



ÅRSSTÄMMA
2023-05-15

Vattuormen 35-40
Garvar Lundins Gränd
Stockholm

1.1. Stämmans öppnande

- Härmed förklarar jag stämman öppnad.



FREDRIKA ERLANDSSON, GLG 8
ORDFÖRANDE

1.2. Våra spelregler

- Generellt: vi håller en god ton och respekterar varandra, liksom mötestiden.
- Ord begärs genom att ni **räcker upp handen**. Presentera er gärna med namn och var ni bor när ni får ordet.
- Anföranden hålls korta – **max 2 min**. Därefter kommer mötesordföranden att ingripa.

1.3. Röstning

- Röstning kommer ske genom att fråga ställs till er alla.
- Röstlängd kommer hanteras av Johan Isoz, vice ordförande och ledamot i styrelsen.

2. Vår dagordning

- 1) Stämmans öppnande (1.1,1.2, 1.3).
- 2) Godkännande av dagordning med anmälan av eventuella övriga frågor.
- 3) Val av ordförande vid stämman.
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare vid stämman.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fastställande av att stämman sammankallats i behörig ordning.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Framläggande av årsredovisning (se www.garvarlundin.se).
 - 1) Året som gått – styrelsen presenterar
 - 2) Ekonomi
- 9) Framläggande av revisionsberättelse (se www.garvarlundin.se).
- 10) Beslut om:
 - 1) fastställelse av resultat- och balansräkning för 2021
 - 2) ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 - 3) disposition av resultatet för 2021
- 11) Beslut om arvode till styrelse.
- 12) Val av styrelseledamöter utöver personer som kvarstår sedan förra stämman.
- 13) Val av revisor jämte suppleant.
- 14) Val av valberedning.
- 15) Beslut om förslag till nya stadgar
- 16) Motioner och under punkt 2 inkomna frågeställningar.
- 17) Stämmans avslutande.

2.1. Dagordning

- 1) **Kan vi godkänna dagordningen?**
- 2) Nytt stadgeförslag hanteras under punkt 15.
- 3) Motioner och övriga frågor hanteras under punkt 16.
 - **Har vi ytterligare frågor att lägga till punkt 16?**

3. Val av Ordförande vid stämman

- 1) Förslag på ordförande vid stämman?
- 2) **Kan vi godkänna ordförande?**



4. Protokollförare vid stämman

- 1) Protokollet kommer att hanteras av styrelsens sekreterare, Hanna Sejlitz.



4. Justeringsmän vid stämman

- 1) Förslag på justeringsmän vid stämman?
- 2) **Kan vi godkänna justeringsmän?**

6. Fastställande av kallelse

- 1) Fastställande av att stämman sammankallats i behörig ordning.
 - 1 maj delades kallelse ut i samtliga brevlådor, samt skickades ut som digitalt nyhetsbrev. Årsredovisningen har funnits tillgänglig i skälig tid i våra trapphus (1 maj) samt på hemsidan.
- 2) **Kan vi godkänna att stämman sammankallats i behörig ordning?**



7. Fastställande av röstlängd

- 1) På årets stämma har följande möjligheter att medverka givits:
 - Fysisk medverkan – med 36 medlemmar representerade (Johan Isoz)
 - Digital medverkan – med 10 medlemmar representerade (Johan Isoz)
- 2) **Kan vi godkänna röstlängden?**

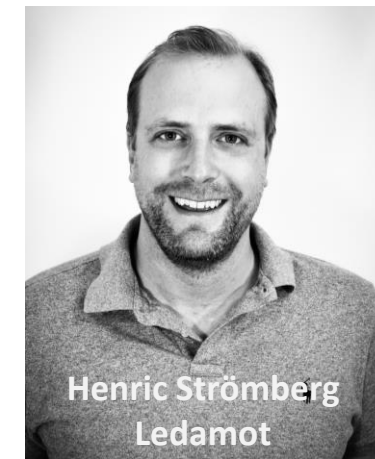
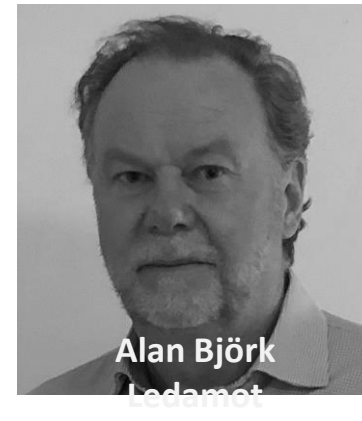
8. Framläggande av Årsredovisning

1. Året som gått



2. Ekonomi & översikt av
resultat

8.1.1 Årets styrelse – ordinarie ledamöter



8.1.1 Årets styrelse - suppleanter



Avgått



8.1.2 Styrelsen berättar – vår vision

Vi har som vision att vi ska vara en *"hållbar, trivsamt och skuldfri bostadsrättsförening"*. Genom våra fyra fokusområden - hållbarhet, trivsel, ekonomi och fastigheter – vill vi skapa ett högkvalitativt boende för alla medlemmar".



HÅLLBARHET/
MILJÖ

TRIVSEL

EKONOMI

FASTIGHETER

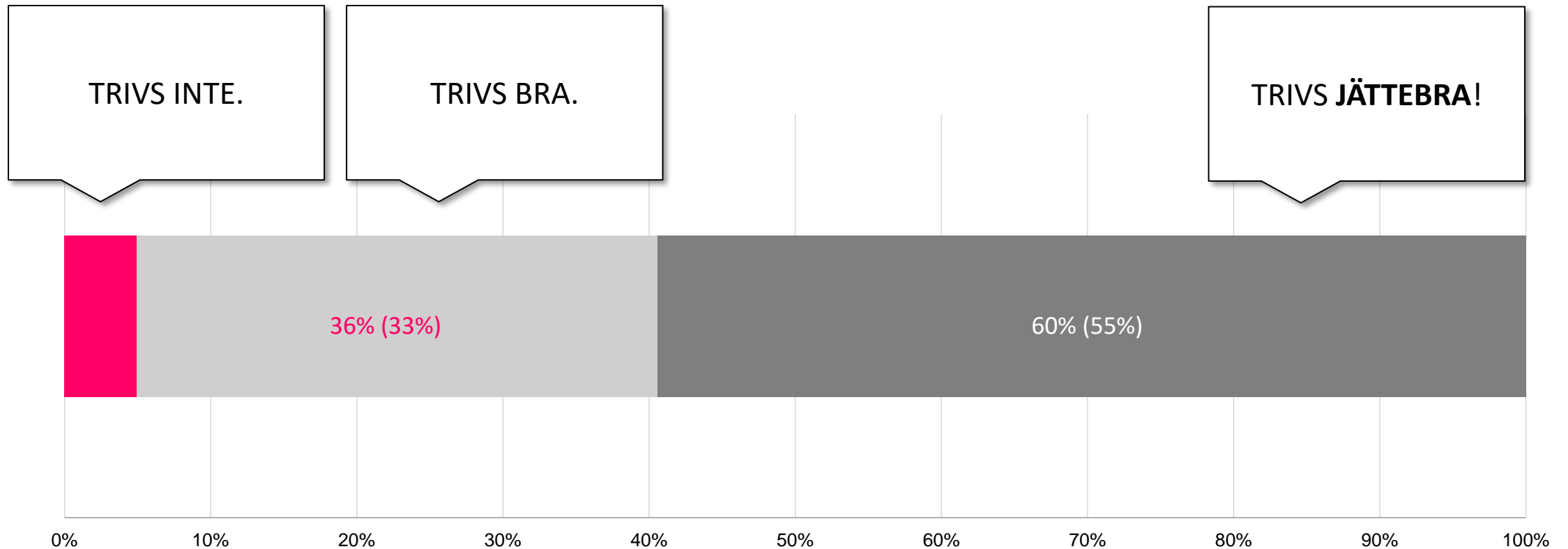
8.1.2 Styrelsen berättar – våra nyckeltal

UPPFÖLJNING AV NYCKELTAL		ÅR 2021	MÅLSÄTTNING
TRIVSEL	Engagemang (bra/mkt bra)	96 %	95 %
EKONOMI	Driftsnetto	-514 392 SEK	> 0 SEK
	Kassa	4 315 117 SEK	3 000 000 SEK
	Lånegrad	0 %	0 %
FASTIGHETER	Avsättning till yttre fond	300 000 SEK	300 000 SEK

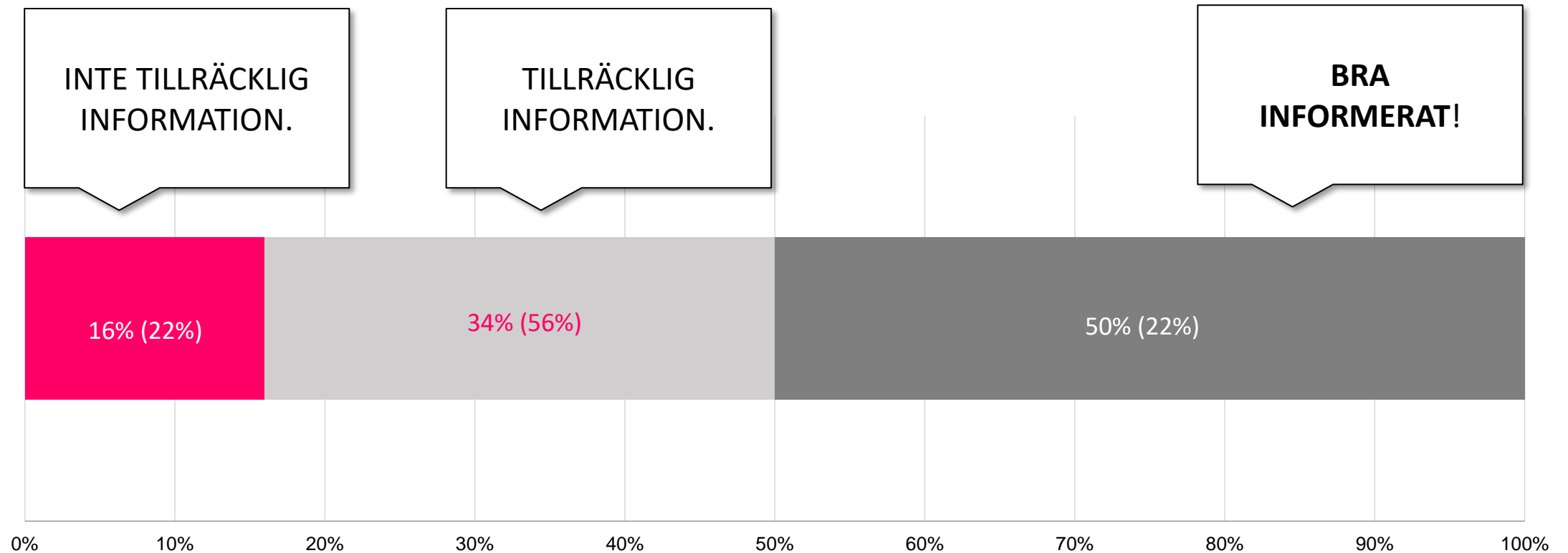
8.1.2 Styrelsen berättar – engagemangsmätning



8.1.2 Styrelsen berättar – engagemangsmätning (trivsel)



8.1.2 Styrelsen berättar – engagemangsmätning (informationsgrad)



8.1.2 Styrelsen berättar – året som gått

Våra fastigheter

- Värmeoptimering genom installation av temperaturgivare i många av våra lägenheter.
- Stamspolning
- Installation av nya källardörrar i port 3,5 och 7.
- Målning och reparation av fönster och balkongdörrar.
- Ny avgasare till centralen i 5:an.
- Nya cirkulationspumpar till båda våra värmecentraler.

8.1.2 Styrelsen berättar – pågående och kommande projekt

Våra fastigheter

- Nytt passagesystem
- Ventilation inklusive OVK
- Projekt råttbekämpning
- Byte av sopkärl
- Förbättring av dagvattenavrinning innergårdar
- Dörrar mot innergårdar
- Gemensam el samt fiber för internet – förberedande inför extrastämma

8.1.3 Styrelsen berättar – tidigare, pågående och kommande projekt

Trädgårdar och grönytor

- upprustning innergård GLG 6 och 8
- löpande arbete samtliga grönytor
- förstärkning gräsmattor framsidor
- köper in hjälp från Veterankraft under sommaren

- Framåt:
 - underhållsarbete
 - ta bort spaljé
 - se över möjlighet konvertera till mer underhållsfria ytor

8. Framläggande av Årsredovisning

1. Året som gått

2. Ekonomi & översikt av
resultat



8.2.1 Årets ekonomi – översikt och resultat

Resultat 2022

- Årets resultat blev -1 083 tkr
- Budgeterat resultat var -600 tkr
 - Utfallet blev 483 tkr över budget
- Driftsnettot blev -514 tkr
 - Driftskostnader i linje med budget
- "Jämförelsestörande poster" bidrog till avvikelse mot budget och negativt driftsnetto

Resultaträkning	2022
Rörelseintäkter	3 180 922
Rörelsekostnader	-4 266 539
<i>Varav avskrivningar</i>	<i>-568 584</i>
Finansiella poster	2 642
Årets resultat	-1 082 976
Avskrivningar	-568 584
Driftsnetto (årets resultat-avskrivningar)	-514 392
Större icke-budgeterade kostnader 2022	
Stamspolning	-110 466
"Flyttbidrag"	-213 750
Mäklararvode	-64 220
Värmeoptimering	-56 000
Branddörrar	-86 000
Totalt	-530 436

8.2.2 Årets ekonomi – översikt och resultat forts.

Kassaflöde 2022

- Lägenhetsförsäljning bidrog till stort positivt kassaflöde
- Justerat för lägenhetsförsäljning blev kassaflödet -139 tkr
- Ej budgeterade poster (tex stamspolning, värmeoptimering) bidrog till negativt justerat kassaflöde

Kassaflöde	2022
Ingående balans	1 155 911
Utgående balans	4 584 945
Kassaflöde	3 429 034
Försäljning av lägenhet (netto)	3 568 000
Justerat kassaflöde 2022	-138 966

8.2.3 Årets ekonomi – översikt och resultat forts.

Sammanfattning 2022

- Resultatet sämre än budget vilket beror på poster av engångskaraktär/icke-budgeterade
- Ekonomin är god och föreningen har mycket god likviditet samt är skuldfri
- Förslag till resultatdisposition enligt tabell till höger (utdrag från årsredovisningen)

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 176	2 860	2 539	2 469
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 083	-673	-629	-4 791
Soliditet (%)	98,7	98,7	98,9	98,7

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-5 351 316
Årets förlust	-1 082 976
Totalt	-6 434 292
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	300 000
- uttag ur yttre fond	-579 522
- i ny räkning överföres	-6 154 770
Summa	-6 434 292

9.1.1 Framläggande av revisionsberättelse

- 1) Årets revisor (2022) har varit Adeco Revisorer KB genom Mats Lehtipalo.
- 2) Revisionsberättelsen har funnits tillgänglig på www.garvarlundin.se och finns tillgänglig i slutet av årsredovisningen. Nedan följer några utdrag.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 35-40
Org.nr. 716418-6533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35-40 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

9.1.2 Framläggande av revisionsberättelse

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 35-40 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

9.2.1 Sammanfattning från revisorn

Sammanfattningsvis är det min bedömning att det är en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi. Vidare bedöms styrelsens arbete fungera bra. Styrelsens arbete har dokumenterats utförligt och årets protokoll är föredömliga.

Resultatet av utförd granskning är tillfredsställande, utan några kvarstående anmärkningar och en ren revisionsberättelse har avlämnats.



FRÅGOR KRING ÅRET
SOM GÅTT?

10. Beslutspunkter kring ekonomi och styrelse

Kan vi fatta beslut om:

- 1) fastställelse av resultat- och balansräkning för 2022?
- 2) ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter?
- 3) disposition av resultatet för 2022?

11. Besluts punkter kring arvodering av styrelse

- 1) Valberedningen: Hans von Euler, Marie-Louise Hedlund och Peter Forssander föreslår följande:
 1. Arvode 100 000 SEK per år/exkl. sociala avgifter
 2. Årlig middag
- 2) **Kan vi fatta beslut om detta arvode?**

12. Val av styrelseledamöter - bakgrund

Vid stämman 2022 valdes enl. protokollet ordinarie ledamöter på två år :

- Rouzbeh Heidari, omval
- Johan Isoz, omval
- Alan Björk, nyval

Samt till suppleanter, 1 år;

- Kaj Reinius,
- Kristine Evenbom
- Michael Johnsson, nyval

Under verksamhetsåret har Kaj Reinius avgått. Hanna Seilitz och Kristine Evenbom har nekat omval. Alan Björk väljer också att avgå som ledamot men ställer gärna upp som suppleant.

Det innebär att årets stämma ska välja 2 ordinarie ledamöter för 2 år samt 3 suppleanter för 1 år.



12. Valberedningens förslag av styrelse – utöver de som kvarstår från förra stämman

Förslag till nya ordinarie ledamöter, 2 år:

- Felix Arvberger
- Joakim Scharp

Förslag till suppleanter, 1år:

- Michael Johnsson, omval
- Alan Björk, nyval
- Cecilia Lind, nyval

Styrelsen framåt, om godkänt förslag.

Ledamöter:

- Fredrika Erlandsson
- Erik Tevell
- Henric Strömberg
- Rouzbeh Heidari
- Johan Isoz
- Felix Arvberger
- Joakim Scharp

Suppleanter:

- Michael Johnsson
- Alan Björk
- Cecilia Lind

➤ **Kan vi fatta beslut enligt detta förslag?**

13. Beslut om revisor

- 1) Valberedningen föreslår omval av Adeco Revisorer KB genom Mats Lehtipalo (omval) till extern revisor med Birger Nordmark (omval) som suppleant.
- 2) **Kan vi fatta beslut om revisor enligt ovan?**

NB. Auktoriserad revisor ersätts oförändrat med fakturerat belopp

14. Val av valberedning

1) Valberedningen består av minst 2 personer och förslag på följande personer har inkommit för kommande år;

- Hans von Euler
- Marie-Louise Hedlund
- Peter Forssander

2) Övriga förslag?

➤ **Kan vi fatta beslut om valberedning?**

15. Nytt stadgeförslag

- 1) Styrelsen har valt att granska och uppdatera våra stadgar för att de ska efterleva nyttillkommen lagstiftning, men också för säkerställande av tydlighet.
- 2) **Kan vi fatta beslut om stadgar enligt utdelat material?**

16. Motioner och inkomna frågeställningar

- 1) Besvarande av motioner och frågeställningar inkomna till stämman.
 - › Deadline för motioner och frågeställningar är enligt våra stadgar den sista februari, och vi har 5 inkomna motioner att besvara/hantera.

16.1.1 Motion – styrelsens material till stämman

Bakgrund

Jag har läst många motioner i andra Brf föreningar. Ingenstans har jag läst att styrelsen kommenterat motionen i kallelsen till stämman.

Förslag till beslut

Låt medlemmarna tänka och diskutera själva. Precis innan röstning kan styrelsen ge sin uppfattning.

2022-02-20

Magnus Bernström, lgh 1501

Styrelsen uppskattar att det föreligger samsyn kring att vi alla medlemmar ska tänka till och ta ansvar för både förslag och beslut som framläggs och hanteras på stämman.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår dock stämman att **avslå motionen**, då vi valt att följa rekommendationer från såväl Fastighetsägarna som HSB, vilka båda förespråkar vikten av att medlemmarna i samband med årsstämmans kallelse, får styrelsens kommentarer, synpunkter och förslag kring inkomna motioner presenterat för sig.

➤ **Kan vi fatta beslut i enlighet med styrelsens förslag på bemötande av motion nr 1?**

16.1.2 Motion – avveckling av gas

Bakgrund

Jag har sett resultatet av gasexplosion i hyresrätt, bostadsrätt med dödlig utgång.

Förslag till beslut

Av den anledningen föreslår jag avveckling av gasen

2022-02-20

Magnus Bernström, lgh 1501

Styrelsen uppskattar motionen kring denna viktiga och relevanta fråga som också ligger i linje med *föreningens strategiska områden*; hållbarhet och fastigheter.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att **bifalla motionen**, och ber om stämmans godkännande för en kommande tid- och handlingsplan för avveckling.

➤ **Kan vi fatta beslut i enlighet med styrelsens förslag på bemötande av motion nr 2?**

16.1.3 Motion – tillträde till våra tak

Bakgrund

Vi har sett ungdomar på granntaken.

Förslag till beslut

Föreslår därför lås på takluckorna så att obehöriga ej kan klättra upp på yttertaken.

2022-02-20

Magnus Bernström, lgh 1501

Styrelsen tackar för iakttagandet av obehöriga på tak i området.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att **avslå motionen**, då vi i dagsläget inte ser någon risk för access av obehöriga via föreningens takluckor.

› **Kan vi fatta beslut i enlighet med styrelsens förslag på bemötande av motion nr 3?**

16.1.4 Motion – Hala trappsteg

Bakgrund

Hala trappsteg.

Förslag till beslut

Föreslår halkband på trappstegen ner till källarplanen för att minska olycksrisken.

2022-02-20

Magnus Bernström, lgh 1501

Styrelsen uppskattar allas bidrag till förbättring av våra gemensamma utrymmen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att **avslå motionen**, då vi i dagsläget enbart fått till oss denna problemställning från en (1) medlem.

› **Kan vi fatta beslut i enlighet med styrelsens förslag på bemötande av motion nr 4?**

16.1.5 Motion – Fönsterrenovering

Bakgrund

Drygt 90% av alla fönster och altandörrar är totalrenoverade. De 7 vindsvåningar är fönstren målade på utsidan.

Kostnad hittills för vindsvåningarnas fönster under 200.000: - Övriga fönster 1,7 miljoner samt tillägsarbeten på 1,7 miljoner varav överpris 1,2–1,4 miljoner.

Utbyte av källarfönster till nya 3-glasfönster för 600.000: - varav överpris 400.000: -

Förslag till beslut

Enligt likaprintipen anser jag att även insidan skall målas samt kontroll emellan glasen ifall renovering anses lämpligt.

2022-02-20

Magnus Bernström, lgh 1501

Styrelsen uppskattar allas bidrag till förbättring av våra fastigheter och gemensamma utrymmen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att **avslå motionen**, dels på grund av att vindsvåningar är byggda på 1990 talet, dels att all renovering sker efter en *behovsprincip* – vilket också gjorts i ovan nämnda fall.

› **Kan vi fatta beslut i enlighet med styrelsens förslag på bemötande av motion nr 5?**

16. 5 Övrigt

Extrastämman – **en heads up**

- Stadgar
- Gemensamt el-avtal
- Gemensam fiber

Annat?

- Från **starten** anmälda frågor



17. Stämmans avslutande

**TACK ALLA FÖR ERT
DELTAGANDE!**