

**KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA TISDAG 27 MAJ 2014
I FESTLOKALEN, MARIA BANGATA 13 KL. 19**

Dagordning:

1. **Öppnande**
2. **Val av stämмоordförande**
3. **Anmälan av styrelsens val av protokollförare**
4. **Val av en justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet**
5. **Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**
6. **Fastställande av röstlängd**
7. **Godkännande av dagordningen**
8. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
9. **Föredragning av revisorns berättelse**
10. **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
11. **Beslut om resultatdisposition**
12. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
13. **Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter**
14. **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**
15. **Beslut om stämman ska utse ordförande för styrelsen och, i 1 förekommande fall, val av styrelseordförande**
16. **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
17. **Val av revisorer och revisorssuppleant, interna och externa**
18. **Val av valberedning**
19. **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende**
20. **Avslutande**


ånghästen

Årsredovisning
Brf Ånghästen
Org.nr 769603-8038
för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31



Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Sammanfattning.....	3
Grundfakta.....	3
Föreningen.....	3
Fastigheten.....	3
Förvaltning.....	4
Underhållsplan.....	4
Styrelsen.....	4
Nya medlemmar.....	5
Hyresförhandlingar.....	5
Införlivande av korridorer till lägenheter.....	5
Försäkring.....	5
Brandskydd och säkerhet.....	5
Ventilation och värme.....	5
Belysning.....	5
Passagesystem.....	6
Balkonger.....	6
Tvättstugor.....	6
Gården.....	6
Sopor.....	6
Ordningsregler och störningsjour.....	6
Sommarjobb.....	7
Husvärdar.....	7
Aktivitetsgrupper.....	7
Festlokalen.....	7
Övernattningsrummen.....	7
Gymmet.....	7
Snickeriet.....	7
Webbplats.....	7
Styrelsens förslag till föreningsstämma om hur vinst ska behandlas.....	7
PLANER FÖR 2014.....	8
Gården.....	8
Gymmet.....	8
Hissar.....	8
Ventilation och värme.....	8
ORDLISTA.....	9
VINSTDISPOSITION.....	11
RESULTATRÄKNING.....	12
BALANSRÄKNING.....	13
NOTER.....	15
REVISIONSBERÄTTELSE.....	22

Styrelsen för brf Anghästen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanfattning

Föreningens ekonomi är fortsatt god och följer lagd budget med litet överskott. En hyreslägenhet har sålts och 26 lägenheter har bytt ägare.

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan föregående år. Under året har bland annat balkongerna, ventilationen och tvättstugan på Ringvägen 37 renoverats. En upprustningsplan för gården har antagits.

Vid brandinspektion har anmärkts på att det står föremål och bråte i entréer och korridorer. Styrelsen har lagt ned extra arbete på att åtgärda detta och räknar med de boendes förståelse för att brandsäkerhetsföreskrifter följs.

Grundfakta

Föreningen

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Anghästen. Adress är Maria Bangata 13, 118 63 Stockholm. Organisationsnummer är 769603-8038. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Anghästen förvärvade den 11 november 2010 fastigheten kvarteret Svärdet 9 på Södermalm, Stockholm. Fastigheten består av 5 huskroppar gränsande mot Maria Bangata, Ringvägen och Anghästparken 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.

Det fanns vid årets ingång 221 bostadsrätter och 21 hyresrätter plus ett antal lokaler. Under 2013 såldes en hyreslägenhet. Därmed fanns det vid årets utgång 222 bostadsrätter och 20 hyresrätter.

Bostadsytan är 18 358 m². Totalyta bostäder inklusive trapphus med mera är 20 357 m². Vi har även ett garage som är på 4 963 m².

Husen är byggda 1988–1989 och ritade av arkitekt Bengt Lindroos, som också har ritat Kaknästornet.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och till samfälligheten Sopsug i Högalid.

Lokaler hyrdes under 2013 ut till Stockholms stadsdelsförvaltning (förskolan Orion på Maria Bangata 9 och dagcentret på Maria Bangata 17), Södermalms demens- och specialteam på Ringvägen 39 B, Ed's städ på Ringvägen 39 A, CO-film på Ringvägen 33, Stockholmshem (röjrummet vid vändplanen utmed Ringvägen) och Stockholms parkering (garaget, Ringvägen 31). Köket till festlokalen hyrdes ut till friskolan Magelungen under dagtid.

Brf Anghästen
769603-8038
2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning sköts av Borg & Merio Förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av BRF-Konsulterna. Hissarna sköts av företaget Aseka Hiss & Fastighets AB. Städningen av gemensamma utrymmen sköts av Ed's städfirma & Byggtjänst AB.

Underhållsplan

Det finns en 20-årig underhållsplan, som uppdateras varje år.

Styrelsen

Fram till föreningsstämman den 21 maj 2013 såg styrelsen ut på följande sätt:

Monica Hjorth von Zeipel, ordförande
Solveig Rodahl Holmgren, vice ordförande
Maria Nordenberg, sekreterare
Olof Isakson, kassör
Tanja Rinnan, vice kassör
Johan Tallroth, ledamot
Birgitta Lindgren, suppleant
Roger Morell, suppleant
Olof Hamrin, suppleant

Jill Salander, revisor
Arja Deyk, revisorssuppleant

Joakim Alling, valberedning
Göran Holmgren, valberedning, sammankallande
Mats Ingelström, valberedning
Fredrik Åhlén, valberedning

Efter årsstämman den 21 maj har styrelsen sett ut på följande sätt:

Monica Hjorth von Zeipel, ordförande
Solveig Rodahl Holmgren, vice ordförande
Olof Isakson, kassör
Tanja Rinnan, vice kassör
Johan Tallroth, ledamot
Birgitta Lindgren, ledamot
Rolf Seydlitz, ledamot
Olof Hamrin, suppleant
Johanna Mattsson, suppleant
Charlotte G Flores, suppleant

Jill Salander, revisor
Pär Lönn, revisorssuppleant

Göran Holmgren, valberedning, sammankallande
Ilana Oros, valberedning
Fredrik Åhlén, valberedning

Monica Hjorth von Zeipel och Olof Isakson är firmatecknare två i förening. Tanja Rinnan har fullmakt att tillsammans med Monica Hjorth von Zeipel eller Olof Isakson teckna denuntiationer

BRT Anghasten

769603-8038

2013-01-01 - 2013-12-31

och överlåtelsehandlingar. Solveig Rodahl Holmgren har fullmakt att ensam teckna avtal gällande uthyrning av förråd.

Styrelsen har under 2013 haft elva protokollförda styrelsemöten.

Nya medlemmar

Under 2013 har en tidigare hyresrätt sålts av föreningen och 26 lägenheter har bytt ägare.

Hyresförhandlingar

I november 2012 avslutades den 3-åriga perioden med oförändrad hyra för föreningens hyresgäster. Under 2013 har Fastighetsägarna, som förhandlat för vår räkning, kommit fram till en uppgörelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning som gäller från och med 1 januari 2013.

Införlivande av korridorer till lägenheter

Styrelsen har tagit initiativ för att undersöka om det går att införliva del av korridoren till vissa lägenheter. Ett informationsmöte hölls den 27 november. Inga beslut har ännu fattats.

Försäkring

Under 2013 bytte föreningen försäkringsbolag från If till Folksam. Föreningen är fullvärdeförsäkrad och har en bostadsrättsförsäkring.

Brandskydd och säkerhet

Brandskyddet har setts över i samarbete med brandmyndigheterna. Samtliga brandceller, rökluckor och stigarledning har kontrollerats och åtgärdats där brister upptäckts. Ett Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA) har skapats. På uppmaning av MSB (Myndigheten för Säkerhet och Beredskap) har föreningen renoverat och kompletterat våra fem skyddsrum och fått dem godkända av MSB.

Ventilation och värme

Det har gjorts en omfattande renovering av våra två undercentraler, där alla pumpar, värmeväxlare samt styr- och reglerutrustning har bytts ut. Ventilationen för lokaler och garage har totalrenoverats och stora delar är utbytta. Skötseln av drift har datoriserats.

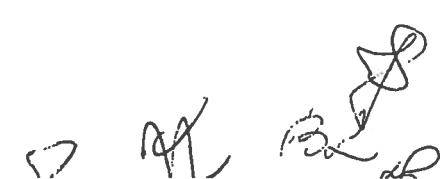
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, av alla lägenheter har genomförts. Under 2014 ska styrelsen överväga om det lönar sig att ta hand om frånluften från lägenheterna.

Grannkvarteret Svärdet 6 har under 2013 kopplats från vårt värmesystem, eftersom de skaffat ett eget värmesystem med bergvärme.

Belysning

Rörelsestyrd belysning, som under 2012 infördes i entréer, trapphus och korridorer, har under 2013 införts även i källarutrymmena utom i de förråd som är skyddsrum. Dessa får enligt särskilda bestämmelser inte ha sådan belysning. Styrelsen har beslutat att trasiga lampor i lyktstolparna på gården i fortsättningen ska ersättas av ledlampor.

5



Brf Ånghästen
769603-8038
2013-01-01 - 2013-12-31

Passagesystem

Under 2013 fick alla portar porttelefon. Passagesystem med taggar omfattar nu portarna och dörrar till de gemensamma lokalerna och dörrar i korridoren på plan -1 på Maria Bangata som förbinder de tre huskropparna där. Till passagesystemet är bokning av tvättstuga och övernattningsrum kopplad. Portarna har försetts med porttelefon. Till den kan man koppla ett eller flera telefonnummer, även mobilnummer, som besökare får använda. I december togs portkoden på Maria Bangata 13 bort, och under 2014 ska portkoden till andra portar tas bort. Detta i syfte att höja säkerheten.

Balkonger

Gungande balkonger har stabiliserats. Alla balkonger har rengjorts in- och utvändigt och trädetaljer har bytts ut.

Tvättstugor

Efter en omfattande renovering under 2012 öppnades tvättstugan på Maria Bangata 13 i januari 2013. Tvättstugan på Ringvägen 37 renoverades under 2013 och öppnades efter sommaren. En nyhet är att maskinerna har automatisk dosering av tvättmedel.

Båda tvättstugorna är anslutna till passagesystemet och endast tillgängliga via tagg. De kan bokas via webbplatsen eller via elektroniska tavlor som sitter i anslutning till respektive tvättstuga.

Gården

Styrelsen lade under 2013 fram en plan för upprustning av gården. Denna plan röstades igenom på en extra stämma den 18 september. Styrelsen har fattat beslut om att planen ska förverkligas i etapper. Varje etapp ska processas fram i samråd med medlemmarna. Första etappen påbörjades med att låta fälla lindar på gården mellan Ringvägen 39 A och 35.

Gårdsgruppen ordnade blomurnor vid portarna på gården och en julgran.

Sopor

Under 2013 kompletterades sopbilen för grovsopor med en extra sopbil, som tar allt elavfall som tv-apparater med mera.

Sopkärnen för tidningar och glas togs under hösten bort från gården av kostnadsskäl och för att de varit tillhåll för råttor.

En extra debitering gjordes under året av sopsugssamfälligheten till följd av extra kostnadskrävande reparationer.

Ordningsregler och störningsjour

Under 2013 fastställde styrelsen ordningsregler för föreningen. Dessa delades ut till alla boende och finns också att läsa på webbplatsen. Vidare slöts avtal med Securitas att bistå med en störningsjour.

Brf Anghästen
769603-8038
2013-01-01 - 2013-12-31

Sommarjobb

Föreningen ordnade under 2013 liksom förra året sommarjobb för 8 ungdomar 16-19 år under 3 veckor. De genomförde måleriarbeten, planterade växter och genomförde allmänna förbättringar på vår gård.

Husvärdar

Föreningen har två husvärdar, Hans von Zeipel och Kerstin Enochsson Seydlitz, som haft hand om uthyrning och sett till att bokningssystemet fungerar. De har också haft ansvaret för en allmän översyn av våra lokaler

Aktivitetsgrupper

Följande grupper har varit verksamma under 2013: matlaget-fredagsmiddagsgruppen, gymgruppen, snickerigruppen och gårdsgruppen.

Festlokalen

Festlokalen har varit flitigt uthyrd. Hörslinga och högtalarsystem har installerats. Entrédörren har bytts ut och nya skyltar satts upp.

Magelungensskolan har hyrt köket under dagtid.

Matlaget har varit verksamt och ordnat middag på fredagar för dem som är med i matlaget. Alla intresserade medlemmar kan delta.

Övernattningsrummen

I januari 2013 sänktes hyran från 300 kr till 200 kr per rum och natt för övernattningsrummen. Detta har ökat uthyrningsfrekvensen markant.

Gymmet

Gymmet på Maria Bangata renoverades under hösten. Bastun togs bort. Mjukare golv har lagts, och taket har isolerats för att minimera störningar för boende i våningarna ovanför.

Snickeriet

Under 2013 har snickerigruppen arbetat med att ställa i ordning, och nya maskiner har inhandlats. Det har inte haft så många användare än så länge. Snickerigruppen hälsar flera välkomna till ett fint och användbart snickeri.

Webbplats

Föreningens webbplats har kontinuerligt uppdaterats under 2013. Det blev under det gångna året möjligt att boka tvättstugorna via hemsidan.

Styrelsens förslag till föreningsstämma om hur vinst ska behandlas

Se den ekonomiska redovisningen.

Gården

- Åtgärder för att öka framkomligheten för brandbil och räddningstjänst enligt önskemål från brandmyndighet. Åtgärderna består av att på vissa ställen bredda gångvägarna på gården, framförallt kring gårdsskulpturen.
- Renovering av trappa till Anghästparken mellan Maria Bangata 9 och Ringvägen 39 C.
- Ny lekutrustning till lekplats.
- Omläggning av betongplattor och kantsten utanför Maria Bangata 9 och Maria Bangata 17.
- Nya cykelställ på gården.

Gymmet

Total renovering, som påbörjades under 2013, färdig i januari 2014.

Hissar

Renovering av ytskikt i alla hisskorgar.

Ventilation och värme

Byte av alla frånluftsfläktar till samtliga lägenheter samt installation av frånluftvärmepump.

ORDLISTA:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av normala årliga verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteutgifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På Tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder. Även fond för inre underhåll redovisas här.

Brf Ånghästen
769603-8038
2013-01-01 - 2013-12-31

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Nyckeltal

		2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	16 815	18 292	17 080
Resultat efter finansiella poster	tkr	730	1 864	598
Soliditet	%	81	80	80

Definitioner nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de tillgängliga vinstmedlen:

Balanserat resultat	-439 508
Årets resultat	730 239
	<hr/>
	290 731

disponeras på följande sätt:

Avsättning till yttre fond	1 422 600
Överföring till balanserat resultat	-1 131 869
	<hr/>
	290 731

Resultatet av företagets verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	16 814 609	18 292 185
Summa rörelseintäkter		<u>16 814 609</u>	<u>18 292 185</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-2 358 838	-1 874 874
Reparation och underhåll	3	-1 001 086	-1 497 528
Taxbundna utgifter och uppvärmning	4	-4 822 709	-5 602 797
Riskkostnader, avgälder och övrigt	5	-588 550	-407 308
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-592 330	-577 044
Förvaltningskostnader	6	-538 305	-645 751
Personalkostnader	7	-444 698	-427 899
Avskrivningar/nedskrivningar	8	-1 807 400	-1 492 576
Summa rörelsekostnader		<u>-12 153 916</u>	<u>-12 525 777</u>
Rörelseresultat		<u>4 660 693</u>	<u>5 766 408</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		236 637	311 347
Räntekostnader och liknande kostnader		-4 167 091	-4 214 108
Summa finansiella poster		<u>-3 930 454</u>	<u>-3 902 761</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>730 239</u>	<u>1 863 647</u>
Årets resultat		<u>730 239</u>	<u>1 863 647</u>

↙

h. B. J.

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	538 218 647	537 188 547
Inventarier och installationer	10	11 714 198	4 899 956
Summa anläggningstillgångar		549 932 845	542 088 503
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		193 246	252 703
Övriga kortfristiga fordringar	11	15 530	702 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	467 109	479 967
<u>Kassa och bank</u>	13	11 634 497	18 187 073
Summa omsättningstillgångar		12 310 382	19 622 685
SUMMA TILLGÅNGAR		562 243 227	561 711 188

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a checkmark, an arrow, and initials.

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		436 398 090	435 695 268
Upplåtelseavgifter		8 567 557	6 840 379
Yttre reparationsfond		7 847 748	6 515 148
Summa bundet eget kapital		<u>452 813 395</u>	<u>449 050 795</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-439 508	-970 555
Årets resultat		730 239	1 863 647
Summa fritt eget kapital		<u>290 731</u>	<u>893 092</u>
Summa eget kapital		<u>453 104 126</u>	<u>449 943 887</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>105 000 000</u>	<u>105 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>105 000 000</u>	<u>105 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		18 988	20 946
Leverantörsskulder		1 188 176	2 694 442
Skatteskulder		37 140	692 688
Övriga skulder	16	167 777	336 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 727 020	3 022 471
Summa kortfristiga skulder		<u>4 139 101</u>	<u>6 767 301</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>562 243 227</u>	<u>561 711 188</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Ställda panter för fastighetslån	150 000 000	150 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde ska avsättas till yttre fonden.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

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.



Mohamed

TS

AY NTJ

S

BC
M

AD

NOTER

1 Nettoomsättning

	Innev år	Föreg år
Årsavgifter, bostäder	10 008 984	9 944 558
Hyror, bostäder	1 680 124	1 658 799
Hyror, momsade lokaler	4 554 849	4 720 889
Hyror, ej momsade lokaler	77 453	37 204
Hysesförluster	0	-7 016
Hyror, gemensamhetslokal	121 650	63 436
Fakturerade kostnader	313 340	1 380 385
Försäkringsersättningar	0	72 196
Övriga sidointäkter	58 209	421 734
	<u>16 814 609</u>	<u>18 292 185</u>

2 Fastighetsskötsel

	Innev år	Föreg år
Inköp material/förbrukn.inventarier	-278 164	-231 520
Tillsyn/skötsel byggnad	-370 253	-329 881
Tillsyn/skötsel mark	-346 699	-207 575
Städ	-320 066	-383 655
Hyra av entrémattor	-49 569	-63 581
Säkerhet och bevakning	-149 959	-161 606
Hisservice	-65 265	-63 416
Teknisk förvaltning	-459 357	-433 640
Brandsäkerhet	-319 506	0
	<u>-2 358 838</u>	<u>-1 874 874</u>

3 Reparationer och underhåll

	Innev år	Föreg år
Reparation hyresrätter	-46 001	-49 896
Reparation bostadsrätter	-54 641	-156 982
Reparation externa lokaler	-23 637	-28 538
Reparation fastighet	-463 204	-604 972
Reparation gemensamma utrymmen	-345 980	-603 669
Reparation hissar	-67 623	-53 471
	<u>-1 001 086</u>	<u>-1 497 528</u>

↑

BZ M

4 Taxebundna utgifter och uppvärmning

	Innev år	Föreg år
El	-715 461	-708 067
Fjärrvärme	-3 229 366	-3 956 183
Vatten	-352 395	-549 849
Sophämtning	-525 487	-388 698
	<u>-4 822 709</u>	<u>-5 602 797</u>

5 Riskkostnader, avgälder och övrigt

	Innev år	Föreg år
Fastighetsförsäkringar	-157 905	-149 806
Kabel-TV avgift	-152 560	-136 926
Bredband	-278 085	-120 576
	<u>-588 550</u>	<u>-407 308</u>

6 Förvaltningskostnader

	Innev år	Föreg år
Förbrukningsmaterial och förbrukn.inventarier	-79 272	-150 866
Ersättning hyresgäst/medlem	-2 630	-7 600
Mäklararvode	-6 000	-100 110
Representation, avdragsgill	-1 484	-6 834
Representation, ej avdragsgill	0	-16 118
Självrisker vid skada	-8 370	0
Revision	-47 856	-39 881
Kameral förvaltning	-331 597	-301 194
Bankkostnader	-9 169	-9 226
Tidningar, tidskrift och facklitteratur	0	-3 583
Föreningsavgifter	-7 204	-7 137
Konsultarvoden	-39 224	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-5 499	-3 202
	<u>-538 305</u>	<u>-645 751</u>

↙

Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.

7 Personalkostnader

	Innev år	Föreg år
Styrelsearvode	-246 627	-274 495
Löner, projekt	-116 016	-67 413
Lagstadgade sociala avgifter	-74 898	-81 337
Utbildning	-380	0
Personalrepresentation, avdragsgill	-4 288	-720
Personalrepresentation, ej avdragsgill	-2 489	-3 934
	<u>-444 698</u>	<u>-427 899</u>

8 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	Per år
Huvudbyggnader	0,5%
Friggebod	10%
Ombyggnad, interna lokaler	5%
Ombyggnad, externa lokaler	5%
Ombyggnad, tvättstugor	7%
Renovering av balkonger	5%
Markanläggningar, externa lokaler	5%
Armatyr	5%
Installation av bredband	5%
Installation av nödtelefoner	20%
Inventarier, externa lokaler	20%
Inventarier/installationer, tvättstugor	10%
Lekplatsen	10%



Handwritten signatures and initials, including "RC" and "TLJ".

9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	Innev år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnad	276 289 284	271 770 514
Mark	263 851 936	263 851 936
Inköp		
Byggnad	3 149 771	4 518 770
Korrigerig föregående år	-563 471	
Utgående anskaffningsvärde	<u>542 727 520</u>	<u>540 141 220</u>
Avskrivningar	Innev år	Föreg år
Ingående avskrivningar	-2 952 673	-1 548 717
Årets avskrivningar	-1 556 200	-1 403 956
Utgående avskrivningar	<u>-4 508 873</u>	<u>-2 952 673</u>
Utgående redovisat värde	<u>538 218 647</u>	<u>537 188 547</u>
Taxeringsvärden	Innev år	Föreg år
Byggnader	242 800 000	225 400 000
Mark	231 400 000	218 800 000
Summa	<u>474 200 000</u>	<u>444 200 000</u>

10 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden	Innev år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	5 022 243	963 912
Inköp	6 501 971	4 058 331
Korrigerig föregående år	563 471	
Utgående anskaffningsvärde	<u>12 087 685</u>	<u>5 022 243</u>
Avskrivningar	Innev år	Föreg år
Ingående avskrivningar	-122 287	-33 667
Årets avskrivningar	-251 200	-88 620
Utgående avskrivningar	<u>-373 487</u>	<u>-122 287</u>
Utgående redovisat värde	<u>11 714 198</u>	<u>4 899 956</u>

11 Övriga kortfristiga fordringar

	Innev år	Föreg år
Avräkning för skatter och avgifter	15 530	693 212
Momsfordran	0	9 730
	<u>15 530</u>	<u>702 942</u>

B2
f
M

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Innev år	Föreg år
Förutbetalda försäkringspremier	148 840	128 905
Upplupna ränteintäkter	13 067	11 943
Förutb kostn kameral förvaltning	60 687	60 687
Förutb kostn teknisk förvaltning	20 412	20 412
Förutb kostn fastighetsskötsel	57 956	57 956
Övriga förutb driftkostnader	166 147	200 064
	<u>467 109</u>	<u>479 967</u>

13 Kassa och bank

	Innev år	Föreg år
Handelsbanken	2 727 338	3 611 953
SEB	8 907 159	14 575 119
	<u>11 634 497</u>	<u>18 187 072</u>

14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	435 695 268	6 840 379	6 515 148	893 092
Försäljning av hyresrätter	702 822	1 727 178		
Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämmobeslut:				
Årets resultat			1 332 600	-1 332 600
Belopp vid årets utgång	<u>436 398 090</u>	<u>8 567 557</u>	<u>7 847 748</u>	<u>290 731</u>

15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare/Slutbet.dag	Ränta i %	Skuld 13-12-31	Amortering	Skuld 12-12-31
SEB / 15-10-28	4,03	45 000 000	0	45 000 000
SEB / 16-10-28	2,79	30 000 000	0	30 000 000
SEB / 20-10-28	4,60	30 000 000	0	30 000 000
Summa		<u>105 000 000</u>	<u>0</u>	<u>105 000 000</u>

16 Övriga skulder

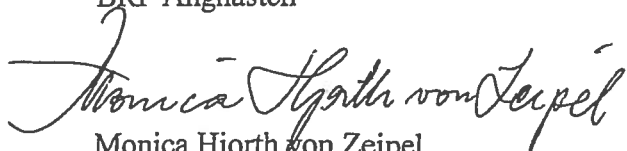
	Innev år	Föreg år
Redovisningskonto för moms	90 466	244 942
Personalskatt	45 860	50 351
Lagstadgade sociala avgifter	31 451	41 461
	<u>167 777</u>	<u>336 754</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

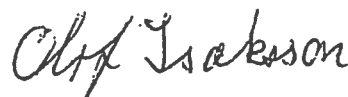
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Innev år	Föreg år
Upplupna räntekostnader	22 391	35 012
Förutbetalda årsavgifter	837 369	834 063
Förutbetalda hyror, bostäder	136 605	130 587
Förutb hyror, momsade lokaler	1 119 627	1 104 937
Förutb hyror, ej moms.lokaler	5 242	11 801
Upplupna värmekostnader	385 637	627 404
Övriga upplupna driftkostnader	220 149	278 667
	<u>2 727 020</u>	<u>3 022 471</u>

Stockholm den 8/4 2014
BRF Anghästen



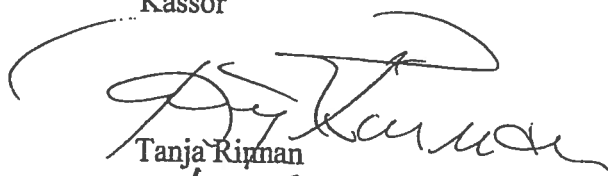
Monica Hjorth von Zeipel
Ordförande



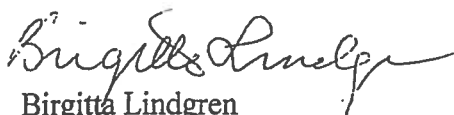
Olof Isaksson
Kassör



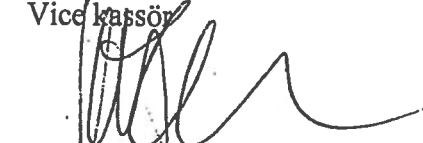
Solveig Rodahl Hölmgren
Vice ordförande



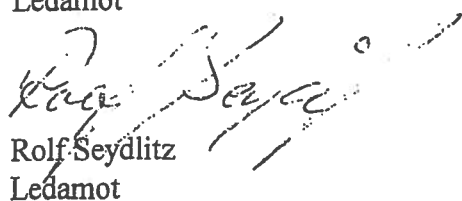
Tanja Rinman
Vice kassör



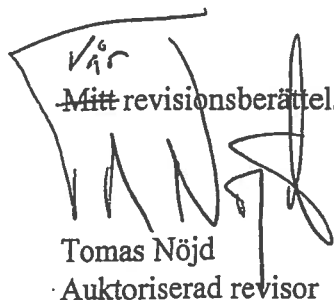
Birgitta Lindgren
Ledamot



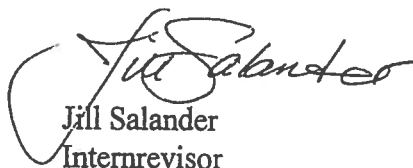
Johan Tallroth
Ledamot



Rolf Seydlitz
Ledamot


Vår
Mitt revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2014

Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor



Jill Salander
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ånghästen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Änghästen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8/4 2014

Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor

Jill Salander
Internrevisor

14 03 12

(-1)

BRF Anslänter

Ans. gummret.

Plöjans att ta upp på Bu-mötet 27/5-14

Vår gummret startade, därmed jag i jan.-11, 2000- för
att få tillträde till det samma. Kvitto-givars.
Eftot en kort period blev det gratis.
Jag vill, att man tillåter slottar till 2000- även ska
gälla till det nuvarande gummret.

M. V. H. Majors Sjöstrom Ringvägen 29 II

LÖRDAG 5/4

②

ALL FÖRENINGSSÄMMAN

Den 27/5

EN Önskan OM

Fjärrkontroll till Garage

Porten Rindöggen 31

Är som det ~~var~~ är

sinns uppsatt redan.

Handikappsanpassat.

Dick Eng 17.2h

Motion

Hej.

Går det att undersöka möjligheterna till att bygg en bilvättplats i garaget.

Tommy Thimgren

MB17

3

Motion till Ånghästens årstämma 2014

4

Angående strömförsörjning till elbilar

Trenden är tydlig; framtidens bilar kommer i allt högre grad drivas av el. Antingen genom enbart eldrift eller via så kallade elpluginbilar som drivs av både el och annat bränsle. Denna utveckling kommer att betyda oerhört mycket för miljön. Men för att kunna driva elbilar behöves ju som bekant möjlighet att kunna ladda bilarna. I garaget i föreningens lokaler finns idag ingen möjlighet till laddning. Jag är medveten om att det är Stockholms stad som hyr garaget och i sin tur hyr ut till föreningens medlemmar. Då utbytet till elbilar kommer att dröja så är mitt förslag att en del av garaget förses med möjlighet till elutag. Huruvida föreningen eller Stockholms stad skall stå för investeringskostnaden vet jag inte då jag inte vet hur hyresavtalet ser ut. Men en finansiering är kan ske via förhöjd hyra för dessa platser, alternativt betala för faktisk elförbrukning.

Göran Starborg Ringvägen 29, 5 tr



5

Ang tvättiderna i tvättstugan Maria Bangatan 13

Jag upplever att det är svårare att få tvättid idag än innan renoveringen.

Idag är varje pass på fyra timmar och möjlighet att boka fyra tvättmaskiner. Då skulle man kunna tvätta 10-12 maskiner om man tvättar 40/60grader och är effektiv. Hur många har så mycket tvätt!

Alt 1. Om du skall kunna boka dig på två pass (4 maskiner) åt gånger bör tiden på passen dras ner. Mitt förslag att dra ner till tretimmarspass. Då får fler hg möjlighet att tvätta på en dag. Man ökar på med tvättpass så att fler hyresgäster kan tvätta på en dag.

7-10

10-13

13-16

16-19

19-22

Alt 2. Eller gå tillbaka till det gamla systemet då du får tvätta fyra timmar med en maskinpark (2 maskiner) samt grotvätten. På fyra timmar bör du kunna tvätta och torka 4-6 tvättar på två maskiner.

Fördelen med att ändra är att fler får tvätta på en dag (i båda alternativen) I dagsläget upplever jag att många bokar två maskinparkar och blir klara innan fyra timmar och sen står maskinerna tomma efter det. Många gånger så står tvättstugan outnyttjad då man inte loggar ut sig fast man är klar.

Jag röstar på alt.2 att man går tillbaka till det gamla systemet. Då får fler hg möjlighet att tvätta på en dag.

Kristina Öijer LGH 0034 Maria Bangata 17

MOTION TILL FÖRENINGSTÄMMAN 27 MAJ 2014

1
6

Vi har en gemensam bostadsrättsförening och borde behandlas lika, ha samma rättigheter o s v.

Angående de två tvättstugor som finns, den på Maria Bangata är större än den på Ringvägen.

På Ringvägen har vi inget torkrum, men det har MB. Tvättstugan på RV skall betjäna sju stycken uppgångar och MB tre stycken uppgångar.

Vi på RV fick ett meddelande, att vi endast får boka morgontid mellan 7-11 på MB, om detta inte fungerar, kommer taggarna att spärras för varandras tvättstugor, detta är väl diskriminering!!

(Jag och min sambo bor i porten bredvid MB, och har tvättat på MB, samtidigt som vi brukar gå på gymmet. Skall vi då vara tvungna att gå ut i ur och skur, trots att det är samma bostadsrättsförening? Vi är pensionärer och brukar tvätta mitt på dagen, då tvättstugan aldrig har varit fullt utnyttjad, alltså har tvättstugan varit tillgänglig för andra!)

M v h
Gunnel Anderzon Gunnar Nordmark
Ringvägen 39 C

(7)

Motion 1

I tvättstugan på Ringvägen 39 är ofta passen med torktumlare fullbokade (tvätt 4 och tvätt 5 saknar torktumlare). Motionen är att föreningen köper in en torktumlare till, den skulle få plats bredvid de befintliga torktumlarna.

Motion 2

I entrén på Ringvägen 39a står idag två rullstolar samt en sänglift. Det är helt förståeligt att de behövs men de följer inte brandsäkerhetsföreskrifter och det ser inte trevligt ut för alla som passerar entrén. Motionen gäller om styrelsen kan undersöka möjligheten att i samband med att man införlivar vissa korridorer till lägenheter att då utreda om föreningen kan göra en liten vägg med en dörr där. Om den dörren sedan är olåst så som dörrarna är i trapphusen så kan förvaltaren fortfarande nå de två dörrarna som rör huset skötsel . Vi löser då brandskyddet och entrén ser trevligare ut. Större säkerhet för deras rullstol och lift kommer också att uppnås med denna lösning.

Hälsningar

Liv Weisberg Ringvägen 39a

Liv Weisberg

Projektledare

liv.weisberg@levandehistoria.se

tel: +46 (0)8-7238757

mobil: + 46 (0)706-389548

Bättre utnyttjande av tvättstugornas kapacitet

Föreningen har investerat stora belopp för att förbättra och fräscha upp tvättstugorna. Det är då viktigt att de kan utnyttjas fullt ut, att vi använder den kapacitet som vi faktiskt bekostat. Många gånger står maskinerna oanvända på kvällen, trots att alla tider är bokade.

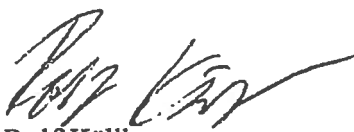
Det sista passet på kvällarna är mycket långt som sträcker sig från kl 18 till 23. Många behöver inte så lång tid, vilket leder till att maskinerna står oanvända trots att det är lång tid kvar tills tvättstugorna stänger igen för kvällen.

Med denna motion vill jag att styrelsen får i uppdrag att tillse att maskinerna kan utnyttjas fullt ut hela kvällen.

Detta kan lösas genom att den senare tiden delas upp i två, exempelvis 18 - 20.30 och 20.30 - 23. Därigenom fördubblas antalet möjliga tvättider för medlemmar med traditionella arbetstider samt ger de med sena arbetstider möjlighet att vara säkra på att bokad tvättid finns kvar även om man kommer hem efter kl 19.

Dessutom bör medlem alltid ges möjlighet att komma in i tvättstugan även om man inte har bokat en tvättid. Skälen kan vara kvarglömda kläder, man vill utnyttja tvättfaten för handtvätt eller hänga upp något i det stora torkrummet.

Stockholm den 7 april 2014



Rolf Källberg
Maria Bangata 9



Motion 2

I entrén på Ringvägen 39a står idag två rullstolar samt en sänglift. Det är helt förståeligt att de behövs men de följer inte brandsäkerhetsföreskrifter och det ser inte trevligt ut för alla som passerar entrén. Motionen gäller om styrelsen kan undersöka möjligheten att i samband med att man införlivar vissa korridorer till lägenheter att då utreda om föreningen kan göra en liten vägg med en dörr där. Om den dörren sedan är olåst så som dörrarna är i trapphusen så kan förvaltaren fortfarande nå de två dörrarna som rör huset skötsel . Vi löser då brandskyddet och entrén ser trevligare ut. Större säkerhet för deras rullstol och lift kommer också att uppnås med denna lösning.

Hälsningar

Liv Weisberg Ringvägen 39a

Liv Weisberg

Projektledare

liv.weisberg@levandehistoria.se

tel: +46 (0)8-7238757

mobil: + 46 (0)706-389548

10

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN BRF ÅNGHÄSTEN 27 MAJ 2014

Införlivning av vindsytor

Bakgrund:

I samband med att projektet, införlivning av korridorator, initierats har även möjligheter att även införliva outnyttjade vindsytor undersökts. Det finns möjligheter till intäkter för föreningen, förädling av fastigheten och ökade nyttjandegrad av tillgängliga ytor som idag inte används. Potentiellt finns det möjlighet att införliva ca 40-50 kvm som tillbyggnad i varje vindsutrymme vi inspekterat.

Då vi redan har påbörjat projektet med att införliva korridorator i fastigheten tror vi att det finns synergier med en fortsatt möjlighet att undersöka införlivning av vindsytor i föreningen genom att det finns konstruktör, förvaltare, arkitekt- och byggkompetens initierad.

Under mars månad har ett antal kontakter tagits med berörda företag och myndigheter. Vid det senaste mötet den 3 april med ansvarig handläggare på Stadsbyggnadskontoret, fick vi muntligt besked om att en ansökan gällande en vindstillbyggnad med stor sannolikhet skulle bifallas för fastigheten Svärdet 9.

Inspektion har även gjorts av vindsytorna genom Söderbyggen och Holmans Fastighetservice AB. Även Tomas Merio, Borg & Merio, har medverkat vid dessa tillfällen för att bidra med teknisk kompetens.

Det besked vi fått från båda entreprenörerna är att de vindsutrymmen de inspekterat passar väl för att omvandlas till lägenhetsyta. Det finns inga tekniska hinder och ytan är i princip förberedd för detta. Delar av taket är isolerat, golvytan har släta betongunderlag, rördragnings för värme/ventilation är förberedd, ljusinsläpp finns etc. Byggprocessen behöver därför inte bli onödigt komplicerad eller kostsam.

Vi har också haft besök från Rex Arkitektbyrå, Dan Åkerblom. De har lång erfarenhet av vindstillbyggnader och kan ombesörja projektet från planeringstadiet till slutinspektion. Rex Arkitektbyrå ser en stor möjlighet för föreningen då vindsutrymmena har stor area och takhöjd, (3,40m) och är anpassade för utbyggnad. Borg & Merio har också vid dessa tillfällen medverkat på plats. En stor fördel är också att det finns dokumentation, detaljplaneritningar över fastigheten, detta effektiviserar hela bygglovs- och projektprocessen.

Arkitekt Mirjam Lundberg är även kontaktad, hon har fått i uppdrag av Mats Rodgeron att skissa på ett förslag till planlösning omfattande ca 40 kvm i en etagelösning. Denna ska presenteras för styrelsen. Målsättningen är att söka bygglov för projektet och gå vidare med arkitekt-uppdrag där byggplaneritningar presenteras för att en kvalitativt god bygglovsansökan.

Konsekvenser:

- Införlivning av vindar sker av samma skäl som införlivningen av korridorytorna, som styrelsen valt att gå vidare med. Det vill säga bättre utnyttjande av föreningens fastighet.
- BRF-föreningen tar ingen risk vid en försäljning av vindsyta.
- Bostadrättsinnehavaren driver hela processen inom ramen för Stadsbyggnadskontorets och Boverkets regelverk.
- Bygglov söks individuellt av resp brf-innehavare enligt Stadsbyggnadskontorets regler för vindstillbyggnad.
- Införlivningsbar vindsyta, i ett etage-alternativ, berör ej grannars underliggande lägenhetsyta eller föreningens gemensamma ytor.

Möjligheter:

- Bidrar till starkare ekonomi samt möjlighet att göra nya investeringar/åtgärder i föreningen.
- Potentiellt finns det möjlighet att införliva ca 240 kvm endast i MB 9-17.
- En merintäkt för föreningen uppgående till över 2 Mkr.
- Utöver detta kan även föreningen tillräknas höjda avgifter med ca 100 Tkr per år.
- Möjligheten att söka bygglov innebär att vi får ett klart besked om möjliga planlösningar.
- Möjligheten till vindsinförlivning av Ringvägen skall undersökas.

Ett ev. regeringsskifte kan det medföra policyförändringar inom Stadsbyggnadskontoret vilket kan fördröja bygglovsprocessen. Därför kan det vara fördelaktigt att inte dröja med en bygglovsansökan.

Yrkande:

Ifall styrelsen bedömer situationen gynnsam för en röstning vid årsstämman den 27 maj föreslås en röstning ang vilken policy föreningen ska beakta angående införlivning av vindar dvs om man är positiv till en införlivning.

Motionär: Mats Rodgerson, Maria Bangata 9

Styrelsens svar på motionerna till årsstämman 2014

Motion nr 1 från Majvor Sjöström, Rv 29, om avgift till gymmet.

Styrelsens svar: Styrelsen avstyrker motionen med hänvisning till att när det nya systemet infördes blev det svårt att fullt ut kontrollera och kompensera för de gamla systemreglerna.

Motion nr 2 från Dick Eng, MB 17, om fjärrkontroll till garageporten.

Motion nr 3 från Tommy Thimgren, MB 17, om biltvättplats i garaget.

Motion nr 4 från Göran Starborg, Rv 29, om laddningsplats för elbilar i garaget.

Styrelsens svar till motion 2-4: Styrelsen ställer sig positiv till förslagen. Styrelsen föreslår att en frivillig arbetsgrupp bildas som kontaktar Stockholm Parkering för att ta fram förslag och eventuella möjligheter till lösningar och kostnader tillsammans med parkeringsbolaget.

Motion nr 5 från Kristina Öijer, MB 17, om ändrade tvätttider i tvättstugan på MB 13.

Styrelsens svar: Styrelsen tillstyrker motionen enligt alternativ 1 med tretimmarspass (7-10, 10-13, 13-16, 16-19, 19-22) för att frigöra fler tillfällen till tvätt i tvättstugan MB 13.

Motion nr 6 från Gunnel Andersson och Gunnar Nordmark, Rv 39C, om användning av tvättstugan på Mb 17 för boende på Rv.

Styrelsens svar: Styrelsen avstyrker motionen med följande motivering: Det finns 242 lägenheter i fastigheten. På Ringvägen finns 124 lägenheter. På Maria Bangata finns 118 lägenheter. På Ringvägen 39C finns 18 lägenheter. På Ringvägen 29 finns 18 lägenheter. Om samtliga boende på Ringvägen 29 och 39C skulle få tillgång till tvättstugan på MB 13 innebär det att 154 lägenheter belastar tvättstugan på MB 13 mot 88 lägenheter på tvättstugan RV 37.

Motion nr 7 från Liv Weisberg, Rv 39A, om inköp av torktumlare till tvättstugan på Rv.

Styrelsens svar: Styrelsen avstyrker motionen med följande motivering: Det finns inte kapacitet i form av ventilering för ytterligare torktumlare. Syftet med maskinerna 4 och 5 var att de skulle vara extramaskiner. De är till för den som snabbt måste kunna tvätta. Torkning får man lösa genom att be någon som tvättar i de övriga om plats eller ta upp tvätten för tork i lägenheten.

Motion nr 8 från Rolf Källberg, MB 9

8 a) ändring av tvätttider i tvättstugan på MB 17, dels

8 b) om ständigt tillträde.

Styrelsens svar: Första delen av motionen 8 a anses besvarad enligt tillstyrkande av motion 5. Andra delen av motionen 8 b avstyrkes. Den gäller ständigt tillträde till tvättstugan. Styrelsen avstyrker ändring i tillträdesreglerna. Regeln är inrättad av säkerhetsskäl. Den som vill komma in i tvättstugan för att till exempel leta efter kvarglömd tvätt kan boka tid och direkt efter besöket avboka tiden.

Motion nr 9 från Liv Weisberg, Rv 39A, om utbyggnad av korridor på Rv 39A.

Styrelsens svar: Styrelsen avstyrker motionen med följande motivering: Det är inte emot brandsäkerhetsföreskrifterna att ha rullstol eller sänglift utanför lägenheten. Vid uppsättning av ytterligare en vägg så kan man försvåra en snabb utrymning från lägenheten vid till exempel brand.

Motion nr 10 från Mats Rodgerson, MB 9, om vindsutbyggnad.

Styrelsens svar: Styrelsen anser motionen besvarad eftersom styrelsen tagit principbeslut om att projektet ska fortgå och när konkret förslag finns kommer ett informationsmöte att ordnas för alla medlemmar och beslut kommer att tas på en extra stämma.