stockholm Stads Parkering AB
Ringvägen 33	Gatuplan	CO-film
Ringvägen 39 B	Gatuplan	Stockholms demens- och specialteam
Ringvägen 39 C	Plan -1	Södermalms sdf (Orion förskola)
Ringvägen vid vändplan	Containerhuset	Stockholmshem AB

Underhållsplan

Föreningen har en 30-åriga underhållsplan framtagen av Sustend AB. Ett urval av planen uppdateras under hand och är tillgänglig för medlemmar på www.brfanghasten.se. Underhållsplanen innehåller även en ekonomisk analys.

S

J

O.Y

4

S

H

R

P

M

Förvaltning och underhåll samt TV och bredband

Förvaltning, underhåll m.m.	Företag/utförare
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning
Bredband (ingår i avgift/hyra)	Telenor (del av år 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/bokningssystem	Låsborgen AB
Städning inomhus	Ed's Städfirma & Byggtjänst AB
Teknisk och adm. förvaltning	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB

Medlemmar samt försäljning och överlåtelser av lägenheter

Antal medlemmar vid årets början var 345 och vid årets slut 350. Flera av lägenheterna har mer än en medlem per lägenhet, vilket innebär att medlemstalet kan vara högre än antalet lägenheter och förändras vid försäljning och köp.

En hyreslägenhet har under året sagts upp och föreningen har i och med det sålt lägenheten. Det har skett fem överlåtelser av lägenheter under året samt en upplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft elva ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande möte, ett extramöte avseende stadgeändringar samt ett diskussionsmöte om ekonomin.

Styrelsen	Fram till årsstämman den 30 maj 2023	Efter årsstämman den 30 maj 2023
<i>Ordinarie ledamöter</i>		
Ordförande	Johan Ingberg	Johan Ingberg
Vice ordförande	Solveig Rodahl Holmgren	Solveig Rodahl Holmgren
Kassör	Olof Isaksson	Olof Isaksson
Vice kassör ¹	Tanja Rinnan	Anders Pauser
Sekreterare	Jill Salander	Jill Salander
Vice sekreterare	Anders Rydmark	Anders Rydmark
Övriga ledamöter	Olof Pettersson	Olof Pettersson
<i>Suppleanter</i>		
Suppleant	Thomas Berggren	Gunilla Georgsson
Suppleant	Jesper Lindström (t.o.m. årsskiftet)	Olle Hagman
Suppleant	Tonny Lindström	
<i>Firmatecknare o.d.</i>	<i>Fram till årsstämman den 30 maj 2023</i>	<i>Efter årsstämman den 30 maj 2023</i>
<i>Firmatecknare</i>	Johan Ingberg och Olof Isaksson i förening samt Johan Ingberg och Solveig Rodahl Holmgren i förening	Johan Ingberg och Olof Isaksson i förening samt Johan Ingberg och Solveig Rodahl Holmgren i förening

¹ Vice kassör upphörde i och med årsstämman den 30 maj 2023.

Handwritten signatures and initials, including a large blue signature and several smaller ones, along with the number 5.

Revisorer och valberedning

Revisorer	Fram till årsstämman den 30 maj 2023	Efter årsstämman den 30 maj 2023
<i>Auktoriserad revisor</i>	Camilla Beijron, R3 revisionsbyrå KB	Camilla Beijron, R3 revisionsbyrå KB
<i>Interna revisorer</i>		
Revisor	Anna Insulander	Anna Insulander
Revisorssuppleant	Jörgen Andersson	Jörgen Andersson
Valberedning	Fram till årsstämman den 30 maj 2023	Efter årsstämman den 30 maj 2023
Sammanställande	Alexander Peterson Anna Grönfors Monica Hjort von Zeipel	Alexander Peterson Anna Grönfors Monica Hjort von Zeipel Tanja Rinnan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten, besiktningar och andra åtgärder utförda under året

Lagstadgade åtgärder

Årlig brandrondring med kontroll av brandceller, stigarledning, rökluckor m.m. har genomförts i enlighet med föreningens systematiska brandskyddsarbete. Företaget Brandsäkra ronderar fastigheten fyra gånger om året. Informationsblad från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om brandskydd har delats ut till samtliga lägenheter.

Den årliga besiktningen av värmepumpar har genomförts under december och upptäckta fel är åtgärdade.

Det är ägaren till en lekplats som har ansvar för att lekplatsen upprätthålls i bra och säkert skick. Föreningen tillser därför att kontinuerliga säkerhetsbesiktningar görs av föreningens lekplatser och lekredskap. Besiktning av förskolans lekplatser sköts dock av Stockholms Stad.

Det åligger fastighetsägaren att underhålla skyddsrummen och en påtalad tillsyn av föreningens skyddsrum har genomförts av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB, som inte gav föreningen någon anmärkning.

Samtliga hissar besiktigades under våren och är godkända.

Övriga händelser

Styrelsen beslutade i början av året om en treprocentig avgiftshöjning med anledning av det ekonomiskt ansträngda läget. Styrelsen beslutade också att hyran för uthyrningsrummen skulle höjas från 200 till 250 kronor per natt. I samband med översyn av föreningens förrådsutrymme fastställdes hyran till 100 kronor per kvadratmeter och månad.

Det tidigare styrelsekansliet har byggts om till ytterligare ett övernattningsrum och kunde färdigställas i början av året. Även en lokal med omklädningsrum, toalett, dusch och kök färdigställdes i början av året. Lokalen ska nyttjas av de hantverkare som utför arbeten åt

AA 30.1
6
AP
She
e

föreningen, vilket har varit uppskattat för dem som utfört arbeten i samband med garagerenoveringen. Bredvid hantverksrummet färdigställdes också ett ändamålsenligt styrelsekansli i början av året.

En omfattande renovering av föreningens garage påbörjades i april och har pågått under året. Efter det att arbetet påbörjades blev det tydligt att garaget var i sämre skick än vad som kunde förutses vid anbudsförfarandet. Med anledning av det har renoveringen dragit ut på tiden och kostnaden har blivit högre än beräknat.

I april genomfördes en enkätundersökning om postboxar ska införas i föreningen. Resultaten av enkäten visade att en klar majoritet av de svarande medlemmarna inte ansåg att postboxar ska införas.

Föreningens medlemmar har vid årsstämman i maj samt vid extrastämma i september röstat för att anta reviderade stadgar. Stadgarna är utformade i enlighet med Fastighetsägarföreningens normalstadgar med vissa tillägg för föreningsspecifika stadgar. Stadgarna uppdaterades också med aktuell lagstiftning.

På gården har kantstenen vid bilinfarten från Ringvägen justerats för att undvika att bilar sneddar över gräsmattan när de kör in på gården. Ett par skadade klotlönnar har tagits ner. En pollare mellan Ringvägen 29 och gångvägen på gården har ersatt den som stals.

En energioptimering av undercentralen påbörjades under året och kommer färdigställas i början av år 2024. En tydligare uppmärkning av skyddsrummen pågår och installation av nödljusbelysning med UPS (batteribackup) har installerats där sådan har saknats. Nya utrymningsskyltar har satts upp i gymmet och bastun. Som en del i föreningens säkerhetsarbete har gallerstaket satts upp i vissa utrymmen för att förhindra att obehöriga använder dessa. Målning av källarkorridorerna på Maria Bangata har fortsatt under året och kommer färdigställas under 2024.

En ny hjärtstartare har införskaffats och i oktober genomfördes HLR-utbildningar för de boende som önskade. Samtliga förstaförbandstavlors länsades på sitt underhåll och nytt material fick införskaffas. Gymmets maskiner har servats och trasiga delar har bytts ut.

En översyn av www.brfanghasten.se har påbörjats under året i syfte att göra webbsidorna mer överskådliga och lättillgängliga. En föreningsapp, *Min Förening*, som är kopplad till webbsidorna, kan nu nyttjas av medlemmarna. Nytt informationsmaterial om regler för samtliga gemensamhetslokaler har tagits fram och satts upp.

Under sommaren utförde 15 ungdomar i föreningen diverse renoveringsarbeten på gården.

Styrelsen informerade under beredskapsveckan om föreningens skyddsrum.

Övrigt

Aktivitetsgrupper

Föreningen har flera aktivitetsgrupper som alla medlemmar kan delta i. Det är matlaget (fredagsmiddagsgruppen), målar-, gym-, gårds- och snickargrupperna.

Energiförbrukning

I dag är föreningens energiförbrukning beräknad till 88 kWh per kvm och år. Vid övertagandet var det 177 kWh. Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som arbetar med energifrågor.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'E', 'AF', 'O.Y.', and several other marks.

Lokaler

En större översyn av fastighetens samtliga lokaler och förråd har gjorts och extra förråd har nu tillgängliggjorts och därmed kunnat erbjudas medlemmarna att hyra. Förrådsuthyrningen handläggs numera av Borg & Merio.

Grovsopor

Sopbilar för grovsopor och källsortering har som tidigare kommit första tisdagen i månaden. Information om datum för hämtning av grovsopor finns i varje portuppgång och på www.brfangasten.se och i appen.

Information till boende

Styrelsen informerar boende genom www.brfangasten.se, appen Min Förening, mejl och anslag i entréerna samt i särskilda fall utdelning i brevlådorna. Anlitade entreprenörer uppmanas att informera på lämpligt sätt.

Information till boende uppdateras kontinuerligt under året med bl.a. månadsbrev i samband med styrelsemöten, renoveringshistorik, fördjupad översikt över ekonomin samt underhållsplan (endast för medlemmar).

Uppföljning av beslut på årsstämman år 2023

Styrelsen har genomfört cykelrensning i enlighet med beslut som fattades på årsstämman 2023.

Beslut från tidigare årsstämmor som inte åtgärdats

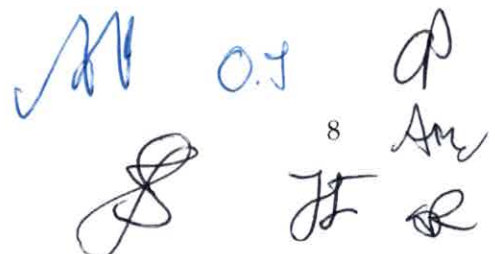
År 2018: Ombyggnad av cykelrum RV 35 och RV 33. Bygglov finns, men ombyggnadens skjuts upp i och med att garagerenoveringen tidigareläggs samt att en större takrenovering måste göras. Styrelsen har också konstaterat att det finns utrymme i befintliga cykelrum.

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 2024

En större renovering av föreningens yttertak och takstommar m.m. kommer att påbörjas. Takarbetena beräknas pågå under en tvåårsperiod. I samband med takrenoveringen kommer förutsättningarna för installation av solceller på taken att undersökas. Föreningens medlemmar kommer därefter genom stämmobeslut få ta ställning till om installationen ska göras.

Festlokalen planeras att renoveras med en förbättrad ljudisolering.

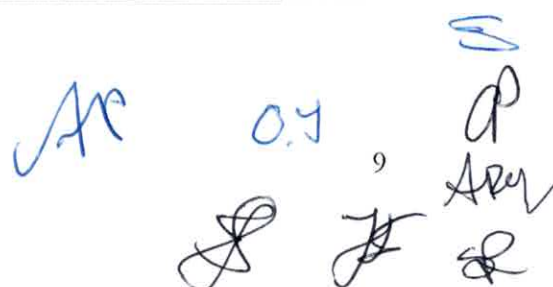


Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'M', 'O.S.', and several other signatures.

Genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder åren 2010–2023

I nedanstående tabell listas ett urval av genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder som föreningen gjort från och med övertagandet år 2010. En mer utförlig lista finns på www.anghasten.se.

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Avlopp	Spolning av avloppsstammar	2012, 2020
Balkonger	Tvättning och viss renovering	2013
	Bygglov till inglasning	2014–2016, förlängt 2021
Bastu	Totalrenovering	2014
	Byte av aggregat	2021
Belysning	Rörelsestyrd ledbelysning inomhus	2011–2013
	Ledlampor i utomhusbelysningen	2015–2016
Bokningssystem	Digitalt bokningssystem till gemensamma lokaler	2013
	Möjlighet till Swishbetalning och betalkort för hyra av lokal	2019
Bredband via fiber	Abonnemangsavgift inkluderad i avgift/hyra	2012
Cykelrum	Tillbyggnad mellan MB 13-17	2014
	Gemensamma cykelpumpar uppsatta	2019
Entréer, korridorer	Ommålning	2020–2021
	Slipning av golv i entréer	2021
Fasad	Målning av alla slätputsade partier på fasaderna	2015–2016
Festlokalen	Ljudbesiktning	2021
Fönster	Byte av ytterfönster till energiglas samt underhållsfria fönsterbågar av aluminium	2018–2019
Förråd	Flera förråd har tillgängliggjorts	2023
Garage	Fjärrstyrning för öppning	2014
	MC-platser	2015
	Laddstolpar	2019
	Totalrenovering	2023–2024
Gym	Totalrenoverat	2013–2014
Gård	Upprustning av lekplatser	2014, 2016
	Soldäck byggt	2014
	Renovering av samtliga sittgrupper	2017–2018
	Vägbom uppsatt vid infarten Rv 29	2019
	Utepingisbord	2019
	Rökförbud på hela gården	2019
	Klätterställning på lekplatsen utanför MB 17 rivs (p.g.a. 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
Hissar	Nödtelefon installerad	2011
	Invändig renovering	2014–2015
	Utbyte av hissmaskiner och styrning	2018–2023

AC 0.4 9


Åtgärd avseende	Åtgärd	År
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 kansli MB 17 -1	2022–2023
Lås	Porttelefon samt låssystem med taggar installerad	2013
	Uppgradering av porttelefoner	2023
Miljö	Besiktning av egenkontroller utförd av miljöförvaltningen (fukt, mögel, buller, ventilation, avfall, energi, köldmedia, radon, skadedjur m.m.)	2020
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lägenheter (vart sjätte år)	2013, 2018
	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lokaler (vart tredje år)	2013, 2018, 2022
Snickarum	Nytt snickarum inrett	2015
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
Värme	Uppgradering av undercentralen (värme och vatten)	2012–2013, 2023
	Frånluftsfläktar med tillhörande värmepumpar (tillvarata värmen i frånluften)	2014
	Utbyte av termostater och radiatorkoppel	2015–2018
Skyddsrum	Renovering	2013
	Inventering och påfyllning av material	2022
	Tillsyn av MSB	2023
Säkerhet	Förbättrat brandskydd	2013
	Förbättrat skalskydd	2014, 2023
	Nödljus i hela fastigheten	2014–2016, 2023
	Hjärstartare uppsatta i MB 13 samt anordnande av kurser	2015, 2018, 2023
	Utrymningslarm installerat	2016
	Radonmätning	2022
	Takbesiktning	2022
Webb	Webbsidan www.brfanghasten.se publiceras	2010
	Översyn av brfanghasten.se	2023
	Appen <i>Min förening</i> erbjuds boende	2023
Övernattningsrum	Två övernattningsrum iordningställda	2012
	Komplettering av dusch där så saknades	2019
	Ombyggnation av tidigare styrelsekansli till ytterligare ett övernattningsrum.	2022–2023

S

AA O.Y. 10
 JF ARY
 R

Ekonomisk redovisning

Väsentliga ekonomiska händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en omfattande renovering av föreningens garage. En total renovering av stomme, golv, pelare och ytskikt har gjorts. Därutöver har vissa miljö- och säkerhetsåtgärder gjorts. Renoveringen påbörjades den 1 april för att avslutas i februari 2024. Utöver kostnaden för renoveringen har föreningen inte haft några hyresintäkter från Stockholm Stads Parkering AB som hyr garaget. Kostnaden för renoveringen har varit årets enskilt största ekonomiska händelse och bekostats av eget kapital och belastar årets resultat.

Årsavgiften höjdes med tre (3) procent fr.o.m. den 1 april 2023 för att kompensera för de ökade kostnader som inflationen bidragit med inklusive ökade energi- och vattenkostnader.

Föreningen har mottagit el-stöd under året.

Framåtblick

Under de närmaste två åren ska samtliga yttertak och takstommar renoveras. Renoveringen kommer påbörjas under våren 2024 och beräknas vara klar under 2025. Eventuellt kommer solceller installeras för att minska framtida elkostnader. Beslut om detta kommer att tas på stämma. Renoveringen kommer delvis att finansieras med nya lån. Takrenoveringen kommer att vara en väsentlig ekonomisk händelse de närmaste två åren.

Såväl garage- som takrenovering är enligt underhållsplanen åtgärder som beräknas utföras vart 40:e år.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om tre (3) procent från den 1 april 2024.

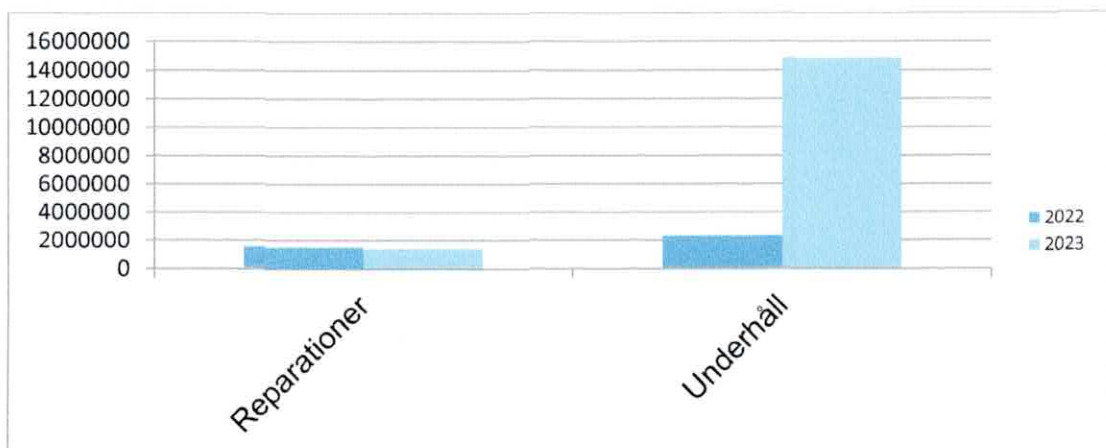
Förlagsinsatser

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

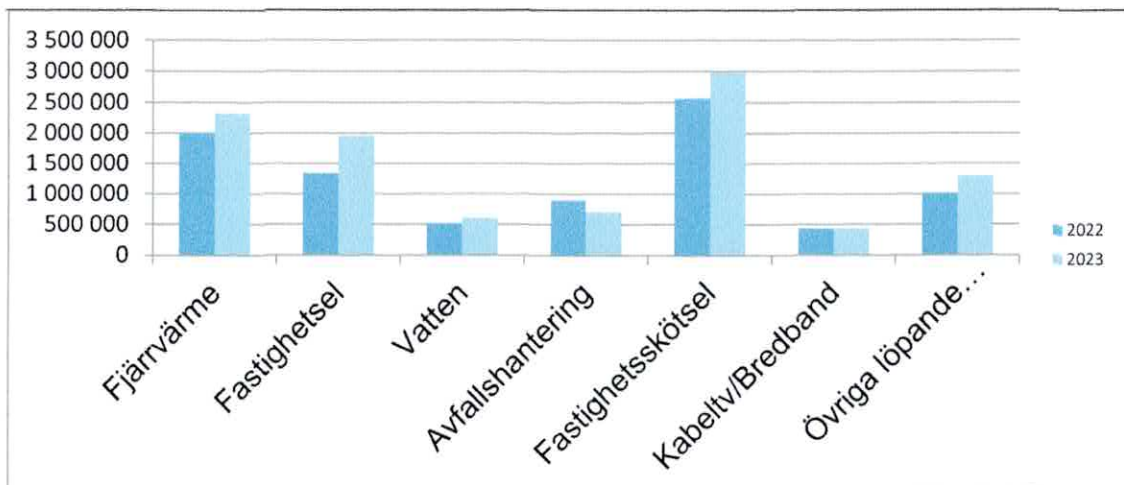
Fördelning av väsentliga kostnader

Underhåll avser "Planerat underhåll" som åtgärdas i längre perioder än ett år. Allt planerat underhåll återfinns i föreningens underhållsplan för perioden 2021-2050.

Genomsnittlig årskostnad är beräknad till cirka 3,4 mnkr.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and the number 11.



Nyckeltal – jämförelse mellan åren 2019–2023

Nyckeltalen är beräknade på faktisk area år 2023. Totalytan 25 678 kvm består av ytor för bostäder, lokaler, garage samt containerhus. Bostadsrättsytan 17 968 kvm inkluderar tilläggsytor. Hyresrättsyta var 749 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen	År 2023	År 2022	År 2021	År 2020	År 2019
Nettoomsättning, kkr	15 924	16 304	16 545	16 555	16 394
Resultat efter finansiella poster, kkr	-16 151	-2 201	-2 312	-2 957	-4 189
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr ²	570	558	559	557	565
Årshyra/kvm hyresrätt, kr	1 559	1 446	1 419	1 379	1 463
El/kvm totalyta, kr ³	76	52	45	53	44
Värme/kvm totalyta, kr	90	78	79	56	63
Vatten/kvm totalyta, kr	24	20	18	17	14
Sparande/kvm totalyta, kr	48	116	182	174	158
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr ⁴	4 341	4 354	4 366	4 459	5 316
Lån/totala intäkter ⁵	5,0	5,0	4,7	4,7	5,7
Energikostnad/totalyta, kr	190	150	142	126	121
Soliditet (procent) ⁶	84	85	85	85	82
Räntekänslighet ⁷	5	5	5	5	6

² Tumregel: Under 350 kronor är lågt, 650 kronor är måttligt och över 900 kronor är högt.

³ Cirka 50 procent av elen används till värmepumparna.

⁴ Nyckeltalet anger hur mycket av föreningens lån en bostadsrättsägare ansvarar för per kvadratmeter lägenhetsyta. Tumregel: Under 5 000 kronor är ett bra värde, över 10 000 kronor är för högt.

⁵ Nyckeltalet anger hur många procent som intäkterna måste öka för varje procentenhet som räntorna stiger. Tumregel: Under 5 är ett bra värde, över 10 är för högt.

⁶ Nyckeltalet anger hur stor del av tillgångarna som finansierades med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Soliditet = Summan av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

⁷ Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature that appears to be "Årny" and several other initials and marks.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	450 846 717	37 817 996	0	-15 325 126
Upplåtelse av bostadsrätt	1 474 210	3 325 790		
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			2 944 200	-2 944 200
Återföring från yttre fond			-2 294 560	2 294 560
Årets resultat				-16 150 621
Belopp vid årets slut	452 320 927	41 143 786	649 640	-32 125 387

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultatdisposition	Kronor
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
- balanserat resultat	-15 974 766
- årets resultat	-16 150 621
Totalt	-32 125 387
disponeras för	
- avsättning till yttre fond	14 856 598
- återföring från yttre fond	-14 856 598
Balanseras i ny räkning	-32 125 387
Summa	-32 125 387

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2023-02-01- 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 923 909	16 303 580
Summa rörelseintäkter		15 923 909	16 303 580
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	3	-25 282 787	-11 589 462
Förvaltningskostnader	4	-2 188 981	-1 926 867
Personalkostnader	5	-749 523	-608 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 516 908	-2 844 206
Summa rörelsekostnader		-30 738 199	-16 969 475
Rörelseresultat		-14 814 290	-665 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217 563	21 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 553 894	-1 518 959
Summa finansiella poster		-1 336 331	-1 534 965
Resultat före skatt		-16 150 621	-2 200 860
ÅRETS RESULTAT		-16 150 621	-2 200 860

AM 0.7 13

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2023-02-01- 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	522 559 173	524 151 031
Inventarier och installationer	7	6 941 887	7 640 863
Summa materiella anläggningstillgångar		529 501 060	531 791 894
Summa anläggningstillgångar		529 501 060	531 791 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 299 318	2 254 726
Övriga fordringar		1 845 615	654 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	595 593	661 191
Summa kortfristiga fordringar		4 740 526	3 570 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 290 307	23 330 155
Summa kassa och bank		13 290 307	23 330 155
Summa omsättningstillgångar		18 030 833	26 901 016
SUMMA TILLGÅNGAR		547 531 893	558 692 910
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		452 320 927	450 846 717
Upplåtelseavgifter		41 143 786	37 817 996
Yttre reparationsfond		649 640	0
Summa bundet eget kapital		494 114 353	488 664 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 974 766	-13 124 265
Årets resultat		-16 150 621	-2 200 860
Summa fritt eget kapital		-32 125 387	-15 325 125
Summa eget kapital		461 988 966	473 339 588
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 och 10	78 000 000	78 000 000
Summa långfristiga skulder		78 000 000	78 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 255	4 255
Leverantörsskulder		2 832 014	2 082 648
Skatteskulder, skattekonto		0	30 977
Övriga skulder	12	101 993	200 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 604 665	5 035 325
Summa kortfristiga skulder		7 542 927	7 353 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		547 531 893	558 692 910






O.J. 14

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 150 621	-2 200 860
Avskrivningar	2 516 908	2 844 206
Summa	-13 633 713	1 128 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 633 713	643 346
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 169 666	-194 710
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	189 604	1 385 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 613 775	1 834 009
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-10 039 848	6 242 370
Likvida medel vid årets början	23 330 155	17 087 785
Likvida medel vid årets slut	13 290 307	23 330 155

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Mark skrivs inte av.

Materiella anläggningstillgångar	Procent per år
Huvudbyggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	4-20
Inventarier och Maskiner	5-10
Lokaler	5,33

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

Soliditet (%)

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning). Nyckeltalet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

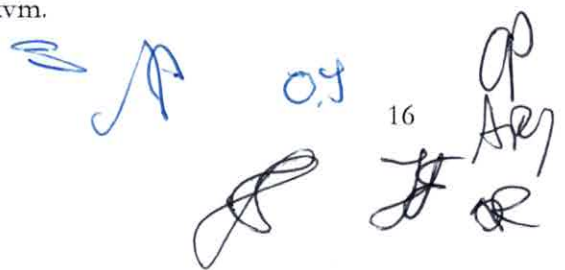
Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Nyckeltalet ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kronor/kvm.

16



Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 259 029	10 001 213
Hyror, bostäder	1 167 580	1 158 245
Hyror, lokaler	3 793 805	4 916 667
Hyror, gemensamhetslokal	184 308	124 242
Hyror, förråd	46 738	56 942
Övriga sidointäkter	29 459	46 271
Elstöd	442 990	-
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	15 923 909	16 303 580

Not 3 Driftkostnader och taxebundna kostnader

Driftkostnader och taxebundna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsskötsel och drift</i>		
Material/förbrukningsinventarier	667 278	362 460
Tillsyn/skötsel byggnad	558 033	434 267
Tillsyn/skötsel mark	791 449	602 971
Städning och entrémattor	503 900	554 127
Säkerhet, bevakning och brandsäkerhet	357 014	420 391
Hisservice	20 900	40 183
Teknisk förvaltning	92 813	152 625
<i>Summa fastighetsskötsel och drift</i>	2 991 387	2 567 024
<i>Löpande reparationer</i>		
Reparation hyresrätter	23 641	134 818
Reparation bostadsrätter	109 153	35 951
Reparation externa lokaler	87 229	6 505
Reparation fastighet	632 114	825 782
Reparation gemensamma utrymmen	516 674	453 338
Reparation hissar	42 867	71 148
<i>Summa löpande reparationer</i>	1 411 678	1 527 542
<i>Löpande/planerat underhåll</i>		
Mark och gård	162 198	42 065
Byggnad utvändigt	120 028	69 397
Byggnad invändigt	623 056	570 763
Lokaler	13 552 243	79 328
Värme-ventilation-sanitet	229 324	409 747
Tele, data	95 267	101 107
Hissar	74 482	1 022 153
<i>Summa löpande/planerat underhåll</i>	14 856 598	2 294 560
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	1 956 805	1 340 912
Fjärrvärme	2 323 556	2 011 171
Vatten	604 980	516 607
Sophämtning	704 318	902 074
Kabel-TV	169 770	162 454
Bredband	263 695	267 117
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	6 023 124	5 200 335
SUMMA DRIFTKOSTNADER OCH TAXEBUNDNA KOSTNADER	25 282 787	11 589 461






Not 4 Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkringar	350 130	328 114
Förbrukningsinventarier	51 928	38 208
Förbrukningsmaterial	0	43 258
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	910 127	912 864
Fastighetsskatt förändring tidigare år	-19 747	0
Mäklararvode vid lägenhetsförsäljning	140 220	0
Kontorsmaterial	3 274	6 500
Självrisk vid skada	52 500	0
Revision	60 875	60 875
Ekonomisk förvaltning	280 663	291 158
Övriga förvaltningskostnader	51 076	56 710
Konsultkostnader	241 696	104 884
Bankkostnader	21 699	22 865
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 383	1 383
Föreningsavgifter	20 151	21 557
Övriga externa kostnader och avstämningar	23 006	38 491
SUMMA FÖRVALTNINGSKOSTNADER	2 188 981	1 926 867

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft någon fast anställd personal, endast säsongsanställda

Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
Löner		
Löner och andra ersättningar	611 841	515 293
(varav styrelsearvoden)	(400 250)	(335 239)
Summa löner	611 841	515 293
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	117 932	93 647
Summa sociala kostnader	117 932	93 647
Utbildning		
Utbildning, HLR med Hjärtstartare	19 750	0
Summa utbildning	19 750	0
SUMMA PERSONALKOSTNADER	749 523	608 940








Not 6 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Mark vid årets början	263 851 936	263 851 936
Byggnader vid årets början	282 084 918	281 969 180
Nyanskaffningar	226 074	115 738
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	546 162 928	545 936 854
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 785 823	-19 841 032
Årets avskrivning enligt plan	-1 817 932	-1 944 791
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 603 755	-21 785 823
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	522 559 173	524 151 031
Taxeringsvärden		
Byggnader	372 000 000	372 000 000
Mark	609 400 000	609 400 000
Summa	981 400 000	981 400 000

Not 7 Inventarier och installationer

Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 066 427	16 066 427
Nyanskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	16 066 427	16 066 427
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 425 564	-7 526 149
Årets avskrivning enligt plan	-698 976	-899 414
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 124 240	-8 425 564
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	6 941 887	7 640 863

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	315 674	286 995
Förutbetald kameral förvaltning	64 881	51 896
Förutbetald fastighetsskötsel	107 091	103 540
Förutbetalda driftkostnader	107 947	218 760
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595 593	661 191

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	53 000 000	53 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	25 000 000	25 000 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	78 000 000	78 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ställda panter och därmed jämförbara säkerheter		
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

Lånespecifikation

Långivare	Slutbetalningsdag	Räntesats (%)	Skuld ingående balans	Årets förändring	Skuld utgående balans
SEB	2030-10-28	1,13	12 000 000	-	12 000 000
SEB	2029-10-28	1,42	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 lånespecifikation			78 000 000	-	78 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	164 585	164 585
Förutbetalda räntekostnader	3 784 074	4 199 789
Upplupna värmekostnader	390 253	320 923
Övriga upplupna kostnader	265 753	350 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 604 665	5 035 325

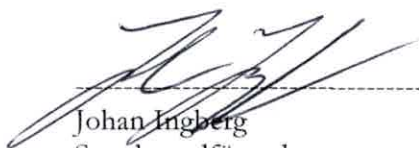
Not 12 Övriga skulder

Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Moms	0	106 367
Personalskatt	6 150	0
Sociala avgifter	2 093	0
Depositioner/handpenning	93 750	93 750
Summa övriga skulder	101 993	200 117

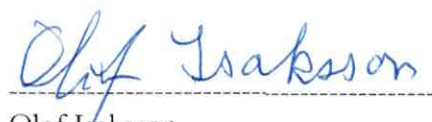
Underskrifter

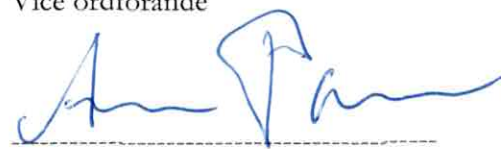
Styrelsens underskrifter

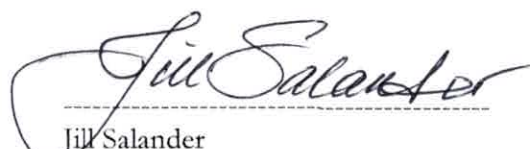
Stockholm den

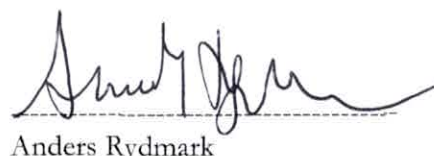

Johan Ingberg
Styrelseordförande

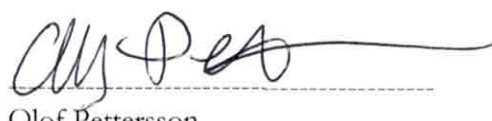

Solveig Rodahl Holmgren
Vice ordförande


Olof Isaksson
Kassör


Anders Pauser
Ledamot

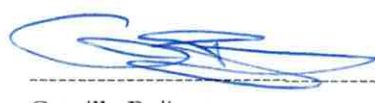

Jill Salander
Sekreterare


Anders Rydmark
Vice sekreterare


Olof Pettersson
Ledamot

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4-2024


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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 2023 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 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 18/4-2024



Camilla Beijron

Auktoriserad revisor



Anna Gun Insulander

Lekmannarevisor, förtroendevald

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 2024 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 1 450 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** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Johan Ingberg** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Olof Pettersson** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Jill Salander** (föreslås för omval, två år)
- **Anders Rydmark** (föreslås för omval, två år)
- **Anders Pauser** (valdes för en period om två år förra året, ett år av den perioden kvarstår)
- **Kim Rhedin Hüttner** (föreslås för nyval, två år)

Suppleanter:

- **Gunilla Georgsson** (föreslås för omval, ett år)
- **Olle Hagman** (föreslås för omval, ett år)

Solveig Rohdal Holmgren har flyttat och är inte längre medlem i föreningen.

Revisor och revisorssuppleant, interna och externa

Internrevisor:

Anna Insulander (föreslås för omval, ett år)

Suppleant:

Jörgen Andersson (föreslås för omval, ett år)

Extern revisor:

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

För valberedningen

Alexander Peterson, Anna Grönfors, Monica Hjorth von Zeipel och Tanja Rinnan

Bilaga: Presentationer av nya styrelsemedlemmar

Presentation av Kim Rhedin Hüttner:

Presentation av Kim Rhedin Hüttner inför förslag som styrelseledamot våren 2024.

Yrke: **skådespelare** (utbildning Statens scenskola i Göteborg). Jobbar fortfarande i perioder som skådespelare och även som **ljudboksinsläsare**.

Boende: på MB 13 sedan husets tillkomst 1988. Deltagit i dåvarande kollektivets verksamheter och suttit i valberedningen vid några tillfällen.

Erfarenhet av styrelse: som suppleant (1 år) och ordförande (4 år) i Tanto Norra Koloniträdgårdsförening till år 2020.

Arbete: Arbetat som såväl fastanställd som frilansande skådespelare vid olika teatrar, framför allt i Stockholm, mellan 1975 – 2023 och har även förekommit i några produktioner för Sveriges Radio och SVT, enstaka filmroller m.m.

Även arbetat många år med temainriktade föreställningar och seminarier inom folkbildningen, vilket var kreativt och lärorikt och innebar fantastiska möten. I studieförbundet Sensus fick jag vid sidan av teaterarbetet utökat uppdrag som **verksamhetsutvecklare**. I den rollen fann jag en för mig tidigare dold förmåga: att hitta struktur och organisation i mitt arbete – att sortera vad som är viktigt och att hellre se till helheten än till delarna. Denna egenskap har hjälpt mig i ordförandeskapet i Tanto Norra.

Jag ser fram emot att eventuellt delta i styrelsearbetet i Brf Änghästen.

Motioner till brf Ånghästens årsstämma 2024-05-21

Översikt av inkomna motioner samt styrelsens yttrande och förslag till beslut

Tre motioner har inkommit till styrelsen inom utsatt tid.

Motion nr 1 Av Alexandra Josefsson	Förläng festlokalens öppettider till midnatt på helger
Yrkande	Tillåt att festlokalen används till midnatt på fredags- och lördagskvällar.
Styrelsens yttrande	Festlokalen är inte ljudisolerad och boende ovanför lokalen störs som det är redan idag. Festlokalen ska ljudisoleras men i och med att föreningen varit tvungen att prioritera garage- och nu även takrenovering, har det arbetat skjutits på framtiden. Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen.

Motion nr 2 Av Alexandra Josefsson	Inför delvis återbetalning om övernattningsrum avbokas
Yrkande	Få tillbaka en procentandel av totala kostnaden ifall övernattningsrummet ej används. Detta kan göras genom att man betalar en summa när man bokar övernattningsrummet (som man ej får tillbaka om man avbokar) och att man sedan betalar resterande om övernattningsrummet har använts. Man kan också dra kostnaden för övernattningsrummet i samband med att den månatliga avgiften betalas. Jag är öppen för förslag!
Styrelsens yttrande	Föreningen har tidigare haft ett system med återbetalning av ej nyttjade bokningar av övernattningsrum. Det missbrukades tyvärr i och med att det bokades många rum som sedan inte nyttjades och det krävdes en omfattande administration av återbetalningarna. En liknande motion har tidigare behandlats av årsstämman. Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen.

Motion nr 3 Av Birgitta Agazzi, Eva Asplund, Sofie Norrgård, Gunta Silver, Marta Urbanska och Amanda Warner	Förbättring del av gården
Yrkande	Gårdsgruppen föreslår följande: 1. Återställ lekplatsen och anpassa den för de lite större barnen. Komplettera med fler sittplatser. 2. Plantera en städsegrön häck, t.ex. lagerhägg, längs staketet mot Ringvägen för att minska störningarna från biltrafiken och göra det mer ombonat. 3. Sätt upp ytterligare belysning, t.ex. på containerhusets baksida för att öka trivsel och säkerhet. 4. Stäng av smitvägen mellan containerhuset och lekplatsens staket. 5. Plantera 2–3 luftiga, mindre träd, t.ex. kopparlön som det redan finns ett exemplar av på gården.
Styrelsens yttrande	Styrelsen tar till sig av motionärernas yrkande och ser över vad som kan göras i nuläget. Delar av gården kommer förmodligen att behöva tas i anspråk av det företag som ska utföra takrenoveringarna. Styrelsen anser därmed motionen som besvarad.



Motioner Brf Änghästen

1 meddelande

Alexandra Josefsson <alexandra.josefsson@hotmail.com>
Till: "styrelsen@brfanghasten.se" <styrelsen@brfanghasten.se>

25 februari 2024 kl. 23:22

Motion nr 1

Motion: Förläng festlokalens öppettider till midnatt på helger

Anledning: Att festlokalen ej kan nyttjas efter kl.22 gör att den ej längre blir ett alternativ till fester.

Yrkande: Tillåt att festlokalen används till midnatt på fredag och lördagskvällar.

Namn: Alexandra Josefsson

Datum: 2023-02-25

Motion nr 2

Motion: Inför delvis återbetalning om övernattningsrum avbokas

Anledning: Att man ej har möjlighet att få några pengar tillbaka ifall sina gäster ej kan komma (t.ex. pga sjukdom) gör att man ej vågar boka övernattningsrummen. Detta gör också att man ej har incitament att avboka ifall gästerna får förhinder vilket leder till att färre kan nyttja övernattningsrummen.

Yrkande: Få tillbaka en procentandel av totala kostnaden ifall övernattningsrummet ej används. Detta kan göras genom att man betalar en summa när man bokar övernattningsrummet (som man ej får tillbaka om man avbokar) och att man sedan betalar resterande om övernattningsrummet har används. Man kan också dra kostnaden för övernattningsrummet i samband med att den månatliga avgiften betalas. Jag är öppen för förslag!

Namn: Alexandra Josefsson

Datum: 2023-02-25

Förbättring av del av gården

Syfte:

Insatser för att göra de delar av gården som vetter mot Ringvägen och vändplanen mer attraktiva för de boende.

Anledning:

Området ser inte trevligt ut för närvarande. Nedtagningen av träden på ytan intill staketet till Ringvägen har visserligen gjort det ljusare men det ser väldigt kalt ut. Lekplatsens tidigare lekredskap har tagits bort för att tillfälligt bereda plats för maskiner som använts vid garagerenoveringen. Utrymmet till vänster om lekplatsen har blivit en smitväg, inte bara för de boende utan även för utomstående som passerar vårt kvarter.

Nu när dessa maskiner borta är det dags att tänka på hur detta område skall se ut i framtiden.

Yrkande:

Gårdsgruppen föreslår följande:

1. Återställ lekplatsen och anpassa den för de lite större barnen. Komplettera med fler sittplatser.
2. Plantera en städsegrön häck, t.ex. lagerhägg, längs staketet mot Ringvägen för att minska störningarna från biltrafiken och göra det mer ombonat.
3. Sätt upp ytterligare belysning, t.ex. på containerhusets baksida för att öka trivsel och säkerhet.
4. Stäng av smitvägen mellan containerhuset och lekplatsens staket.
5. Plantera 2-3 luftiga, mindre träd, t.ex. kopparlön, som det redan finns ett exemplar av på gården.

Den 29 februari 2024

Birgitta Agazzi (Maria bangata 9), Eva Asplund (Maria bangata 17), Sofie Norrgård (Ringvägen 39 C), Gunta Silver (Maria bangata 17), Marta Urbanska (Ringvägen 29) och Amanda Warner (Maria bangata 17)