

Brf Igelbodaplatån

Brf Igelbodaplatån kallar till ordinarie föreningsstämma, tisdagen den 15 maj 2018 kl 19:30 i Igelbodaskolans aula.
Insläppet för medlemmar börjar kl 19:15.

Välkommen! Årsredovisning Verksamhetsåret 2017



www.saltisbilder.se
Foto Sten Brattberg

Brf Igelbodaplatån

Förslag till dagordning vid Brf Igelbodaplatåns föreningsstämma i Igelbodaskolans aula **tisdag 15 maj 2018 kl. 19:30.**

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare, tillika rösträknare
5. Godkännande av dagordningen
6. Fråga om stämman blivit lagenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelsen & revisorer för nästkommande år
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§
18. Övriga frågor
19. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING ÅR 2017

Styrelsen för – organisationsnr 714 000 -2101
får härmed lämna redovisning för år 2017, föreningens femtioförsta (51) verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har sitt säte i Nacka Saltsjöbaden

Organisation under verksamhetsåret

Styrelse ordförande,

Olof Leijonhufvud
Annika Williamsson
Claes Djurfeldt
Tord Jansson
Hans Hedensjö
Carl Jularbo
Hans Gauffin

ordförande, vald t.o.m årsstämman 2019
vice ordf., sekreterare, vald t.o.m årsstämman 2019
garage, inpassering, vald t.o.m årsstämman 2018
hemsida, bergvärme, vald t.o.m årsstämman 2018
vattengruppen, vald t.o.m årsstämman 2019
TV/bredband/tel, vald t.o.m årsstämman 2018
fastigheter, vald t.o.m årsstämman 2019

Vattengruppen

Hans Hedensjö, Annika Williamson och Carl Jularbo

Revisorer

Börje Krafft
Bengt Karlsson
Samuel Edoh
Emma Fredblad

ordinarie, vald t.o.m årsstämman 2018
suppleant, vald t.o.m årsstämman 2018
lekmannarevisor, vald t.o.m årsstämman 2018
suppleant, vald t.o.m årsstämman 2018

Valberedning

Åsa Anderbalk (sammanställande), Marianne Jansson och Gertrud Wedenius,
valda t o m årsstämman 2018

Styrelsemöten och arbetsmöten

Styrelsen har under 2017 avhållit 16 protokollförda sammanträden samt arbetsmöten i olika arbetsgrupper.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2017. Extra stämma 2017 03 06.

Handwritten signatures and initials: CP, HEG, and a large signature.

Personal

Ulrika v Weisz fastighetsförvaltare
Rolf Nykvist fastighetsskötare
Kim Törnroos fastighetsskötare
Tommy Haldrup medhjälpare (t o m 2018 03 31)

Bostäder och lokaler

Föreningen äger 6 flerfamiljshus och 1 fd panncentral. De 6 husen innehåller 405 lägenheter, 330 garageplatser och 20 lokaler. 399 lägenheter har disponerats av föreningens medlemmar.

Till utomstående har 6 lägenheter samt 20 lokaler hyrts ut.

En lokal hyrs ut till föreningen VHV – Vi Hjälper Varandra – vars medlemmar består av boende på Igelbodaplatån.

Föreningens fastighetskontor är beläget på Vinterbrinksvägen 7A.

Föreningen har två övernattningslägenheter som kan disponeras av medlemmars gäster till låg kostnad. 22 lägenheter har försålts och 3 har genom gåva/ arv bytt ägare vilket innebär för oss en låg omsättning av boende. Föreningen har köpt in en bostadsrätt/lägenhet att användas som ersättningslägenhet i samband med stambytet.

Nacka kommun har under året köpt 2 lägenheter och äger nu totalt 14 stycken.

Byggnadernas totalyta inklusive garage uppgår till 59.809 kvm. 35.652 kvm utgör bostadsrätternas lägenhetsyta inklusive tillhörande lägenhetsförråd. 2.341 kvm utgörs av föreningens hyreslokaler. 6 garage utgör 12.625 kvm. Övriga ytor om 9.805 kvm är uppdelade på föreningens, 6st tvättstugor samt källare och övriga utrymmen.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
34 st	55 st	195 st	47 st	68 st

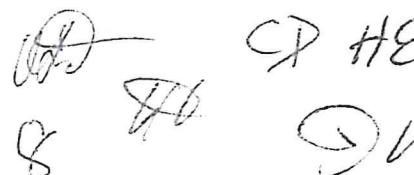
Lägenhetsfördelningen för hyreslägenheter:

1 rok	2 rok	3 rok
4 st	1 st	1 st

Utöver normalt underhåll har vi under året:

- Bytt stammar i hus 6. Helt klart mars 2018
- Gjort en värmeinjusterings av samtliga lägenheter
- Slutfört obligatorisk ventilationskontroll i samtliga hus
- Tagit fram en ny Energideklaration
- Renoverat vissa fasader
- Installerat 4 nya hissar
- Byggt om våra 2 gästlägenheter
- Upphandling av nytt passagesystem
- Installerat rättgilljotiner i samtliga hus
- Tagit fram en 10-årig långtidsbudget
- Arbetat med en 20-årig underhållsplan

Gårdarna har under året 2017 skötts i egen regi med stöd av vissa köpta professionella tjänster.

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'CP HE' and 'D V'.

Preliminär investeringsplan för 2018:

- Stambyte i hus 5 och 4
- Nytt inpasseringssystem i hus 6 och 5 samt garage hus 2 och 4
- Renovering av återvinningsrum i hus 6 och 5
- Renovering tvättstugor i hus 6 och 5
- Installera laddmöjligheter för elbilar i något garage.
- Besiktiga fasader och tak.

Övriga aktiviteter 2018:

- Undersöka möjligheten och lönsamheten att placera solceller på fastigheternas tak.
- Undersöka möjligheten att upplåta uthyrda lägenheter och lokaler till bostadsrätter.

Tecknade avtal

Leverantör

Internetleverantör	Telia
Internetuppkopplingstyp	Fiber Lan 100/100
Kabel-TV	Telia
El-avtal	Skellefteå Kraft AB , Nacka Energi AB
Jouravtal	Securitas, Jourmontör
Trappstädning	Saltis Städ Allservice
Bergvärmeanläggningen	Enstar
Trädgårdstjänster	PB mark & Miljö AB
Parkeringskontroll	P-Service AB
Sita/Suez	Fastighetsnära insamling (FNI)
Samarbetspartner	Ljuskärnsberget

Ekonomi o finanser

Föreningens ekonomi är i balans med stabila resurser för framtida investeringar. Det redovisade resultatet, som framgår nedan, blir för år 2017 ett överskott på 645 tusen kronor att jämföras med föregående års överskott på 877 tusen kronor.

Omsättningstillgångarna vid årsskiftet 2017/2018 är 9.121 Mkr att jämföras med 6.142 Mkr året innan. Vi bör fortsätta att höja likviditeten för att bättre anpassa oss till myndigheternas krav, samt akuta och planerade aktiviteter under det kommande året.

Fastigheternas taxeringsvärde är 410.037.000 kronor.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår garantiförsäkring hos Anticimex mot angrepp av skadeinsekter.

Föreningens lån uppgick vid årets början till 63.289.400 kronor och vid årets slut till 75.289.400 kronor.

Lånebelastning exempel

En 3-rums bostadsrätt om 86 kvm motsvarar en låneskuld på 181.614 kronor räknat på bostadsytor. Räknar vi på fastighetens totala byggnadsyta exkl. garage, blir låneskulden för samma lägenhet 137.227 kronor.

Handwritten signatures and initials: S, HES, and other illegible marks.

Nyckeltal

- A - Årsavgiften / kvm bostadsrätter 35.652 kvm,
B - Lån / kvm bostadsrätter 35.652 kvm
C - Räntekostnad, netto / kvm bostadsyta 35.652 kvm
D - Värmekostnad / kvm totalyta exkl garage 47.184 kvm

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Prel. 2018
A	505	505	509	515	515	515	540	567	610	610	610
B	970	1262	1254	2085	2108	2097	2056	1915	1775	2112	2805
C	35	29	32	43	72	59	43	28	16	14	28
D	122	98	131	133	60	52	47	33	47	59	55

Förändring av eget kapital

	Medlems Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 817 635	13 657 166	0	876 965	21 351 766
Disposition av föregående års resultat			876 965	-876 965	0
Årets resultat				645 437	645 437
Belopp vid årets utgång	6 817 635	14.534 131	0	645 437	21 997 203

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Årest vinst	645 437
Disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering	645 437
i ny räkning överföres	0
	645 437

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials: H2, CP, VA, 8, HA, SX

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	2017-12-31	2016-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	2, 3	25 802 342	26 039 473
Övriga intäkter	4	179 579	785 646
		25 981 921	26 825 119
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	5	-8 065 012	-10 649 763
Fastighetsavgift/skatt		-669 852	-669 852
Driftkostnader	6	-10 232 428	-9 289 441
Övriga kostnader	7	-482 524	-363 609
Personalkostnader och arvoden	8	-2 841 249	-2 750 707
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 551 989	-1 707 104
		-24 843 054	-25 430 476
Rörelseresultat		1 138 867	1 394 643
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 135	-554 907
		-494 127	-554 611
Resultat efter finansiella poster		644 740	840 032
Resultat före skatt		644 740	840 032
Skatt på årets resultat	9	697	36 933
Årets resultat		645 437	876 965

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "HES" and other illegible markings.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-21-31
	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	81 421 910	82 465 214
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	6 945
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	13 367 484	0
		94 789 394	82 472 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 500 000	2 500 000
		2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		97 289 394	84 972 159
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 910	52 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	922 964	765 522
		928 874	817 599
<i>Kassa och bank</i>			
		8 192 440	5 324 518
Summa omsättningstillgångar		9 121 314	6 142 117
SUMMA TILLGÅNGAR		106 410 708	91 114 276

8
HE
AM, E

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Eget kapital</i>	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 817 635	6 817 635
Fond för yttre underhåll	16	14 534 131	13 657 166
		21 351 766	20 474 801
Fritt eget kapital			
Årets resultat		645 437	876 965
		645 437	876 965
Summa eget kapital		21 997 203	21 351 766
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	75 289 400	63 289 400
Summa långfristiga skulder		75 289 400	63 289 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 414 394	381 507
Aktuella skatteskulder		184 181	141 138
Övriga skulder		270 750	2 483 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 254 780	3 466 486
Summa kortfristiga skulder		9 124 105	6 473 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 410 708	91 114 276

8
HEG
Ansvar

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	2017-12-31	2016-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	19	644 740	840 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 551 989	1 707 104
Betald skatt		697	36 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 197 426	2 583 761
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-111 275	-95 746
Förändring av kortfristiga skulder		2 650 995	2 095 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 737 146	4 583 865
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 869 224	-3 896 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 869 224	-3 896 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		12 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde		2 867 922	-4 312 135
<i>Likvida medel vid Årets början</i>			
Likvida medel vid Årets början		5 324 518	9 636 653
Likvida medel vid Årets slut		8 192 440	5 324 518

CD HE
LAr
8 H

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som en mindre ekonomisk förening och har valt att inte räkna om jämförelsetalen enligt de lätttnadsregler som årsredovisningslagen anger. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i Årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

- Komponentindelning och komponentavskrivning tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1,02 % - 3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %

Handwritten signatures and initials: CD HEL, VAW, S, H, D.

Komponentindelning

Fastigheten har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder/avskrivningstider. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 98 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningstider.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av i genomsnitt med 1,76 %.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag från individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

CDT
8

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

- A -Årsavgiften / kvm bostadsrätter 35 652 kvm,
- B -Lån / kvm bostadsrätter 35 652 kvm
- C -Räntekostnad, netto / kvm bostadsyta 35 652 kvm
- D -Värmekostnad / kvm totalyta exkl. garage 47 184 kvm

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	21 740 898	21 738 881
Hyror bostäder	212 394	307 203
Hyror lokaler	886 077	927 317
Hyror garage och parkeringsplatser	1 182 439	1 185 039
	24 021 808	24 158 440

Not 3 Medlemmarnas kostnadsandelar

	2017	2016
El	1 366 165	1 394 432
Hyra källförråd	331 860	346 501
Tvättavgifter	29 578	39 688
Hyra övernattningsrum	7 700	31 980
Arbetsersättning från medlemmar	17 430	28 400
Överlåtelseavgift	27 800	40 032
	1 780 533	1 881 033

Handwritten signatures and initials: C D HES, A W L, 8, H A, and a circular stamp.

Not 4 Övriga intäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	286 908
Övriga intäkter & ersättningar	179 579	498 738
	179 579	785 646

Not 5 Reparationer

	2017	2016
Reparationer & underhåll bostäder och lokaler	1 937 042	802 023
Reparationer & underhåll fasader	1 331 186	53 513
Reparationer & underhåll trapphus	264 919	417
Reparationer & underhåll gård	781 499	782 475
Reparationer & underhåll garage	12 785	1 924 367
Reparationer & underhåll vatten och avlopp	378 859	262 466
Reparationer & underhåll värme	1 127 498	100 187
Reparationer & underhåll ventilation	746 961	1 187 531
Reparationer & underhåll hissar	381 072	873 455
Reparationer & underhåll tvättstugor	64 532	3 426
Reparationer & underhåll TV	0	1 069
Reparationer & underhåll fönster	0	6 128
Skador på garageportar	44 706	481 764
Dränering	0	1 498 065
Förebyggande byte VA	124 705	162 741
Stamundersökning	0	512 948
Vattenskador	400 160	736 593
Stamrelaterade vattenskador	469 088	1 260 595
	8 065 012	10 649 763

Not 6 Driftskostnader

	2017	2016
Vatten	1 715 678	1 254 920
Värmekostnad	2 789 262	2 224 320
El övrig	1 714 852	1 761 917
Fastighetsskötarkostnader	3 029	6 100
Traktorkostnad	40 512	30 593
Sophämtning	880 952	718 169
Förbrukningsmaterial & kostnader	161 965	147 018
Programavgifter TV mm.	1 638 153	1 434 759
Försäkring	468 243	472 659
Städning	592 896	536 670
Serviceavgifter	16 837	6 094
Konsultarvoden	206 481	678 395
Övriga driftskostnader	3 568	17 827
	10 232 428	9 289 441

Handwritten signatures and initials: "HES CD", "VA", "H", "E".

Not 7 Övriga kostnader

	2017	2016
Övriga styrelsekostnader	76 731	57 975
Bevakning & larm	20 922	6 176
Kontorsmaterial	71 002	60 821
Telekommunikationskostnader	40 520	47 197
Revisionsuppdrag	76 817	70 000
Redovisningskonsultationer	45 183	3 150
Datakommunikation	46 053	51 197
Bankkostnader	15 764	10 500
Föreningsavgifter	18 589	18 330
Övriga kostnader	39 812	38 263
Jubileum	31 131	0
	482 524	363 609

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	470 000	405 000
Löner till fastighetspersonal	1 480 457	1 477 900
Övriga personalkostnader	10 446	6 887
	1 960 903	1 889 787
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för fastighetspersonal	93 949	83 478
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	586 998	564 016
Moms avseende fastighetspersonal	199 399	213 426
	880 346	860 920
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 841 249	2 750 707



Not 9 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Skatt på grund av ändrad beskattning	697	36 933
	697	36 933

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 328 991	107 953 679
Anskaffning av nya komponenter	1 501 740	375 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 830 731	108 328 991
Ingående avskrivningar	-25 856 833	-24 240 006
Årets avskrivningar	-2 551 988	-1 623 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 408 821	-25 863 777
Utgående redovisat värde	81 421 910	82 465 214
Bokfört värde mark	4 751 970	4 751 970
	4 751 970	4 751 970

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 000	174 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 000	174 000
Ingående avskrivningar	-167 056	-83 723
Årets avskrivningar	-6 944	-83 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 000	-167 056
Utgående redovisat värde	0	6 944

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Årets nyanläggningar / komponenter	13 367 484	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 367 484	0
Utgående redovisat värde	13 367 484	0

Handwritten signatures and initials:
HES CD
VAV
S H D

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Består av bostadsrätt

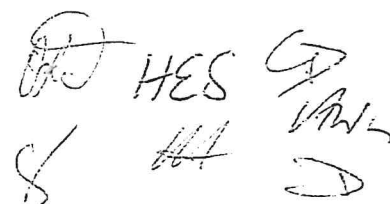
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	2 500 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 345	1 345
Övriga förutbetalda kostnader	921 619	764 177
	922 964	765 522

Not 15 Förändring av eget kapital, föregående år

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	6 817 635	7 941 904	0	5 715 262
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	6 817 635	7 941 904	0	5 715 262
Disposition av föregående årets resultat:		5 715 262		-5 715 262
Årets resultat				876 965
Belopp vid årets utgång	6 817 635	13 657 166	0	876 965



 HES

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	14 534 131	13 657 166
	14 534 131	13 657 166

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,677	20 710 000	20 710 000
Swedbank	0,677	21 710 000	21 710 000
Swedbank	0,677	10 425 000	10 425 000
Swedbank	0,85	10 444 400	10 444 400
Swedbank	1,03	6 000 000	0
Swedbank	0,781	6 000 000	0
		75 289 400	63 289 400

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyres- och avgiftsintäkter	1 916 458	1 971 926
Upplupna räntor	11 303	7 398
Upplupna semesterlöner & soc. avgifter	195 762	213 007
Övriga upplupna kostnader	4 131 257	1 274 155
	6 254 780	3 466 486

Not 19 Räntor och utdelningar

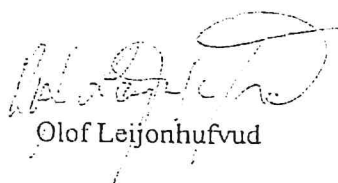
	2017-12-31	2016-12-31
Erlagd ränta	494 135	554 680
	494 135	554 680

Handwritten signatures and initials:
HE
V
8
H
B

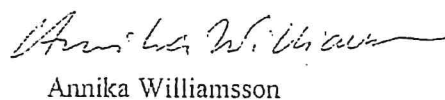
Not 20 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Andra ställda säkerheter	75 669 000	75 669 000
	75 669 000	75 669 000

Saltjöbaden 2018 02 20



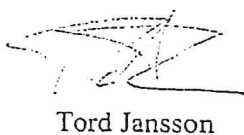
Olof Leijonhufvud



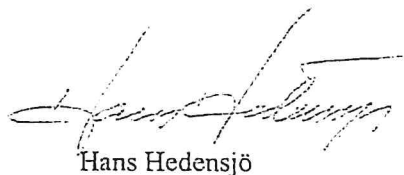
Annika Williamsson



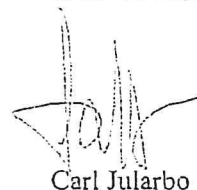
Hans Gauffin



Tord Jansson



Hans Hedensjö



Carl Jularbo

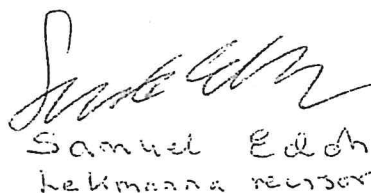


Claes Djurfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-18



Båge Krath
ansvarig



Samuel Edén
ekonomisk ansvarig

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

Org.nr 714000-2101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån** för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 **Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån** för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

20/24

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 29 mars 2018



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten (kallas ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Den tar upp väsentliga händelser under räkenskapsåret, men också viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ska här också ge sin syn på verksamheten för de kommande åren. Förvaltningsberättelsen redovisar också ett antal faktauppgifter, såsom styrelsesammansättning, antal medlemmar, antal lägenhetsöverlåtelse med mera.

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. Årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och fonder. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörs-skulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med mark och byggnader.

Avskrivningar Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor och bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande.

Skulder till utomstående, dels sådana som skall betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Reparationsfond Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningstämman.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Styrelsens förvaltningsmål:

Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

**strävar efter att vara det bästa alternativet
vid val av bostadsrätt i Saltsjöbaden.**

Igelbodaplatån skall kännetecknas av:

- Hög kvalitet på fastighetsbeståndet
- God anda
- Bra närmiljö
- Hög servicenivå
- Engagerat boende
- Trygghet i boendet
- God och stabil ekonomi
- Rimliga boendekostnader

Valberedningens förslag 2018 03 27 till val av ledamöter och revisorer för Igelbodaplatåns bostadsrättsförening, att väljas på årsstämman 2018 05 15

- **Val av styrelse**

Valberedningens förslag:

Olof Leijonhufvud Vald för 2018

- **Val av övriga styrelseledamöter**

Valberedningens förslag:

Annika Williamsson Vald för 2018

Hans Hedensjö Vald för 2018

Hans Edvin Gauffin Vald för 2018

Claes Djurfeldt Omval för 2018-2019

Torgny Madsen Val för 2018-2019

Carl Jularbo Val för 2018-2019

- **Val av revisorer**

Valberedningens förslag:

Revisor	Börje Kraft	Samuel Edoh
Revisorssuppleant	Bengt Karlsson	Gun Anderbalk Wahlberg

- **Val av valberedning**

Valberedningens förslag:

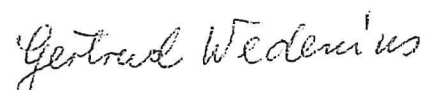
Åsa Anderbalk

Marianne Jansson

Gertrud Wedenius


Åsa Anderbalk

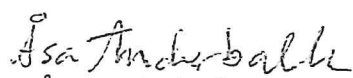

Marianne Jansson

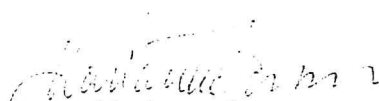

Gertrud Wedenius

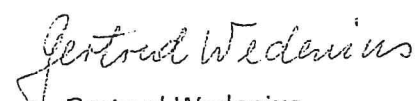
Till årsstämman för Igelbodaplatåns bostadsrättsförening

Valberedningen föreslår att styrelsearvode utgår med 470.000 kronor att fördela enligt styrelsens beslut.

Ett arvode om 6.000 kronor föreslås för vår lekmanarevisor. Vår auktoriserade revisor enligt taxa.


Åsa Anderbalk


Marianne Jansson


Gertrud Wedenius

Proposition nr 1

Proposition nr 1 till Brf Igelbodaplatåns ordinarie stämma 2017-05-02
Årsmötet biföll propositionen

Propositionen upprepas vid ordinarie stämma 2018 05 15 för att gå igenom

Motivering till styrelsens förslag om ändring av stadgarnas 36§:

Riksdagen har antagit ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar. Dessa trädde i kraft den 1 juli 2016. I ändringarna finns en del som berör bostadsrättsföreningar. Bl a tiderna för kallelse till ordinarie respektive extra stämma.

36§ bef. text

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

36§ ny text

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran, **tidigast 6 och senast 2 veckor före föreningsstämman.**

Styrelsen föreslår årsmötet att bifalla propositionen igen.

Motion

Sid 1 (2)

Till BRF Igelbodaplatåns ordinarie föreningsstämma i maj 2018. Lämnas senast 3 april till styrelsen, i fastighetskontorets brevlåda Vinterbrinksvägen 7A eller via e-post info@igelbodaplatan.se

Motionär: Barbro EM Svensson

Lägenhet nummer: 434

Datum: 20180321

Motion: Mot ombyggnad av våra lägenheter på Igelbodaplatån

Vi som medlemmar i Igelbodaplatåns bostadsrättsförening bör ta ett beslut som stöder vår styrelse i att i största möjliga mån begränsar ombyggnaderna i våra lägenheter.

Att inte göra om användningen av olika rum i lägenheterna.

Att inte flytta golvbrunnar och rörledningar i bjälklagen.

Att inte ändra luftflöden – dvs in- och ut- luft kapaciteten i lägenheterna.

Att inte försämra ljud-isolering och ljud-dämpning i bjälklagen.

Vårt bostadsområde anlades under Mottot: "Hela befolkningen skall beredas **sunda, rymliga, välplanerade** och **ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet** till skälig kostnad."

Vårt område planerades med hög kvalitet, både med rumsplanering och byggmaterial. Våra lägenheter har t ex två toaletter till och med i treor! Det var höga krav på både stommaterial och ytmaterial med avseende på underhåll varaktighet/beständighet och bostadsmiljö. Miljö redan från start! Vid den aktuella byggtiden var det ovanligt med parkettgolv lagda med ljudisolering och även rymliga våtrum betraktades som lite överkurs. Planeringen av lägenheterna är högt klassad.

Genom åren har området utvecklats och förbättrats. Energibesparande åtgärder har vidtagits. Uppvärmningssystem har utvecklats. VA systemen är under renovering. Vi bor i ett bostadsområde med den högsta byggkvaliteten i vårt närområde. Om vi nu börjar bygga om våra lägenheter med förelägg i form av en modern villa påverkas många system i en flerfamiljsbyggnad. Flerfamiljshus har komplexa genomtänkta funktioner som ska samverka!

Ändrar man antalen luftdon i lägenheten påverkas luftflödet. Samma luftflöde måste passera i mindre antal don. De förekommande ljud- och dragproblem tidigare, kan igen upplevas negativt förändrade. Dessutom kan tillkommande kostnader drabba föreningen med krav på förnyade och upprepade OVK, dvs ventilationskontroller.

Ändrad rumsindelning kan påverka ljudbilder. Grovkökens tvättmaskin och torkskåp hålls inom en liten rumsenhet. De rummen ligger över varandra i hela byggnaden. Ljud dämpas och hålls nere och inom en avskärmad volym. Därför kan det bli problem vid ändrad placering av tvättmaskin.

En öppen rumsbild sprider ovälkomna ljud till omkringliggande lägenheter då ingen dämpning eller avskärmning kan ske. Tvättmaskinsljud vid ändrad placering av tvättmaskin, kan komma att kännas vid TV-nyheterna eller i sovrummet. Framtiden, med ökande klagomål på ljud, kanske kommer att ge ett krav att bara använda de gemensamma tvättstugorna i källarplanen!

Ljudbilden genom bjälklagen är viktigt! Ursprungliga konstruktionen är optimal för dämpning av luft- och stom-ljud. Vid reparation av vattenskador eller ombyggnad får inte ljudkrav och brandsäkerhet försämrats. Modellen att byta ut sand mot cellplast (okänd kvalitet) med motiveringen att sand blir blöt vid vattenskada känns svag. Sanden blir blöt men, cellplast tar inte upp vatten, så vart tar vattnet då vägen? Det är också mycket svårt att dämpa luftljud med cellplast som dessutom smälter vid ca +70 grader C. Vid ombyggnader måste materialvalen täcka såväl brandsäkerhet som värmekrav, stom- och luft-ljuds krav samt vara reparerbara.

Det är inte omodernt att värna om kvalitet, miljö och hållbart boende, och vi har rätt till det!

Vi vill fortsätta vara stolta över vårt bostadsområde, tänka långsiktigt med våra användningsområden för framtida kommande boende, vara miljömässiga och giftfria i våra materialval samt vara ett åtråvärt boendeanternativ med kvalitet!

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

För att inte försämra vårt bostadsområde måste vi besluta om åtgärder som inte negativt påverkar vår bostadsmiljö, baserat på ovanstående argument, genom

- 1. Att Begränsa och stoppa ombyggnaderna som påverkar värme, ljud och ventilation!**
- 2. Att Behålla rumsanvändningen i lägenheten – med vissa godkända smärre justeringar**
- 3. Att Behålla befintliga golvbrunnar i lägenheten**
- 4. Att Behålla antal luftdon i lägenheten**
- 5. Att Bevara ljudkvaliteten i lägenheten.**

Detta gör vi genom besluta

- 6. Att Ge styrelsen i uppdrag att lista vad som får/får inte ändras**
- 7. Att Styrelsen ska godkänna alla ändringar i stommen, även icke bärande väggar före eventuellt ingrepp.**
- 8. Att Styrelsen, eller utsedd representant, ska göra en uppföljning med slutbesiktning och kontroll av utförda åtgärder, för att kunna hålla aktuell lägenhetsstatus.**

Styrelsens svar på motion nr 1

I vår förening finns redan nu regler och föreskrifter som begränsar ombyggnaden av sin lägenhet som är i motionens anda.

Styrelsen tycker att flyttning av ej bärande väggar, som inte omsluter våtrum, skall kunna göras. Denna frihet för ombyggnader ger utrymme för en individuell anpassning av lägenheten till de boendes trivsel och personlig särprägel. Ljudisoleringen mellan lägenheter påverkas inte av dessa åtgärder. Varje lägenhet är en egen brandcell, omsluten av betongväggar.

Dessa regler är följande:

- 1 Luftdon får absolut inte ändras. Hela ventilationsanläggningen ägs av föreningen.
- 2 Stommen dvs betongväggarna är föreningens egendom och får inte flyttas eller bearbetas i form av håltagning eller dylikt.
- 3 Våtrum såsom badrum och toaletter får endast renoveras eller byggas om med styrelsens medgivande. Vi har riktlinjer vid renovering av dessa rum som bestämmer omfattning och utförande. Dessa regleras av branschregler för våtrum. Vår ambition är att framöver besiktiga utförda åtgärder för att säkerställa resultatet.
- 4 Bjälklaget som består av betong och ett undergolv av sandfyllning och spånskiva är föreningens egendom och får inte röras.

Vid vattenskador har föreningen ändrat undergolvet till en bättre konstruktion bestående av 10 mm Stepisol, EPS-betong och flytspackling. Konstruktionen ger bättre stom- och stegljudsisolering än sandfyllningen och minskar skador i lägenheten vid vattenskador.

- 5 Vid önskemål om att tvättrummet integreras med köket får tvättmaskin endast installeras i ett befintligt våtrum.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Till: Jan Watz
Ämne: SV: Motion till föreningsstämman 15 maj 2018

Motion nr 2

Motion

till Brf Igelbodaplatåns ordinarie föreningsstämma 15 maj 2018

Motionär: Jan Watz
Lägenhetsnr 233, Svartkärrsvägen 4

Motion om sänkt arvode för styrelsen Igelbodaplatån:

Vid årsmötet 2017 beslutade årsstämman att höja styrelsens arvode p gr av högre arbetsbörda avseende stambyte och arbetet med "minoriteten".

Arbetet med stambytet flyter på, hus 6 är klart och arbeten i hus 5 pågår, styrelsens arbetsbörda har lättat och fått betydligt mindre att göra, det belopp som styrelsen tillgodoräknat sig under verksamhetsåret avseende rubr skall redogöras för i kronor.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att det belopp styrelsen erhållit för rubr merarbeten under verksamhetsåret 2017 skall utgå (upphöra) för kommande verksamhetsår.

Saltsjöbaden 2018 03 31

Jan Watz

Styrelsens svar på motion nr 2

Vi hänvisar till valberedningen som normalt lägger förslagen kring styrelsearvodena

Motion

Till Brf Igelbodaplatåns ordinarie föreningsstämma i maj 2018

Mailad 2 april till info@igelbodaplatan.se

Motionär Stella Tommos, lgh 2:28

Datum 2 april 2018

Motion: Cykelrum – att låsa fast cykeln

Jag använder min cykel ofta i perioder och tycker det är trångt och bökigt att låsa fast den i cykelstället som är placerat på väggen framför framhjulet, det är svårt att nå fram för att det står så många cyklar i vårt cykelrum. Vi har cyklar i 10:ans cykelrum som dels inte används eller som tillhör personer som inte bor i vår uppgång vilket gör det extra trångt.

Jag föreslår att man på en höjd av ca 200 cm fäster en balk tvärs över cykelplatserna parallellt med cykelstället och så långt ut från väggen så att den är i liv med bakhjulen på cyklarna. I denna balk fäster man ett tillräckligt antal vajrar, med en ögla i änden, som hänger ner på en sådan höjd att man kan lätt använda öglan direkt i cykellåset.

Cykeln är fastlåst och jag slipper krypa in mellan smutsiga, dammiga cyklar för att dra min vajer genom cykelstället och låsa fast min cykel.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

Att komplettera cykelrummen med en lättillgänglig och säker anordning att enkelt låsa fast cyklarna i.

Att ägare till cyklar ska förvara dessa i de cykelrum som tillhör den egna trappuppgången.

Tack för ordet.

Stella Tommos

Styrelsens svar på motion nr 3:

Styrelsen är positiva till denna motion och vi ser gärna över en lösning men vill kontrollera med andra brf-er hur de löst cykelförvaringar. Vi ber att få återkomma med förslag.

Ang bristande utrymme för cyklar gäller att man kan använda ALLA cykelrum i sitt hus. Ibland finns mer utrymme i rum en bit bort.

Motion

till BRF Igelbodaplatåns ordinarie föreningsstämma i maj 2018.

Lämnas senast den 3 april till styrelsen, fastighetskontoret via mejl.

Motionär: Mia Maria Rosenqvist

Lägenhetsnummer: 1001, Vinterbrinksvägen 43

Datum: 3 apr 2018.

Motion

Det talas allt som oftast om kriser och till och med, krig nämns ibland, vilket inte är helt främmande med tanke på den rådande världssituationen.

Alla boende i föreningen har ett eget ansvar att klara en nödsituation, men föreningen har också ett ansvar. I vårt bostadsbestånd ska det finnas skyddsrum, frågan är bara var? Hur ser de ut? Hur är de utrustade? Hur många personer får plats, känner alla till "sitt" skyddsrum?

Skyddsrum ska skydda mot bland annat stridsmedel, stötar, brand med mera. Vatten, sanitet och uppvärmning måste även fungera.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSM) ska göra kontroller av skyddsrum. Fastighetsägarens ansvar är att underhålla skyddsrummet.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar

att styrelsen bjuder in (MSM) att inspektera de skyddsrum som finns inom föreningen,

att styrelsen redovisar en plan för föreningens krisberedskap och

att boende erbjuds möjlighet att besöka "sitt" skyddsrum.

Styrelsen svar på motion nr 4

Myndigheten har en egen tidsplan som de inte annonserar ut i förväg. Vi får rätta oss efter dem. En ordnad visning kan vi däremot ombesörja till hösten för dem som vill göra sig bekant med våra skyddsrum.

Någon krisplan finns inte något krav på, detta är en bostadsrättsförening och inte ett företag eller vårdhem etc.