

Brf. Vattuormen 35-40

# ÅRSSTÄMMA 2023

2024-05-20



**TACK!**

# Styrelsen 2023-2024



Fredrika Erlandsson  
Ledamot/Ordförande



Johan Isoz  
Ledamot/v.Ordförande



Rouzbeh Heidari  
Ledamot/Kassör



Erik Tevell  
Ledamot



Henric Strömberg  
Ledamot



Joakim Scharp  
Ledamot



Michael Johnsson  
Ledamot



Alan Björk  
Suppleant



Wilhelm von Döbeln  
Suppleant

# 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 OCH MILJÖ

TRIVSEL

EKONOMI

FASTIGHETER

# Engagemangsmätning

SVARSFREKVENNS

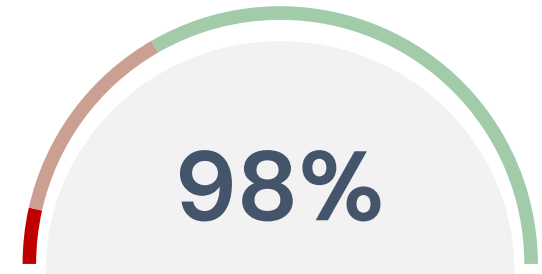
57

TRIVSEL



Trivs bra och jättebra!

INFORMATION



Känner att informationen är  
tillräcklig och mycket bra!

Nyckeltal		2023	Målsättning
Engagemang	Trivsel	100%	95 %
Ekonomi	Driftsnetto	-53 000	>0 kr
	Kassa	3 765 000	3 000 000
	Lånegrad	0 %	0 %
Fastigheter	Avsättning till yttre fond	300 000	300 000

## Våra interna nyckeltal

# 1:1

## STÄMMANS ÖPPNANDE

Härmed förklaras stämman  
öppnad.

# 1:2

## VÅRA SPELREGLER

Vi håller en god ton och  
respekterar varandra, liksom  
mötetiden.

Ord begärs genom att **räcka  
upp handen samt** presentera  
sig med namn och var ni bor.  
när ni får ordet.

Anföranden hålls korta –  
**max 2 min.**

# 1:3

## RÖSTNING

Röstning kommer ske genom  
att fråga ställs till er alla.

Röstlängd kommer hanteras  
av Rouzbeh Heidari samt  
Henric Strömberg – båda  
ledamöter i styrelsen.

- 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
  - 1) Året som gått – styrelsen presenterar
  - 2) Ekonomi
- 9) Framläggande av revisionsberättelse.
- 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 förslag kring gemensamt fiber
- 16) Beslut om förslag kring gas
- 17) Information om utredning, gemensamt elavtal
- 18) Motioner och under punkt 2 inkomna frågeställningar.
- 19) Stämmans avslutande.



## 2:0

### FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING

**Kan vi godkänna  
dagordningen?**

Motioner och övriga frågor  
hanteras under punkt 18.

Har vi ytterligare frågor att  
lägga till punkt 18?

## 3:0

### VAL AV ORDFÖRANDE FÖR STÄMMAN

Förslag på ordförande vid  
stämman?

**Kan vi godkänna  
ordförande?**

## 4:0

### PROTOKOLLFÖRARE VID STÄMMAN

Protokollet kommer att  
hanteras av Michael  
Johnsson, ledamot i styrelsen  
och tillika sekreterare.

# 5:0

## VAL AV 2 JUSTERINGS- MÄN/RÖSTRÄKNARE

Förslag på justeringsmän för  
stämman?

**Kan vi godkänna dessa  
justeringsmän?**

# 6:0

## FASTSTÄLLANDE AV KALLELSE

Kallelsen har delats ut i  
samtliga brevlådor den 6 maj  
– samt skickades ut som  
digitalt nyhetsbrev.

Årsredovisningen har  
därefter varit tillgänglig i våra  
trapphus.

**Kan vi godkänna att  
stämman sammankallats i  
behörig ordning?**

# 7:0

## FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD

På årets stämma har följande  
möjlighet att medverka  
givits:

Fysisk medverkan: 35 p  
Digital medverkan: 9 p

**Kan vi godkänna  
röstlängden?**

# 8:1

## FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNING

Presentation av  
året som gått

# 2023 - året som gått



## VÅRA FASTIGHETER

- Införande av förbättrat låssystem till respektive port
- Byte av sopkärl
- Besiktning & analys av våra källare, liksom planering av kommande åtgärder
- Skadeddjurshantering/råttor
- OVK och ventilationsprojekt

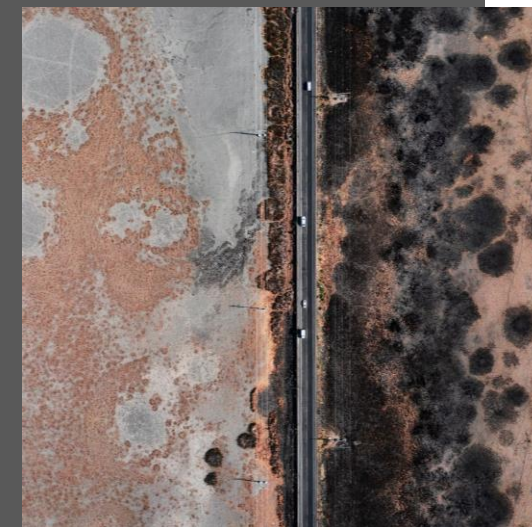
# OVK och ventilation

OVK betyder Obligatorisk Ventilationskontroll. Vår nästa besiktning kommer att utföras om 3 år.

Denna omfattar bland annat kontroll av ventilationens olika delar, inklusive till-och frånluftsdon, fläktar, ventilationskanaler och reglerutrustning. En OVK förhindrar bl.a. mögeltillväxt genom att begynnande fuktproblem och andra underhållsbehov upptäcks och kan åtgärdas i tid.



**NÄSTA  
OVK-BESIKTNING  
UTFÖRS 2026.**





## VÅRA FASTIGHETER

- Renovering av våra källare, (GLG4+5)
- Skadedjursbekämpning, råttor
- Dagvattenavrinning, 3:ans innergård
- Översyn och omhändertagande av ytterdörrar till innergårdar
- Byte av låskistor entrédörrar
- Översyn av värmesystem



## EKONOMI

- Gemensamt fiber
- Finansiering långsiktigt underhåll
- Översyn/omförhandling av avtal/partners

Pågående  
projekt

# Renovering av våra källare

Grunden sjunker långsamt, dagvatten rinner ut *under oss* och inte på våra framsidor.

Våra rör är i behov av renovering alt.

ersättning och råttorna har fri lejd in i våra källare.

## Vi har utfört:

Analys, besiktning, planering av kommande, nödvändiga, åtgärder



EN SKULD  
TILL VÅRA  
FASTIGHETER





## VÅRA FASTIGHETER

- Renovering av resterande källare
- Lagning av putsskador, fönster
- Bokningssystem, tvättstugor
- Belysning, källare och entréer
- Osv.

**Kommande  
projekt**



**FRÅGOR KRING ÅRET SOM GÅTT?**

# 8:1

## FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNING

Presentation av året  
som gått

# 8:2

## FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNING

Presentation av  
ekonomi

# 2023 - översikt ekonomi och resultat

## Resultaträkning 2023

- Årets resultat blev -1 566 tkr
- Budgeterat resultat var -1944 tkr
- Utfallet blev 378 tkr bättre än budget
- Rörelsekostnader i huvudsak i linje med budget
  - Större underhållsposter avsåg OVK, nytt passersystem och nya branddörrar
  - Övrig rörelseintäkt avser kostnad för balkong som fakturerats vidare till medlem

Resultaträkning (tkr)			
Intäkter	Utfall 2023	Budget 2023	Differens
Rörelsens huvudintäkter	3 161	3 126	35
Övriga rörelseintäkter	257	0	257
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 419</b>	<b>3 126</b>	<b>293</b>
Kostnader			
Summa rörelsekostnader, varav:	-4 533	-4 601	68
<i>Fastighetsskötsel</i>	-484	-470	-14
<i>Reparationer</i>	-455	-630	175
<i>Underhåll</i>	-1 189	-1 078	-111
<i>Taxebundna kostnader</i>	-1 739	-1 794	55
<i>Övriga driftkostnader</i>	-668	-629	-39
Avskrivningar	-529	-519	-10
Finansnetto	78	50	28
<b>Kostnader</b>	<b>-4 985</b>	<b>-5 070</b>	<b>85</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 566</b>	<b>-1 944</b>	<b>378</b>

# 2023 - översikt ekonomi och resultat. forts

## Kassaflöde 2023

- Ett bättre resultat än budgeterat bidrog även till ett bättre kassaflöde än budgeterat

Kassaflöde (tkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Differens
Ingående balans	4 585	4 585	0
Årets kassaflöde	-820	-1 425	605
<b>Utgående balans</b>	<b>3 765</b>	<b>3 160</b>	<b>605</b>

## Kravställda nyckeltal

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Skuldsättning/ Kvm	-	-	-	-
Sparande/ kvm	22,00	10,00	14,00	-3,00
Energikostnad/ kvm	228,00	205,00	207,00	181,00
Årsavgift/ kvm BR	410,00	408,00	356,00	307,00
Räntekänslighet	0%	0%	0%	0%
Årsavgifter i % av rörelseintäkterna	78%	83%	80%	77%

# 2023 - översikt ekonomi och resultat

<b>Balansräkning</b>		
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	6	52 881 908
Inventarier, maskiner och installationer	7	146 543
Summa materiella anläggningstillgångar		53 028 451
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 033 451</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		7 672
Övriga fordringar	8	132 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 699
Summa kortfristiga fordringar		299 857
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	9	3 764 667
Summa kassa och bank		3 764 667
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 064 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 097 975</b>

<b>Balansräkning</b>		
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser		62 575 027
Fond för yttre underhåll		1 220 478
Summa bundet eget kapital		63 795 505
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat		-6 154 770
Årets resultat		-1 565 735
Summa fritt eget kapital		-7 720 505
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 075 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		601 766
Skatteskulder		1 545
Övriga skulder		30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 664
Summa kortfristiga skulder		1 022 975
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 097 975</b>

# 2023 - översikt ekonomi och resultat

## Resultatdisposition

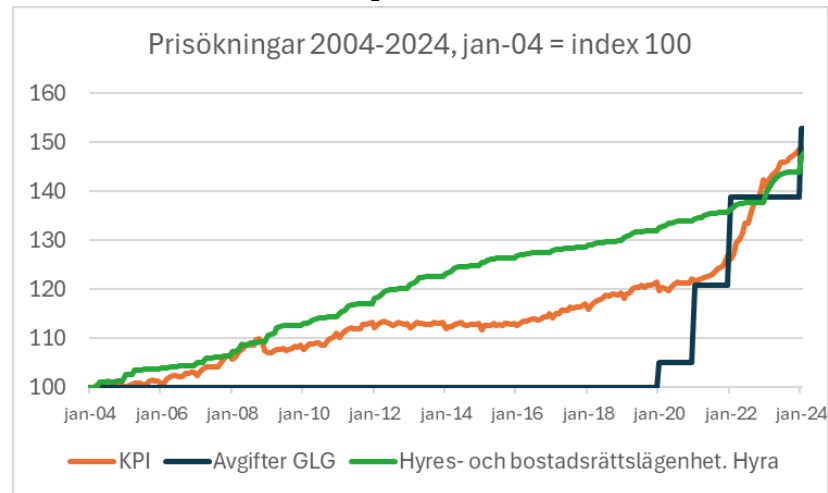
*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

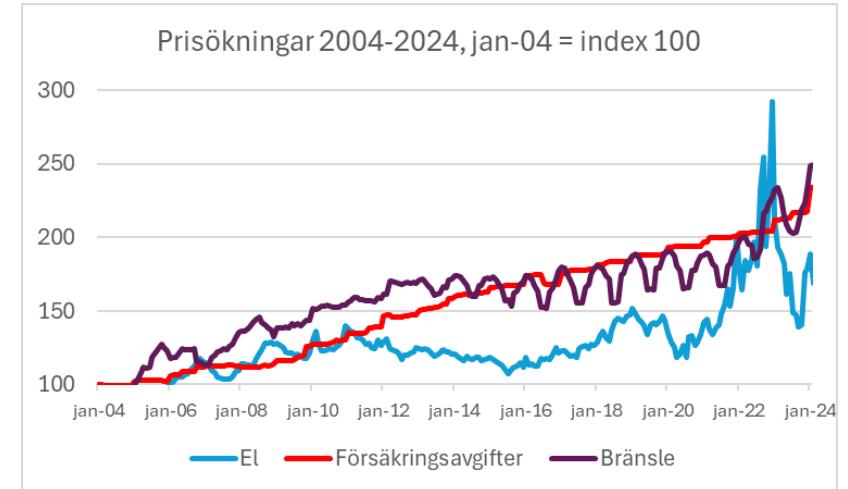
Balanserat resultat	-6 154 770
Årets resultat	-1 565 735
Totalt	<b>-7 720 505</b>
Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-1 188 501
Balanseras i ny räkning	-6 832 004
Summa	<b>-7 720 505</b>

# Utveckling av inflation och avgifter - 2004-2024

## Utveckling av KPI och våra avgifter samt delkomponenter till KPI



## Utveckling av ytterligare delkomponenter och KPI



- Under (**minst**) 16 år, 2004-2020, hade föreningen en intäktsida som var oförändrad medan inflationen successivt lett till ökade kostnader.
- Under dessa år har föreningens negativa driftsnetto kunnat hanteras genom att utnyttja kassan.
- De senaste årens avgiftshöjningar, från en väldigt låg nivå, har lett till att föreningen "kommit ikapp" inflationen.



**8:1**

FRAMLÄGGANDE AV  
ÅRSREDOVISNING

Presentation av  
året 2023

**8:2**

FRAMLÄGGANDE AV  
ÅRSREDOVISNING

Presentation av 2023 års  
ekonomi

**9:0**

FRAMLÄGGANDE AV  
ÅRSREDOVISNING

Presentation av  
revisionsberättelse 2023

# 2023 - Framläggande av revisionsberättelse

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35-40 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

\*) Årets revisor (2023) har varit Adeco Revisorer KB genom Mats Lehtipalo

# 2023 - Framläggande av revisionsberättelse

## 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 Vattuormen 35-40 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.

\*) Årets revisor (2023) har varit Adeco Revisorer KB genom Mats Lehtipalo

# 10:0

## FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNING

Kan vi fastställa resultat- och balansräkning för 2023?

Kan vi ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet?

Kan vi fatta beslut om disposition av resultatet för 2023?

# 11:0

## STYRELSENS ARVODE

Valberedningen föreslår ett gemensamt arvode om 120 000,00 (exkl. arbetsgivaravgifter) samt en årlig middag.

**Kan vi godkänna detta förslag?**

# 12:0

## VAL AV STYRELSEMEDLEMMAR

Valberedningen har satt samman ett förslag till styrelse.

# Val av styrelsemedlemmar

## Bakgrund

Ordinarie ledamöter väljes på 2 år och suppleanter på ett år.

Under året som gått har Felix Arvberger (ledamot) flyttat från föreningen och ersattes då av Michael Johnsson (tidigare suppleant, ledamot från november). Cecilia Lind (suppleant) avgick också under hösten och ersattes av Wilhelm von Döbeln.

## Valberedningens förslag till styrelse

Fredrika Erlandsson (ledamot)	1 år kvar	
Joakim Scharp (ledamot)	1 år kvar	
Henrik Strömberg (ledamot)	1 år kvar	
Erik Tevell (ledamot)	1 år kvar	
Rouzbeh Heidari (ledamot)	omval	2 år
Johan Isoz (ledamot)	omval	2 år
<b>Johan Lindsjö (ledamot)</b>	<b>nyval</b>	<b>2 år</b>
Alan Björk (suppleant)	omval	1 år
Wilhelm von Döbeln (suppleant)	omval	1 år
<b>Joel Mauritzon (suppleant)</b>	<b>nyval</b>	<b>1 år</b>

# 10:0

## FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNING

Kan vi fastställa av  
resultat- och balansräkning  
för 2023?

Kan vi ge styrelsens  
ledamöter ansvarsfrihet?

Kan vi fatta beslut om  
disposition av resultatet för  
2023?

# 11:0

## STYRELSENS ARVODE

Valberedningen föreslår ett  
gemensamt arvode om  
120 000,00 (exkl.  
arbetsgivaravgifter) samt en  
årlig middag.

**Kan vi godkänna detta  
förslag?**

# 12:0

## VAL AV STYRELSEMEDLEMMAR

Valberedningen har satt  
samman ett förslag till  
styrelse.

**Kan vi godkänna detta  
förslag?**

# 13:0

## VAL AV REVISOR JÄMTE SUPPLEANT

Valberedningen föreslår:

- **Omval** av Adeco

Revisorer KB genom Mats  
Lehtipalo (extern revisor)

- **Omval** av Birger  
Nordmark (suppleant)

Kan vi godkänna detta  
förslag?

# 14:0

## VAL AV VALBEREDNING

Valberedningen presenterar  
följande inkomna förslag till  
ny valberedning:

Hans von Euler  
Kerstin Nordvaller  
Michael Johnsson

Finns andra förslag eller kan  
vi godkänna detta?

# 15:0

## BESLUT KRING FÖRSLAG OM FIBER

Styrelsen presenterar förslag  
på gemensam fiber-  
/internetlösning.



# Förslag kring gemensam internet-/ fiberlösning

## Bakgrund

Med en gemensam fiber-/internet-lösning kan alla medlemmar både få tillgång till full hastighet i nätet (upp till 1000 Mbit/s) samt sänka kostnaden avsevärt.

## Fördelar

- Upp till 8 ggr billigare/hushåll.
- Föreningen väljer vem vi tecknar abonnemang med.
- Nyttjande av full fiberkapacitet
- Vid abonnemang hos Telenor tar föreningen över.

## Nackdelar/risker

- Olika villkor för uppsägningstid (ComHem och Tele2).





# Förslag kring gemensam internet-/ fiberlösning

## Förslag från styrelsen

Styrelsen föreslår att ha **gemensamt internet via Bahnhof**. Föreningen äger själva fastighetsnätet/infrastrukturen och tecknar sedan avtal med fiberleverantören Bahnhof.

## Motivering

- Stor besparing för respektive hushåll i föreningen
- Kostnaden för internet kommer vid ett gemensamt avtal att faktureras i samband med avgifterna
- Ca. 65,00 SEK/lägenhet – inklusive moms

# 13:0

## VAL AV REVISOR JÄMTE SUPPLEANT

Valberedningen föreslår:

- **Omval** av Adeco  
Revisorer KB genom Mats  
Lehtipalo (extern revisor)
- **Omval** av Birger  
Nordmark (suppleant)

Kan vi godkänna detta  
förslag?

# 14:0

## VAL AV VALBEREDNING

Valberedningen presenterar  
följande inkomna förslag till  
ny valberedning:

Hans von Euler  
Kerstin Nordvaller  
Michael Johnsson

Finns *andra förslag* eller kan  
vi godkänna detta?

# 15:0

## BESLUT KRING FÖRSLAG OM FIBER

Styrelsen presenterar förslag  
på gemensam fiber-  
/internetlösning.

**Kan vi godkänna detta  
förslag?**

# 16:0

## BESLUT OM FÖRSLAG KRING GASAVVECKLING

Styrelsen framlägger  
utredning samt förslag kring  
långsiktig gasavveckling i  
föreningen.

Beslutet kräver kvalificerad  
majoritet.



# Utredning av gas

## Bakgrund

Under årsstämman i maj 2023, gav stämman styrelsen i uppgift att göra en översyn/utredning av vårt gasspisbestånd.

## Fördelar

- Relativt låg driftskostnad jämfört med andra alternativ.

## Nackdelar/risker

- Risk för gasläckage och därmed säkerhetsrisker.
- Kostnader för reparationer och underhåll.
- Miljömässiga aspekter och ökad medvetenhet om klimatpåverkan.

*\*) Vid inspektion påvisades gasläckage i GLG 8.*



## Förslag kring avveckling av gas

## Förslag kring avveckling av gas

Styrelsen föreslår en gradvis avveckling av gasanvändningen inom 5–10 år. Det skulle innebära att en extern part bistår med bedömningen av lämplig tidpunkt för fullständig avveckling och att gasen därefter fasas ut vid kommande renoveringar och på respektive lägenhetsinnehavares kostnad.

### Motivering

- Utifrån översynen och riskerna med gasanvändning ser vi ingen tydlig nytta som överväger de potentiella riskerna och framtida kostnaderna.

### Antal berörda lgh

- Av våra 111 lägenheter har 19 lägenheter gasanläggningar.

# 16:0

## BESLUT OM FÖRSLAG KRING GASAVVECKLING

Styrelsen framlägger  
utredning samt förslag kring  
långsiktig gasavveckling i  
föreningen.

Beslutet kräver kvalificerad  
majoritet.

**Kan vi godkänna detta  
förslag?**

(kval. majoritet krävs)

# 17:0

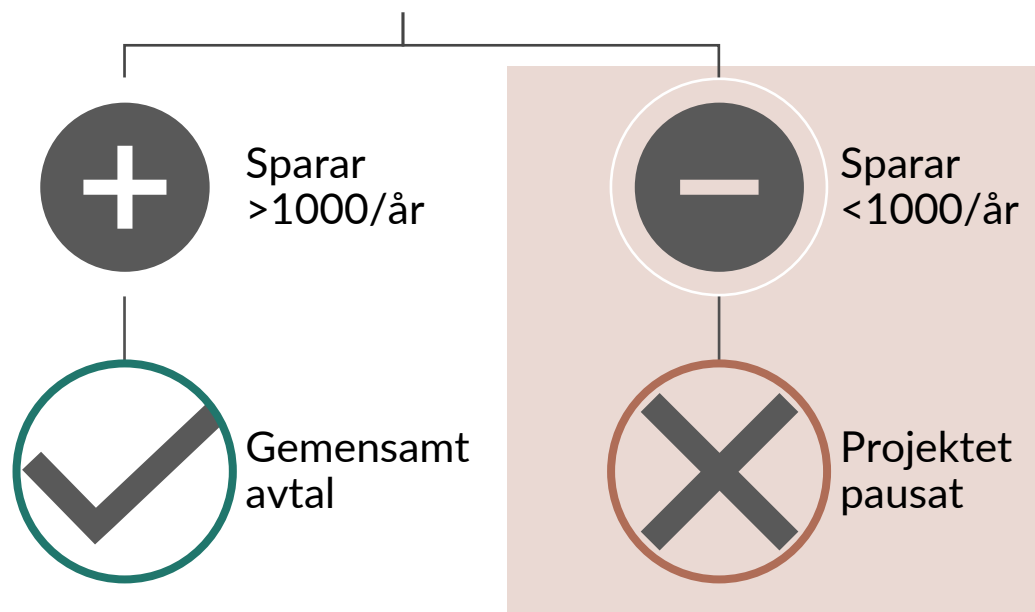
## INFORMATION KRING UTREDNING AV ELAVTAL

Styrelsen presenterar  
utredning kring gemensamt  
elavtal.

# Utredning av gemensamt elavtal



Utredning av  
finansiell potential



# 16:0

## BESLUT OM FÖRSLAG KRING GASAVVECKLING

Styrelsen framlägger  
utredning samt förslag kring  
långsiktig gasavveckling i  
föreningen.

Beslutet kräver kvalificerad  
majoritet.

**Kan vi godkänna detta  
förslag?**

# 17:0

## INFORMATION KRING UTREDNING AV ELAVTAL

Styrelsen presenterar  
utredning kring gemensamt  
elavtal.

# 18:0

## INKOMNA MOTIONER OCH FRÅGOR

Vi har 6 inkomna motioner  
för stämman att behandla.



# Inkomna motioner

**Motion 1 – Skotta ej snö på taken**

– Magnus Bernström

Kan vi rösta i enlighet med styrelsens förslag?

**Motion 2 – Varför byte av sopkärl –**

Magnus Bernström

Kan vi rösta i enlighet med styrelsens förslag?

**Motion 3 – Alternativ till gemensamt**

elavtal – Magnus Bernström

Kan vi rösta i enlighet med styrelsens förslag?

**Motion 4 – Alternativ till lyxrenovering**

av källare för 500' – Magnus Bernström

Kan vi rösta i enlighet med styrelsens förslag?

**Motion 5 – Förbud att avyttra hyresrätt**

mot rabatt/komp. – Magnus Bernström

Kan vi rösta i enlighet med styrelsens förslag?

**Motion 6 – OVK-besiktning och**

fönsterventiler – Magnus Bernström

Kan vi rösta i enlighet med styrelsens förslag?

**ÖVRIGA FRÅGOR SOM RÖR  
STÄMMAN?**



Brf. Vattuormen 35-40

# **STÄMMANS AVSLUTANDE**

TUSEN TACK ALLA!