

# Föreningsstämma

## Brf Valkyrian 9

### 2020

*Välkomna!*

## BRF Valkyrian 9    Agenda

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av 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. Fråga om arvode för styrelseledamöterna och revisorerna för kommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer samt revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter, suppleanter
16. Val av revisorer samt revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37§  
37§
  - Kommande projekt
  - Motioner
  - Övriga frågor
19. Stämmans avslutande

## Föredragning av styrelsens årsredovisning



- Återvinningen i soprummet har utökats.
- Målning (dammbindning) av källarkorridorer utförd.
- Stammar har spolats och filmats.
- Offerter har tagits in för relining av stammarna i stället för byte av stammar.
- Hissen i B har haft mycket driftsstörningar. Reparationer och byte av styrkort kommer förhoppningsvis att ge nytt liv till hissen, annars skall den renoveras helt.
- Tvättstugan: reparation av torktumlare utförd, bokningssystem upphandlas.
- Brev har skickats till daghemmet Strutsen BRF om buller och påminnelse har skickats.
- Hobbyrummet har renoverats och inretts med ny utrustning.
- Vi har bytt trappstädare till SMART förvaltning.
- Ny policy beslutad angående medlemmars användande av fastighetsskötaren.
- Välkomstdokument/trivselregler är uppdaterade.
- Ny sandningslåda är inköpt.
- Frågan om postboxar i entré har utretts.
- Mindre vattenskada på förskolan Bubblan.
- Sax-hiss i soprummet reparerad.

## Ekonomi



### Nästan 450 tSEK förlust!

- Resultat - 442 tSEK
- Justerat för avskrivningar blir resultatet + 137 tSEK samt positivt "cash flow" 248 tSEK
- Intäkter i linje med budget och fg år
- Driftskostnader ligger på samma nivå som föregående år, dyrare fastighetsdrift samt ÅV
- B-Hissen dyra reparationer
- Stamspolning o filmning
- Juridisk konsultation



| <b>Förändring av likvida medel</b>                                   | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter                                                          |            | 1 189 029                         | 1 189 020                         |
| Hyrer och övriga intäkter                                            |            | 1 227 797                         | 1 182 432                         |
| Kostnader exkl avskrivningar                                         |            | -2 279 370                        | -1 944 315                        |
| <b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>        |            | <b>137 456</b>                    | <b>427 137</b>                    |
| <br>Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar |            | <br>110 885                       | <br>11 318                        |
| <b>Förändring likvida medel</b>                                      |            | <b>248 341</b>                    | <b>438 455</b>                    |
| <br>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början               |            | <br>1 652 070                     | <br>1 213 615                     |
| Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut                     |            | 1 900 412                         | 1 652 070                         |



| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                            | 2 408       | 2 362       | 2 353       | 2 347       |
| Resultat efter finansiella poster          | -442        | -157        | -366        | -1 125      |
| Soliditet %                                | 91          | 91          | 91          | 91          |
| Skuldränta %                               | 1           | 1           | 1           | 2           |
| Fastighetslån/kvm                          | 1 418       | 1 418       | 1 418       | 1 418       |
| Fastighetens belåningsgrad %               | 8           | 8           | 8           | 8           |
| Lån i förhållande till<br>taxeringsvärde % | 3           | 4           | 4           | 4           |



# BRF Valkyrian 9 - Revisors kommentarer

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 9, org.nr 769604-0174

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian 9 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### *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.

## BRF Valkyrian 9 - Internrevisors kommentarer



## Agenda

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd (Anders)
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. Fråga om arvode för styrelseledamöterna och revisorerna för kommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer samt revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter, suppleanter
16. Val av revisorer samt revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37§
  - Motioner: sandlådan flyttas, övernattningsrum
  - **Genomförda projekt och kommande projekt**
  - **Övriga frågor**
19. Stämmans avslutande

# Styrelse 2020 och valberedningens förslag

- |                       |             |                               |
|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| • Anna Fogdell-Hahn   | Ordförande  | omval ett år                  |
| • Anders Nilsson      | Kassör      | omval ett år                  |
| • Truls Sandberg      | Sekreterare | Invald 2018, avgår            |
| • Fanny Schultz       | Ledamot     | Invald 2018, omvald två år    |
| • Peter Eriksson      | Ledamot     | Invald 2018, omvald två år    |
| • Lovisa Lindegren    | Suppleant   | Kvarstår ett år som ordinarie |
| • Gunnar Drougge      | Suppleant   | Kvarstår ett år               |
| • Linda Berggren Gadd | Suppleant   | Nyval två år                  |

Kommande projekt

Stam relining



## Motioner till Stämman

- Motion, elmoped på innergård
- Motion, ommålning i trapphus
- Motion, orangeri på bakgården för förskola och medlemmar



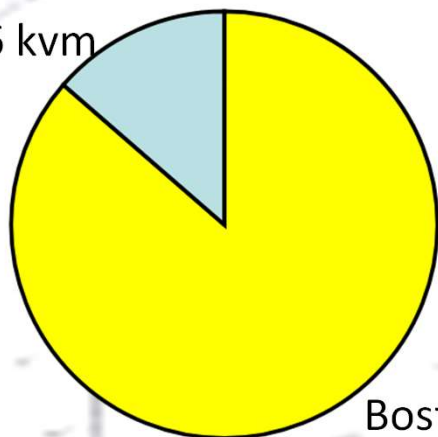


# Vår fastighet Valkyrian 9

Total boarea 4083kvm

Fördelning av ytan

Lokaler 556 kvm

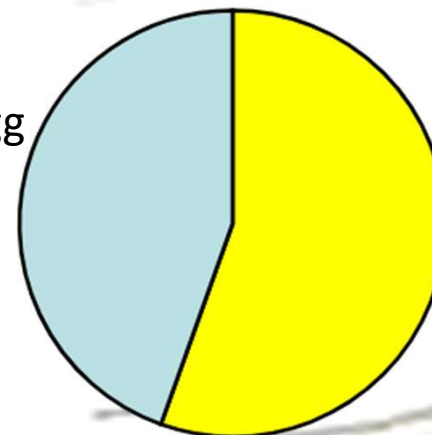


Bostäder 3527 kvm

■ 1 ■ 2

Lokalhyror inkl. tillägg  
1,07 milj

Fördelning av intäkter



■ 1 ■ 2

Avgifter lägenheter  
1,33milj



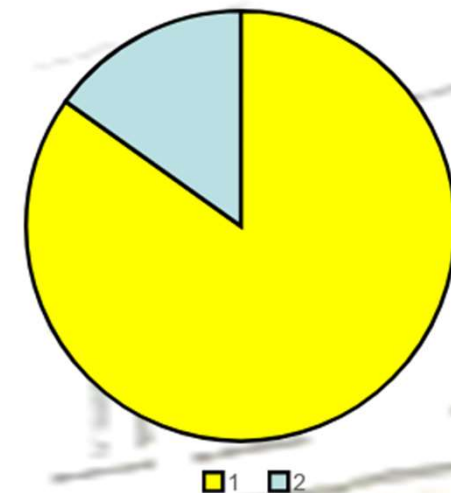
# Vår fastighet Valkyrian 9

Lokalerna utgör ca 15% av fastigheten. Vid 40% så skall fastigheten betraktas som "oäkta" vilket gör att medlemmarna i sådant fall ska beskattas för mellanskillnaden mellan deras avgifter och bruksvärdeshyror för dessa lägenheter

Antagen bruksvärdes hyra 1700kr/kvm och år för bostäderna

Lokalernas marknadshyra = faktiska hyran 1,07milj

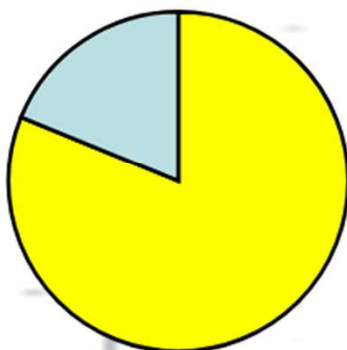
Fördelning Bruksvärde  
lägenheter/marknadshyror för lokaler



# Vår fastighet Valkyrian 9

Om hyrorna för lokalerna höjs till 2500kr/kvm

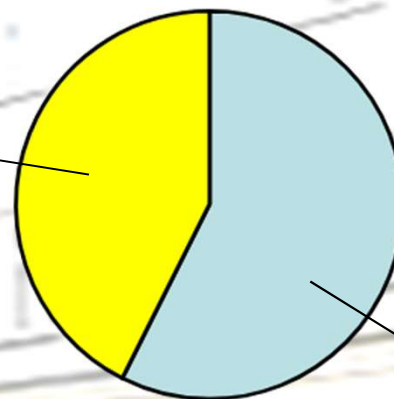
Efter en eventuell hyresjustering till  
2500kr/kvm  
19% komersiella lokaler



1 2

Fördelning intäkter om vi kan höja hyror  
= samma intäkter totalt men 30% lägre  
lägenhetsavgifter

Avgifte



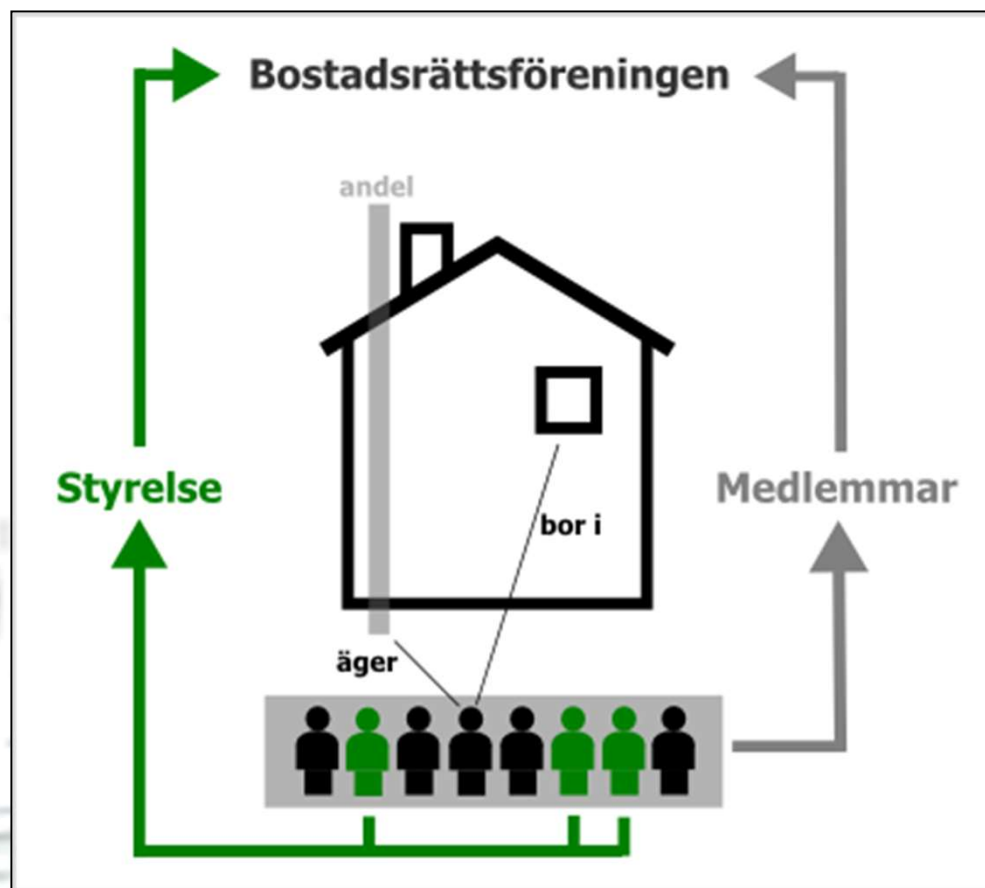
1 2

Intäkter från lokaler

Lokalernas marknadshyra = faktiska hyran 1,39milj

# Övriga frågor

Det är VÅRT hus!



- Engagemang
- Mindre reparationer
- Avfallshantering/returemballage
- Sopning av gångar
- Anmäla fel (Smart, anslagstavlan)
- Komma med idéer
- Engagera sig i styrelsearbete
- Bidra med egen kompetens
- Grannsamverkan
- Bidra till god stämning
- Respektera varann

Tack!