VÄLKOMMEN

# BRF VÅRREGNETS ÅRSMÖTE 2024

# Styrelsen under 2023 – 2024

| | | |
|---|---|---|
| • ordförande | **Ursula Willstedt-Svensson** | **(18 L)** |
| • vice ordförande | **Gunnar Smith** | **(18 I )** |
| • sekreterare | **Hanna Nilvall** | **(4 K )** |
| • vice sekreterare | **Simon Kihlberg Wallström** | **(18 B)** |
| • ledamot | **Anders Nilsson** | **(4 G )** |
| • ledamot | **Marc Persson** | **(18 O)** |
| • suppelant | **Lars Engström** | **(18 R)** |
| • suppleant | **Fredrik Jergmo** | **(18 R)** |
| • HSB representant | **Magnus Andersson** | |
| | | |
| Adjungerad | **Pål Karlsson** | **vicevärd** |

# FÖRENINGEN

| R o k | Antal | Yta m² |
|---|---|---|
| 1 | 14 | 518 |
| 2 | 22 | 1 514 |
| 3 | 210 | 17 161 |
| 4 | 50 | 5 156 |
| 5 | 28 | 3 521 |
| 6 | 2 | 274 |
| | **326** | **28 144** |

**Lokaler**

| | | |
|---|---|---|
| Lokaler hyresrätt | 29 | 1 671 |
| Lokaler anv av brf | 8 | 560 |
| Uthyrda extra förråd | 42 | ca 200 |
| **Överlåtelser** | 33 | (2023) |
| **Medlemmar** | 88 | (2023-12-31) |

# FASTIGHETERNA

HSB – där möjligheterna bor

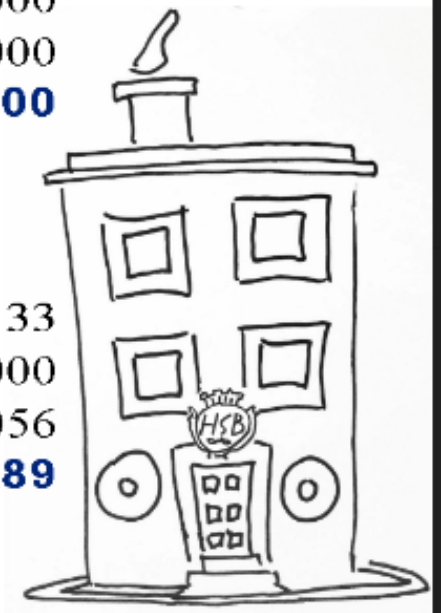
**Fastighetsbeteckningar:** **Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1, Badvädret 2**
**Värdeår: 1965**

## Taxeringsvärde

| | |
|---|---|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 307 000 000 |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler | 10 200 000 |
| Taxeringsvärden mark - bostäder | 295 000 000 |
| Taxeringsvärden mark - lokaler | 6 400 000 |
| **Summa taxeringsvärde** | **618 600 000** |

## Redovisat värde på mark och byggnad

| | |
|---|---|
| Redovisat värde byggnad | 89 071 133 |
| Redovisat värde mark | 1 147 000 |
| Redovisat värde markanläggningar | 175 056 |
| **Summa redovisat värde** | **90 393 189** |



# LÅN

| | | | |
|---|---|---|---|
| SBAB Bank AB | 4,78% | 2024-02-14 | 6 475 000 |
| Stadshypotek AB | 0,67% | 2024-04-30 | 2 000 000 |
| SEB | 1,01% | 2024-07-28 | 6 382 237 |
| Stadshypotek AB | 0,65% | 2024-09-30 | 3 785 554 |
| Stadshypotek AB | 0,65% | 2024-12-01 | 2 000 000 |
| SBAB Bank AB | 4,64% | 2024-12-06 | 14 427 500 |
| SEB | 4,54% | 2024-12-28 | 10 300 000 |
| Stadshypotek AB | 0,67% | 2025-01-30 | 2 000 000 |
| Stadshypotek AB | 1,75% | 2025-03-30 | 1 930 000 |
| Stadshypotek AB | 0,64% | 2025-07-30 | 3 820 000 |
| Stadshypotek AB | 0,64% | 2025-07-30 | 3 132 400 |
| SBAB Bank AB | 0,94% | 2025-08-15 | 3 740 000 |
| SEB | 1,53% | 2026-02-28 | 6 125 000 |
| | | | 66 117 291 |

# NYCKELTAL

HSB – där möjligheterna bor

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 175 | 122 | 102 | 154 | 165 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 176 | 2 228 | 2 220 | 2 141 | 1 729 |
| Skuldsättning bostadsyta, kr/kvm | 2 349 | 2 405 | 2 396 | 2 311 | 1 866 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 249 | 268 | 233 | 196 | 184 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 623 | 555 | 538 | 530 | 523 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 74 | 75 | 73 | 73 | 75 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 785 | 682 | 657 | 644 | 641 |
| Nettoomsättning i tkr | 22 614 | 20 317 | 19 758 | 19 552 | 19 483 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 491 | -1 428 | -968 | 1 012 | 773 |
| Soliditet % | 27 | 26 | 27 | 28 | 31 |

# KASSAFLÖDESANALYS

HSB – där möjligheterna bor

| | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHET** | | |
| Rörelseresultat | 3 820 938 | -687 045 |
| ***Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*** | | |
| Avskrivningar | 3 859 765 | 3 859 765 |
| | 7 680 703 | 3 172 720 |
| Erhållen ränta | 11 961 | 1 105 |
| Erlagd ränta | -1 256 794 | -720 496 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)** | 6 435 870 | 2 453 329 |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 77 944 | -150 938 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 2 034 985 | 282 465 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** | **8 548 799** | **2 584 857** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHET** | | |
| Investeringar i fastigheter | -4 488 661 | -1 453 820 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** | **-4 488 661** | **-1 453 820** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHET** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 572 500 | 253 800 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** | **-1 572 500** | **253 800** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **2 487 638** | **1 384 837** |
| **Likvida medel vid årets början** | 2 640 907 | 1 256 070 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 5 128 545 | 2 640 907 |
| | **2 487 638** | **1 384 837** |

# RESULTATRÄKNING

| | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Intäkter** | **23 855 263** | **20 709 046** |
| Drift / underhåll | -16 174 560 | -17 536 326 |
| Avskrivningar | -3 859 765 | -3 859 765 |
| Räntor / finansiella poster | -1 329 498 | -740 499 |
| **Kostnader** | **-21 363 823** | **-22 136 590** |
| **Årets resultat** | **2 491 440** | **-1 427 544** |
| Reservering till underhållsfond | -1 125 000 | -1 125 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 33 813 | 1 278 189 |
| **Över-/underskott efter disposition av underhåll** | **1 400 252** | **-1 274 356** |

# BALANSRÄKNING

| Tillgångar | 2023-12-31 |
|---|---|
| Anläggningstillgångar | 94 882 349 |
| Omsättningstillgångar | 5 524 727 |
| **Summa tillgångar** | **100 407 077** |

| Eget kapital | 2023-12-31 |
|---|---|
| Bundet eget kapital | 17 462 613 |
| Fritt eget kapital | 9 914 513 |
| **Skulder** | |
| Långfristiga skulder | 19 989 329 |
| Kortfristiga skulder | 53 040 621 |
| **Summa Eget kapital och skulder** | **100 407 077** |

# FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|---|
| **Till föreningsstämmans förfogande står följande medel** | |
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | 8 514 260 |
| Årets resultat | 2 491 440 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -1 125 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 33 813 |
| **Summa till stämmans förfogande** | **9 914 513** |
| | |
| **Styrelsen föreslår följande disposition** | |
| Balanseras i ny räkning | 9 914 513 |

# Brf Vårregnet
# Informationsmöte med dialog

Efter årsmöte 240603

ca 20.00 – 21.10 (buss mot Klostergården går t.ex. 20.56 och 21.26)

# Mötets agenda

- Svar/kommentarer angående inskickade frågor
- Brf Vårregnets förutsättningar
- Styrelsens och valberedningens aktiviteter / preliminärt arbete med årshjul
- Underhållsarbete
  - Balkongrenovering
  - Fasadrenovering
- Framtid
- Tid för övriga frågor

- ***Svar/kommentarer angående frågor***

326 bostadsrättsinnehavare fick denna inbjudan

## Inbjudan till informationsmöte

Direkt efter årsstämman, (3/6 klockan 19.00 i Järnåkraskolans matsal) bjuder styrelsen in till ett informationsmöte som pågår som längst till 21.00.

Informationen utgår dels utifrån ovanstående, dels utifrån eventuella aktuella frågor. Har du som medlem någon fråga som du önskar ska diskuteras ber vi dig kontakta styrelsen via info@varregnet.se – namnge mejlet ”Förslag informationsutbyte”.

1 bostadsrättsinnehavare har skickat in 4 frågor som vi tar upp ikväll

- Egentligen önskar jag kanske inte så mycket diskussion utan mer lite information från styrelsen på några punkter.

1. Hur tänker ni framöver när det gäller **personalfrågan**? Klarar vi oss med en vaktmästartjänst? Ljungelden har ju tre vaktmästare o en vicevärd och tre gårdar. Vi har ju två gårdar och en vaktmästare o en vicevärd. Vi får ju inte överbelasta vaktmästartjänsten o absolut inte riskera en tredje infarkt.

2. Jag undrar om **ambulanspersonal** kan ta sig in genom ytterporten utan att man släpper in dem om man bor ensam o får en stroke eller infarkt. Kan de sen ta sig in i lägenheten om man inte kan öppna. Jag hörde om ett fall där de inte kunde få upp en säkerhetsdörr utan måste ta ut patienten via balkongen.
Fler än jag kanske undrar.

3. **Kallvattensrören** ska tydligen bytas så småningom. Innebär det att man gör ingrepp i lägenheterna, river kakel t ex? Är det som vid relining? Vet att fler undrar.

4. Till sist. Anarkin i **tvättstugorna**. Någon har dessutom rivit ner alla anslag om tider o ordningsregler. Man tar andras maskiner , river ut deras tvätt på deras tvättid mm Jag kan ge fler exempel. En annan kvinna tänkte ta upp detta så här kanske blir en diskussion.
Jag vet att mötet har en tidsgräns och det måste vi ha men detta var mina frågor och jag kanske kan få några svar.

- ***Svar/kommentarer angående frågor***

- Egentligen önskar jag kanske inte så mycket diskussion utan mer lite information från styrelsen på några punkter.

1. Hur tänker ni framöver när det gäller **personalfrågan**? Klarar vi oss med **en vaktmästartjänst?** Ljungelden har ju tre vaktmästare o en vicevärd och tre gårdar. Vi har ju två gårdar och en vaktmästare o en vicevärd. Vi får ju inte överbelasta vaktmästartjänsten o absolut inte riskera en tredje infarkt.

**Kontinuerlig dialog** mellan personal och styrelse. Lyhördhet.

**Externa tjänster** vid behov

t.ex. - snö- och halkbekämpning dagtid
- extra städning av garage
- målningsarbeten

**Säsongsarbetare** (april – augusti)

2024 - Anna Carlén

**Timanställning** vid behov

t.ex. - utdelning av informationsblad
- punktinsatser

- ***Svar/kommentarer angående frågor***

**Ständig dialog/balansgång gällande**

Hälsa
Välbefinnande
Trivsel
Tillgänglighet
Funktion
Konsekvenser
Insatser
Resultat
Möjligheter
Kostnader

**Detaljer kommuniceras med berörd personal**

# Brf Vårregnets fastighetskontor

Öppettider

| | |
|---|---|
| **måndag** | **07.30 – 09.00** |
| | |
| **onsdag** | **07.30 – 09.00** |
| | |
| **torsdag** | **17.00 – 18.00** |
| | |
| **Övrig tid: kontakt via e-post fastighetskontor@varregnet.se<br>Alternativt via brev i kontorets brevinkast.<br><br>Kontakt med fastighetsskötare: vaktmastare@varregnet.se** | |

**Uppehåll under sommaren**

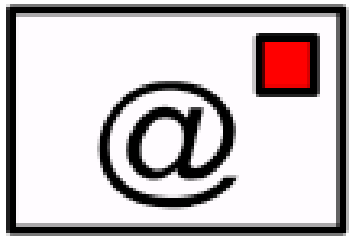
**Efter sommaren torsdagar 15-16**
= inom personalens arbetstider!

**Förslag:** en gång / mån kvällsöppet tisdagar med styrelsen/ordföranden.

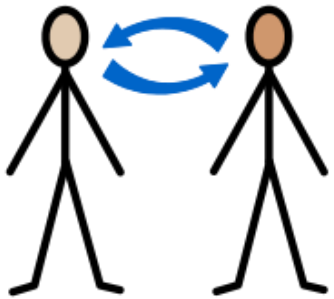
Det finns alltid möjlighet att boka tid via mejl/telefon

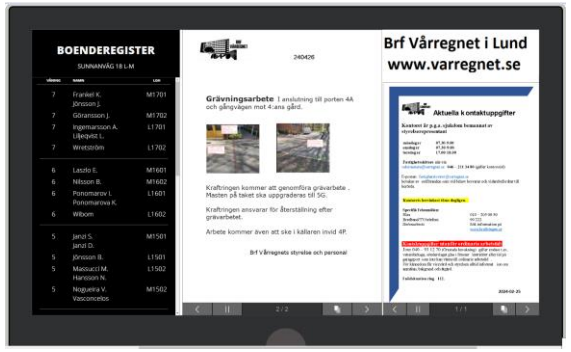
**Önskan**
Fortsätt respektera kontorets öppettider.
**Vicevärd** nås enklast via mejl fastighetskontor@varregnet.se
telefon 046 – 2113485 (kopplas under arbetstid till mobiltelefon)

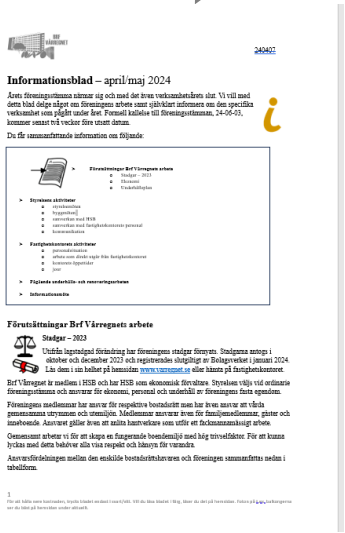
# Kommunikation med Brf Vårregnets medlemmar



Flera kontaktvägar





- ***Svar/kommentarer angående frågor***

- 2. Jag undrar om ambulanspersonal  kan ta sig in genom ytterporten utan att man släpper in dem om man bor ensam o får en stroke eller infarkt. Kan de sen ta sig in i lägenheten om man inte kan öppna. Jag hörde om ett fall där de inte kunde få upp en säkerhetsdörr utan måste ta ut patienten via balkongen.
Fler än jag kanske undrar.

- Blåljuspersonal har egna förprogrammerade koder för att komma in i våra entréer.

- Koder som är generella och som vi inte har tillgång till.

- Att komma in i lägenheterna är förstås ytterligare ett problem. Föreningen har inga huvudnycklar.

- ***Svar/kommentarer angående frågor***

## 112 - bra att veta innan du ringer

•SOS Alarm inga egna portkoder för portar och dylikt. Vi administrerar inte heller portkoder. Om det är en nödsituation och hjälpresurser har larmats ut till en viss adress, tar sig dessa resurser in genom en port om behov finns. ref: SOS alarm

**Styrelsen kan absolut fördjupa informationen och delge medlemmar ytterligare information om förutsättningar och möjligheter**

- ***Svar/kommentarer angående frågor***

- 3. **Kallvattensrören** ska tydligen bytas så småningom. Innebär det att man gör ingrepp i lägenheterna, river kakel t ex? Är det som vid relining? Vet att fler undrar.

**Vad?**

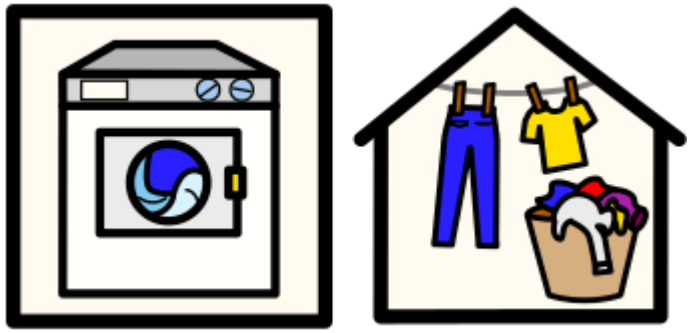
Det gäller huvudledningar d.v.s. ledningar från vattenmätare och fram tillavstängningsventiler för respektive vertikal stamledning i respektive byggnad

Förfrågningsunderlag inför upphandling är förberedd – ej utskickad

**När?**
Ej beslutat

**Hur?**
Majoriteten av bostadsrätterna berörs inte. Möjligen på nedre botten i låghusen.

- ***Svar/kommentarer angående frågor***



- Till sist. Anarkin i **tvättstugorna**. Någon har dessutom rivit ner alla anslag om tider o ordningsregler. Man tar andras maskiner , river ut deras tvätt på deras tvättid mm Jag kan ge fler exempel. En annan kvinna tänkte ta upp detta så här kanske blir en diskussion.
Jag vet att mötet har en tidsgräns och det måste vi ha men detta var mina frågor och jag kanske kan få några svar.

Arbete med förtydligande av regler för tider och ordning har påbörjats men ej slutförts. Kommer efter sommaren.

# Förutsättningar för allt arbete

- **Nya stadgar (2024)**
  - Till för medlemmar och styrelse
  - Läs på hemsidan https://media.varregnet.se/2024/01/Stadgar-2023-Brf-Varregnet-1.pdf
  - Beställ vid behov via fastighetskontoret
- **Undershållsplan**
  - Upprättades 2018, årlig uppdatering
  - I detalj för styrelse
  - Översiktinformation till medlemmar, minst  vid årsmötet
- **Ekonomi**
  - I detalj för styrelse och ekonomisk förvaltare
  - Granskas av revisor (extern 1g/år och intern 2g/år)
  - Översiktsinformation till medlemmar 2g/år

# Ekonomiska överväganden

Sällan enkla svar, diskuteras med utgångspunkt i att medlemmar ska kunna känna trygghet i att äga en bostadsrätt i en hållbart fungerande och trivsam förening.

*Finns risk för större skador om vi avvaktar med underhåll?*

*Har vi råd att avvakta?*

*Behöver konsult anlitas?*

*Kostnader i förhållande till kvalitet?*

*Hur påverkas bostadsrättens värde?*

*Hur påverkas medlemsavgifter?*

# Styrelse, valberedning och personal

**Styrelsen** har ett gemensamt ansvar för hela Brf Vårregnet

- är medlemmar i föreningen
- arbetar mot ersättning
- arbetar utifrån områdesansvar t.ex. personalfrågor, utemiljö, el, avtal, information

**Valberedningen** har ansvar för att utvärdera styrelse-sammansättningen och vid behov föreslå förändringar

**Personal** är anställda för att tillsammans med styrelsen ansvara för fastighetsskötsel, utomhus och inomhus samt för administration.

- är inte medlemmar i föreningen
- anställda

# Styrelsens arbete under året

*Oplanerade åtgärder*

*Administration*

***Ordföranden har kontoret kvällsöppet tisdagar en gång /mån (aviseras på infotavlorna)***

*Granska och attestera fakturor*

*Byggmöten*

*Hyreslokaler*

*Ansvarsområden*

***Medlemskontakter***

*Peronalkontakter*

***Informationstavlorna uppdateras kontinuerligt – vid behov***

**dec**

Styrelsemöte ekonomi
Valberedning närvarar

Styrelsemöte ekonomi

**Informationsblad**

Personalmöte

Extra kontroll material till revision

Elförbrukning avläsning

Information till HSB om nya avgifter/ hyror

**jan**

Styrelsemöte
bokslut

Förvaltnings-berättelse

**Medl.möte**
Info

Avier kontr

**feb**

Styrelsemöte
ekonomi

Årsredovisning

Avtal utvärdering

Personalmöte

**mars**

Styrelsemöte ekonomi

**Motione 1/3**

Planering säsongsarbete/sommar

Medarb.resp. lönesamtal

**april**

Styrelsemöte ekonomi

**Informationsblad**

Revisorskontakt

Motionssvar förberedelser

Årsredovisning klar

**maj**

Styrelsemöte
ekonomi

Årsmöte kallelser etc.

Halvårskontroll elförbrukn..

Personalmöte

Fördelning arvoden

**juni**

**Årsmöte**

Styrelsemöte
konstituerande

Introduktion nya styrelsen ansvarsomr..

Planering styrelseår

Redovisning arvoden

**juli**

Styrelsemöte
ekonomi (digitalt)

Styrelse-möte
ekonomi (digitalt)

Kontorsansvar under sommaren

Underhållsplan
uppdatering

Hemsidan

**aug**

Styrelsemöte
ekonomi (digitalt)

Personalmöte

Boka lokal till årsmöte

Planering höstens arbete

Rundvandring

**sep**

Styrelsemöte ekonomi

Planering budgetarbete

Personalmöte

Kontakt med hyresgäster

**okt**

Styrelsemöte ekonomi

Budgetarbete + extra styrelsemöte

Samtal med revisor/+ suppleant angående budgete

Förberedelser jul- och nyårshelger

**nov**

Utemiljön i fokus

# Balkong och fasadrenovering

# Förbesiktning
# 18 R – 18 P

# Tidplanen hålls!

# Framtid

**Balkongrenovering behöver fullföljas på gård 18 och gård 4.**

- vi har god kontroll över vad som behöver åtgärdas.
- upphandling kommer att ske inom kort inför kommande etapper.
- vilken fastighet som berörs är ännu ej bestämt. Avgörande är tid på året och möjlig mängd arbete under mest lämplig årstid.

- besked ges minst 8 veckor före påbörjat arbete.
- besiktning av fasaderna sker i anslutning till byggnadsställningar för balkongrenovering.

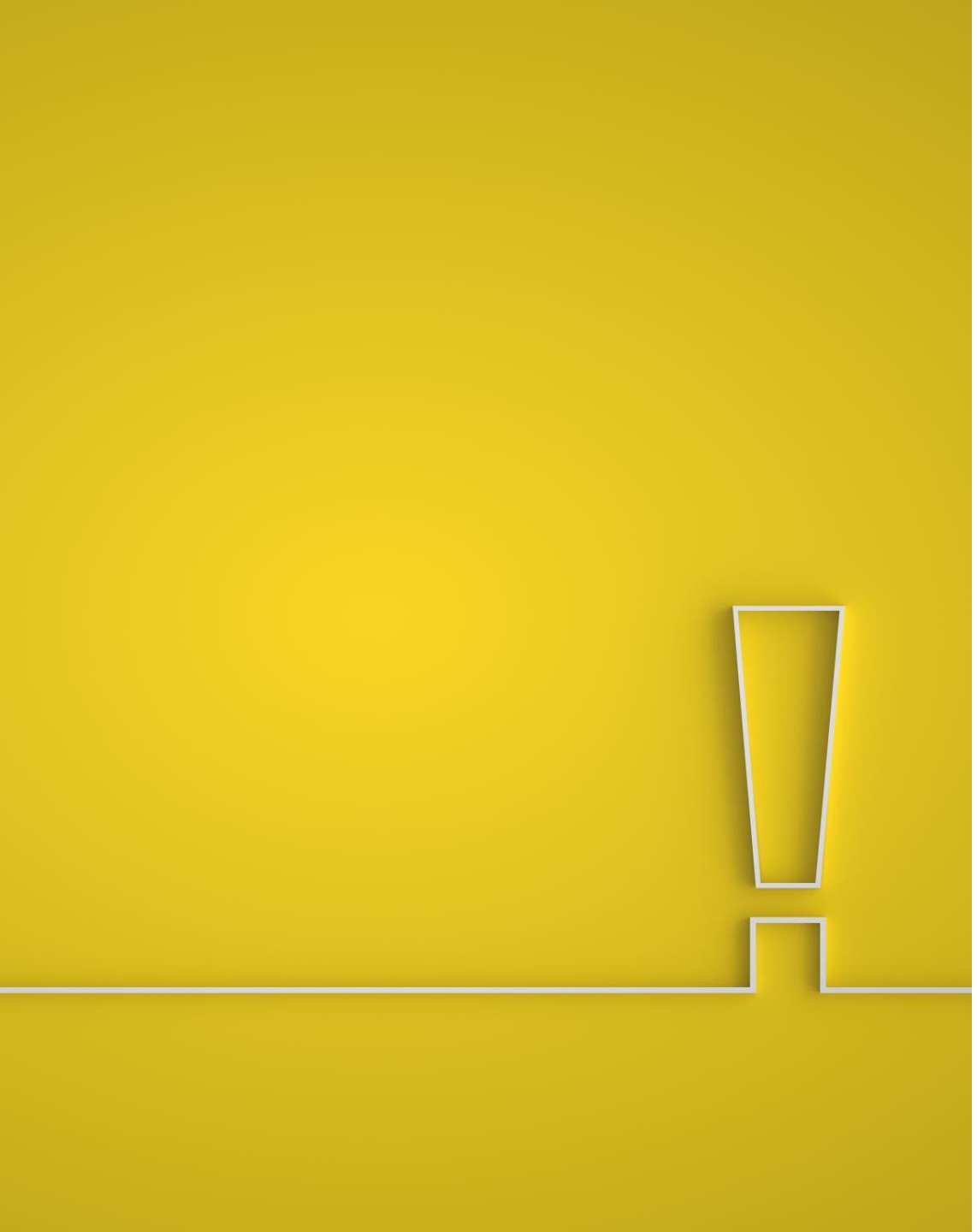
**Utbyte av ledningar för kallvatten**

- Ännu ej bestämt

**Utemiljö**

- Parallellt med övrigt arbete

# Tid för övriga frågor



# •TACK för ikväll!

Nästa planerade informationsmöte i januari 2025

1 – 3 möten beroende på intresseanmälningar