Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf (713600-0796) den 4 maj 2017 i Rudboda Skola kl 19.00

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelsens ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Styrelsens propositioner/anmälningar samt medlemsmotioner.
    - Förslag om stadgeändring § 1 Föreningens namn.
    - Förslag på ordningsregler för föreningens medlemmar och boende
    - Anmälan om plan för stambyte
    - Anmälan om antagen underhållsplan 2018-2027
    - Medlemsmotion, Holmström med flera om plats utanför lägenheterna på markplanet
    - Börje Peterson om avtal för förvaltning
19. Avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rudboda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Yvonne Ångström	Ordförande
Susanne M Hård af Segerstad	Ledamot
Görel Malmström	Ledamot
Andreas Mörk	Ledamot
Barry Olivefeldt	Ledamot
Tom Sacklén	Suppleant
Christer Sundelius	Suppleant
Anita Veronica Wallmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Pohl	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Cathrine Sköld	Ordinarie Intern	
Emma Colerus	Suppleant Intern	

Valberedning

Lillebil Flodin	Sammankallande
Markus Robert	
Natascha Sigfridsson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.
Extra föreningsstämma hölls 2016-03-16. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

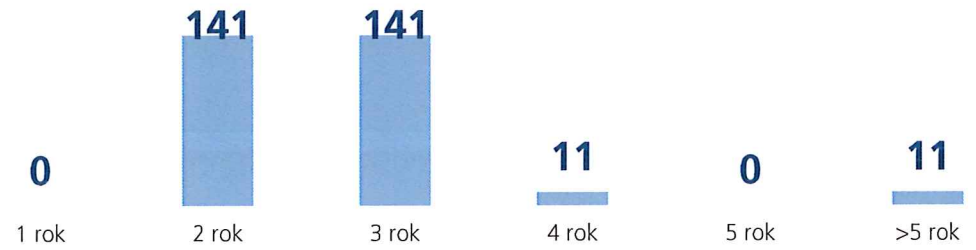
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27 163 m², varav 22 486 m² utgör lägenhetsyta och 4 677 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 304 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	200 m²	2017

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	70 kvm med pentry

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2017-03-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongpaneler	2015 - 2020	10-25 per år
Träfasader målning	2014 - 2020	2-5 fasader per år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering vindar	2017	2020
Byte takfläktar	2017	2022
stambyte	2017	2021
OVK	2018	
Byte lås lägenhetsdörrar	2019	2022

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fuktskaderisk	Anticimex

Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

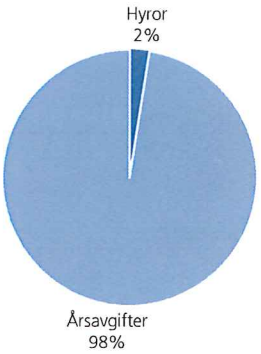
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 4 %.

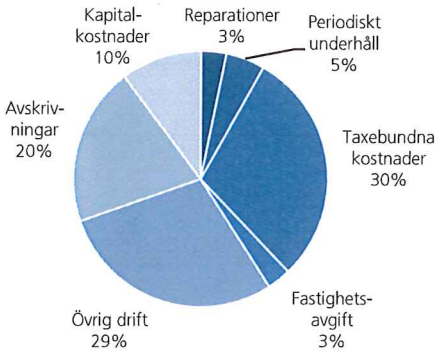
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-10-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 516 601**	**3 549 266**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 931 179	13 724 557
Finansiella intäkter	734	1 094
Minskning kortfristiga fordringar	56 262	0
Ökning av långfristiga skulder	2 756 986	9 971 377
	16 745 161	**23 697 028**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 644 465	10 960 615
Finansiella kostnader	1 571 915	1 776 542
Ökning av materiella anläggningstillgångar	993 030	10 680 078
Ökning av kortfristiga fordringar	0	320 252
Minskning av kortfristiga skulder	2 740 993	1 992 207
	15 950 404	**25 729 693**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 311 358**	**1 516 601**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**794 757**	**-2 032 665**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma den 16 mars godkänner förslag till nya stadgar

Vinden på ett hus tilläggsisoleras

Balkongpaneler byts på 3 hus

6 lägenheter genomgår partiellt stambyte

36 balkongpaneler målas

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 379 st
Tillkommande medlemmar: 24 st
Avgående medlemmar: 23 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 382 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	600	592	590	564
Hyror/m² hyresrättsyta	2 253	2 258	2 255	2 276
Lån/m² bostadsrättsyta	3 744	3 622	3 182	2 462
Elkostnad/m² totalyta	17	18	18	18
Värmekostnad/m² totalyta	119	118	112	119
Vattenkostnad/m² totalyta	17	17	15	12
Kapitalkostnader/m² totalyta	58	65	60	72
Soliditet (%)	6	7	9	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 364	-1 378	-856	-1 459
Nettoomsättning (tkr)	13 918	13 724	13 664	13 105

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 22 486 m² bostäder och 4 677 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 388 000	0	0	1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000	0	0	28 000
Fond för yttre underhåll	5 750 539	339 400	-884 765	6 295 904
S:a bundet eget kapital	**7 166 539**	**339 400**	**-884 765**	**7 711 904**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-387 712	-339 400	-492 763	444 451
Årets resultat	-1 363 870	-1 363 870	1 377 528	-1 377 528
S:a ansamlad förlust	**-1 751 583**	**-1 703 270**	**884 765**	**-933 077**
S:a eget kapital	**5 414 957**	**-1 363 870**	**0**	**6 778 827**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 363 870
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-48 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-339 400
summa balanserat resultat	**-1 751 582**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	747 831
att i ny räkning överförs	**-1 003 751**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 918 471	13 724 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 708	396
Summa rörelseintäkter		**13 931 179**	**13 724 557**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 858 079	-9 172 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 237 154	-1 231 743
Personalkostnader	Not 6	-549 233	-556 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 079 403	-2 366 023
Summa rörelsekostnader		**-13 723 868**	**-13 326 637**
RÖRELSERESULTAT		**207 311**	**397 920**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		734	1 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 571 915	-1 776 542
Summa finansiella poster		**-1 571 181**	**-1 775 448**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 363 870**	**-1 377 528**
ÅRETS RESULTAT		**-1 363 870**	**-1 377 528**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 527 630	94 068 274
Pågående byggnation	Not 9	1 176 001	722 392
Maskiner och inventarier	Not 10	528 254	527 592
Summa materiella anläggningstillgångar		**93 231 885**	**95 318 257**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 200	2 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**102 200**	**102 200**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**93 334 085**	**95 420 457**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31	73 559
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 470 038	1 684 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	474 401	448 118
Summa kortfristiga fordringar		**2 944 470**	**2 205 975**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 944 470**	**2 205 975**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 278 555**	**97 626 433**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 750 539	6 295 904
Summa bundet eget kapital		**7 166 539**	**7 711 904**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-387 712	444 451
Årets resultat		-1 363 870	-1 377 528
Summa fritt eget kapital		**-1 751 583**	**-933 077**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 414 957**	**6 778 827**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	6 954 803	6 992 914
Skulder till kreditinstitut	Not 17	77 515 485	75 000 000
Summa långfristiga skulder		**84 470 288**	**81 992 914**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17	279 612	0
Leverantörsskulder		811 476	3 580 657
Övriga skulder		3 000 782	3 004 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 301 441	2 270 021
Summa kortfristiga skulder		**6 393 311**	**8 854 692**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 278 555**	**97 626 433**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Stomme & grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fönster, dörrar & portar	35-60 år	35-60 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Garage (skrivs av från och med oktober 2015)	40 år	40 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	13 577 349	13 398 852
Hyror lokaler	218 500	219 033
Hyror parkering moms	10 124	0
Hyror parkering	112 555	102 401
Parkering	0	4 068
Öresutjämning	-58	-192
	13 918 471	**13 724 161**

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2016**	**2015**
	Övriga intäkter	12 708	396
		12 708	**396**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	454 233	454 234
	Fastighetsskötsel beställning	5 643	10 787
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	565 993	650 382
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 696	62 073
	Snöröjning/sandning	174 182	221 918
	Städning entreprenad	334 140	324 720
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 575
	Portbesiktning	6 153	0
	Bevakning	145 876	119 104
	Garage	188	0
	Gård	0	1 500
	Serviceavtal	28 510	18 868
	Förbrukningsmateriel	35 418	25 866
	Störningsjour och larm	2 519	2 428
	Brandskydd	18 908	0
	Fordon	11 236	6 249
		1 793 694	**1 927 703**
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 831	0
	Brf Lägenheter	26 609	1 600
	Förskola	38 451	3 150
	Gemensamma utrymmen	53 471	0
	Tvättstuga	41 389	21 655
	Sophantering/återvinning	0	6 685
	Entré/trapphus	23 464	16 021
	Lås	4 944	30 727
	VVS	18 415	81 309
	Värmeanläggning/undercentral	5 160	32 810
	Ventilation	75 646	22 960
	Elinstallationer	35 428	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 755	0
	Fasad	2 888	0
	Balkonger/altaner	500	0
	Mark/gård/utemiljö	20 187	19 760
	Garage/parkering	84 687	11 465
	Skador/klotter/skadegörelse	12 867	0
	Vattenskada	1 700	316 775
		485 392	**564 917**
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	247 615	0
	Hyreslägenheter	0	29 600
	Gemensamma utrymmen	34 749	0
	Vind	76 288	0
	Entré/trapphus	0	61 138
	Elinstallationer	0	337 200
	Huskropp utvändigt	0	156 000
	Tak	25 875	0
	Balkonger/altaner	299 785	138 000
	Mark/gård/utemiljö	45 874	0
	Garage/parkering	17 645	162 827
		747 831	**884 765**

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	459 802	477 205
	Värme	3 226 542	3 191 704
	Vatten	460 966	448 522
	Sophämtning/renhållning	374 506	417 152
	Grovsopor	26 424	0
		4 548 240	**4 534 583**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	355 402	342 295
	Kabel-TV	466 932	467 970
	Bredband	8 986	8 236
		831 320	**818 501**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**451 602**	**442 002**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**8 858 079**	**9 172 471**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 300	2 075
	Tele- och datakommunikation	11 313	10 586
	Inkassering avgift/hyra	2 550	5 100
	Revisionsarvode extern revisor	81 938	109 438
	Föreningskostnader	23 758	9 114
	Styrelseomkostnader	21 519	20 157
	Fritids- och trivselkostnader	23 219	585
	Studieverksamhet	6 964	0
	Förvaltningsarvode	321 577	308 982
	Förvaltningsarvoden övriga	1 244	9 750
	Administration	48 456	49 748
	Korttidsinventarier	30 811	25 487
	Konsultarvode	643 267	632 520
	Föreningsavgifter	6 538	6 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 700	10 700
	Övriga driftskostnader	0	30 939
		1 237 154	**1 231 743**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	422 300	458 175
	Löner	18 816	13 920
	Kostnadsersättningar	111	0
	Sociala kostnader	108 006	83 776
	Övriga personalkostnader	0	529
		549 233	**556 400**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
Stomme och grund K3	224 623	224 623
Yttertak K3	37 246	20 426
Fönster/dörrar och portar K3	692 502	692 502
Stomkomplettering förening K3	414 168	424 845
Stomkomplettering medlem K3	92 944	92 944
Stamledningar VA K3	30 981	30 981
Värmesystem K3	97 578	97 578
Fastighetsel inkl. svagström K3	52 668	52 668
Sekundärbyggnader K3	924 505	231 126
Utemiljö allmänt K3	445 099	453 408
Maskiner	60 313	44 920
Inventarier	6 775	0
	3 079 403	**2 366 023**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	119 404 259	82 179 055
Nyanskaffning		37 225 204
Utgående anskaffningsvärde	**119 404 259**	**119 404 259**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 335 985	-23 014 882
Årets avskrivning enligt plan	-2 540 644	-2 321 103
Utgående avskrivning enligt plan	**-27 655 797**	**-25 335 985**
Planenligt restvärde vid årets slut	**91 527 630**	**94 068 274**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	211 200 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark	146 413 000	140 413 000
	357 613 000	**342 413 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	351 000 000	336 000 000
Lokaler	6 613 000	6 413 000
	357 613 000	**342 413 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Pågående om- och tillbyggnad	1 176 001	722 392
	1 176 001	**722 392**

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	620 318	158 513
	Nyanskaffningar	67 750	461 805
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**688 068**	**620 318**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 726	-47 806
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 088	-44 920
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-159 814**	**-92 726**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**528 254**	**527 592**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	43 095	42 513
	Skattefordran	10 585	20 185
	Klientmedel hos SBC	2 311 358	1 516 601
	Fordringar	105 000	105 000
		2 470 038	**1 684 299**

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	**2 200**

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Aktiekapital Lojobacken AB	100 000	100 000	100 000	100 000
		100 000	**100 000**	**100 000**

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	304 797	273 784
	Kabel-TV	116 251	116 179
	Administration	0	7 053
	Bredband	2 434	2 059
	Störningsjour och larm	1 935	1 874
	Bostadsrätterna Sverige	10 700	10 700
	Bevakning	38 284	36 469
		474 401	**448 118**

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	6 295 904	6 685 528
Reservering enligt stadgar	339 400	335 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-884 765	-724 624
Vid årets slut	**5 750 539**	**6 295 904**

Not 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	7 000 000	7 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,400 %	6 954 803	6 992 914
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,610 %	9 900 000	9 900 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,610 %	5 100 000	5 100 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,860 %	20 000 000	20 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	1,430 %	5 000 000	5 000 000	2018-01-30
Handelsbanken	1,490 %	9 950 000	10 000 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,530 %	4 000 000	4 000 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,420 %	6 048 098	6 063 256	2021-09-30
Handelsbanken	1,420 %	7 878 385	7 898 130	2021-09-30
Handelsbanken	1,100 %	1 038 614	1 038 614	2017-03-20
Handelsbanken	1,440 %	6 000 000	6 000 000	2018-01-30
Handelsbanken	1,490 %	380 000	0	2019-04-30
Handelsbanken	1,250 %	2 500 000	0	2019-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**77 795 097**	**75 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 612	0	
		77 515 485	**75 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 397 037 kr.

Not 18 STÄLLDA SÄKERHETER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Fastighetsinteckningar	85 000 000	82 000 000

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommunen planerar för samråd under året kring ändrad detaljplan för föreningens fastighet (Lojo1)

Not 20	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	El	99 588	92 054
	Värme	481 351	402 054
	Vatten	100 260	91 330
	Sophämtning	81 559	88 749
	Extern revisor	60 000	60 000
	Arvoden	165 000	142 000
	Sociala avgifter	51 800	27 546
	Ränta	82 384	102 160
	Konsultkostnader	0	58 688
	Pension	46 553	46 653
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Förutbetalda avgifter & hyror	1 132 946	1 157 512
		2 301 441	**2 270 021**

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 7 / 4 2017

Yvonne Ångström
Ordförande

Susanne M Hård af Segerstad
Ledamot

Görel Malmström
Ledamot

Andreas Mörk
Ledamot

Barry Olivefeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2017

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Cathrine Sköld
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rudboda, org.nr 713600-0796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudboda för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den kvalificerade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som kvalificerade revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Den kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Rudboda för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som kvalificerade revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 10 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Lidingö den 10 april 2017

Cathrine Sköld
Förenings revisor

Rudboda 2017-04-03

Till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf 4 maj 2017

Proposition (förslag) till föreningsstämman om en ändring i stadgarna

Styrelsen föreslår stämman att besluta om namnbyte till Brf Lojohöjden

Styrelsen motiv för förslaget är att dels förstärka föreningens profil. Det nuvarande namnet Brf Rudboda är en smula diffust. Vi heter i "folkmun" antingen bara Lojo eller Lojoområdet (jfr kommunens skrivningar i bland annat förslaget till ny detaljplan).

Ett andra motiv är att vi inom de kommande åren kommer att få nya adresser på Lojovägen. det finns en uppenbar risk att vi kommer att behöva ändra våra nuvarande adresser (portnummer). I samband med ändringar av detaljplanen kommer föreningen, vid ett ja till detta förslag om namnbyte, att begära en ändring av våra adresser till att vara Lojohöjden 1-77 (istället för Lojovägen 1-77)

- **Med ovanstående föreslår styrelsen att medlemmarna antar styrelsen förslag om byta av namn, från Brf Rudboda till Brf Lojohöjden**
  Ny föreslagen lydelse av §1 i stadgarna blir med detta**: 1 § Namn, säte och ändamål;**
  Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lojohöjden. Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Eftersom ett namnbyte innebär en stadgeändring gäller följande (Bostadsrättslagen 1991:614, 9 kap §23) ;

Beslut ska fattas vid två på varande följande stämmor, vid den senare stämman ska beslut fattas med 2/3-dels majoritet (av de närvarande vid stämman). Även om medlemmarna röstar för detta förslag vid denna stämma krävs alltså ytterligare ett stämmobeslut innan namnändring kan genomföras.

ORDNINGSREGLER för medlemmar och boende inom Rudboda Brf

Förslag från styrelsen att behandlas vid ordinarie föreningsstämma 4 maj 2017

Medlemmar och boende har ett gemensamt ansvar för att det är ordning och reda i och utanför husen i området. Vid upprepade störningar och överträdelser av ordningsreglerna har styrelsen ett ansvar för att se till att ordningsreglerna följs.

Nya regler och ändringar av reglerna meddelas i Lojonytt som delas ut till alla hushåll inom området. Informationen anslås också på hemsidan. När information har meddelats i Lojonytt anses alla ha fått informationen.

Medlemmar och boende är skyldiga att följa de regler som antagits av föreningsstämman. Vid grova och upprepade överträdelser av reglerna kan den enskildes rätt att bo kvar prövas av styrelsen. I vissa fall kan enskilda bli betalningsansvariga för skada som beror på att reglerna inte följts.

Medlemmars rättigheter och skyldigheter regleras av Bostadsrättslagen (1991:614), föreningens stadgar och de ordningsregler som stämman fattat beslut om. Medlemmar och boende är skyldiga att känna till de regler som gäller, de har också ett ansvar för att egna gäster och besökare följer reglerna.

För de gemensamma anläggningarna; föreningslokalen, tvättstugan, verkstadslokalen, grovsoprummet, de gemensamma källar- och vindsutrymmena, extra förråd och p-platser samt för tennis-/bollplanen och boulebanan gäller särskilda regler som finns anslagna på respektive ställe. Vid upprepade överträdelser av dessa regler kan rätten för den enskilde att nyttja de gemensamma anläggningarna upphävas av styrelsen.

En grundregel är att vi skall bemöta våra grannar som vi själva önskar bli bemötta. Vi skall i alla avseenden visa varandra hänsyn och respekt.

Grannhänsyn

Våra hus har stommar som fortplantar och sprider ljud, särskilt bastoner. Spikning och borrning i väggar och tak, samt hög musik eller annat som kan uppfattas som störande ljud får därför endast förekomma på vardagar mellan 07.00-22.00. Under helgdagar bör sådana störningar minimeras. Hänsyn bör dock tas även under dygnets övriga tider. Du bör heller inte spela musik med hög ljudstyrka på balkong eller med öppna fönster. Tvättmaskiner och torktumlare ska vara väl stabiliserade och inte utnyttjas efter 22.00.

Prata med era grannar när ni ska ha fest, när ni ska renovera, bygga om eller om ni grillar i närheten av ert hus. All grillning inom området skall ske på de omkringboendes villkor. Den som grillar skall se till att rök och os inte stör de kringboende eller medför brandfara. Grillning på balkongerna är inte tillåtet.

Rökning på balkonger kan störa grannarna - visa hänsyn genom att ta reda på vad era grannar eventuellt störs av! Störs grannarna av era aktiviteter så försök att ta hänsyn till det. Mitt i all grönska bor vi väldigt nära inpå varandra. Återkommande störningar kan ytterst leda till uppsägning av bostadsrätten.

Husdjur

Hundar ska ovillkorligen hållas kopplade inom hela området. Detta gäller även "Lillskogen", det område som begränsas av husen 9, 10, 11, 19 och 20. Kopplingstvånget handlar om grannhänsyn. Katter får inte lämnas utan tillsyn så att de fritt kan springa omkring och revirmarkera eller förorena i sandlådorna. Hund/kattägare förutsätts plocka upp avföring från sitt djur och är också ansvarig för djurets aktiviteter.

För att få ha reptiler och kräldjur inom området krävs särskilt tillstånd av styrelsen samt att anmälan görs till kommunen.

Den egna lägenheten

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar anger vilket ansvar de enskilda bostadsrättshavarna har för den egna lägenheten och dess underhåll.

Ombyggnader som rör bärande väggar, ny dragning av vatten- och/eller avloppsledningar kräver styrelsens skriftliga medgivande samt att ombyggnaden sker utifrån fackmässiga ritningar som skall lämnas till styrelsen. Ingrepp i bärande väggar kräver dessutom att kommunen beviljar bygglov (i vissa fall krävs enbart en bygganmälan). Vid ombyggnader av våtrum måste gällande branschregler följas.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att den av föreningen installerade brandvarnaren fungerar. En funktionskontroll bör göras en gång per år. Fukt- och vattenskador, skador på rör, element och fönster skall ovillkorligen och omgående anmälas till fastighetsskötaren.

Inglasningar av balkongen får endast göras efter styrelsens skriftliga medgivande. Bostadsrättshavaren måste göra en bygganmälan till kommunen och ange en kvalitetsansvarig person i styrelsen för besiktning av inglasningen.

Parabolantenner får sättas upp på den egna balkongen men måste placeras innanför balkongräcket på ett sådant sätt att grannarna inte kan störas.

Privata planteringar och uteplatser

Boende på markplanet kan anlägga egna mindre planteringar i anslutning till den egna bostaden (på balkongsidan). Planteringarna måste hållas inom ett avstånd av 120 cm från husväggen. Högre växter får inte stå direkt mot husens och balkongernas trädetaljer, klätterväxter skall ledas att växa mot spaljéer som sätts upp med avstånd till husens väggar och balkongernas träräcken. Klätterväxter får under inga omständigheter växa upp mot grannens balkong. Den som anlägger eller övertar en privat plantering ansvarar för skötseln.

Det är inte tillåtet att markera en uteplats i anslutning till den egna lägenheten med plattor, buskar eller andra installationer. För de boende i souterränglägenheterna gäller särskilda regler då de disponerar en egen uteplats.

Säkerhet

Ytterportarna skall vara stängda på kvällar och nätter. All förvaring av brandfarliga vätskor och brandfarlig utrustning i trapphusen är förbjuden. Ställ inte skräp- och tidningspåsar i trapphusen där de enkelt kan antändas.

Den enskilde ansvarar för att den egna lägenhetsdörren och garageporten är låst. Tänk på att den som kommer in i en garagebox har enkel tillgång till intilliggande garageplats.

Kontrollera regelbundet att batterierna fungerar i lägenhetens brandvarnare.

Trafik inom området

Lojoområdet ska i princip vara fritt från bilar och andra motorfordon, vilket är en av anledningarna till att våra medlemmar trivs så bra och att Lojoområdet har ett gott anseende.

Du bör hjälpa till att bevara detta genom att:

- Vid absolut nödvändig körning iaktta den allra största försiktighet och att all körning sker på de gåendes villkor,
- Framkörning till din port sker i undantagsfall, till exempel för transport av äldre eller handikappade, vid flyttning eller transport av särskilt tunga varor.
- Var vänlig att snarast möjligt köra tillbaka bilen till p-platsen när ditt ärende är avklarat
- Om möjligt stiga ur taxin på stora parkeringsplatsen,
- Inte i onödan blockera någon av vägarna eller infarterna i området då dessa ska vara fria för bland annat utryckningsfordon.

Parkering

Parkering inom området är aldrig tillåtet utan särskilt tillstånd. Undantag är de markerade p-platser som finns. Besöksplatserna är främst avsedda för gäster och andra besökare. Q-park AB ansvarar för parkeringstillsynen. En p-avgift tas ut kvällar, nätter, dag före helgdag samt helgdagar. Avgiften betalas i p-automaten vid Lojovägen 37.

Den tid man får stå inom området för i- och urlastning gäller bara så länge i- och urlastning synligt pågår. Om ingen aktivitet är synlig kan parkeringsavgift (bot) tas ut av Q-park.

I anslutning till garagebyggnadens östra gavel finns uppställningsplatser för motorcyklar och mopeder. Tänk på att även tvåhjuliga motorfordon omfattas av de restriktioner som gäller

för bilar. Cyklar och mopeder ska parkeras på cykelparkeringarna, dessa får ej parkeras framför portarna.

Trapphus

Av brandsäkerhetsskäl får inget annat finnas i trapphusen än rollatorer samt icke brännbara underreden till barnvagnar. Intill varje port finns ett mindre förrådsutrymme. Barnvagnar och lekutrustning såsom pulkor och annat har företräde i detta utrymme. De boende i varje trapphus måste gemensamt finna en ordning i sitt trapphus.

Rudboda 2017-04-03

Till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf den 4 maj 2017

Styrelsens anmälan avseende förestående stambyte inom föreningen.

Som meddelats alla medlemmar/boende under längre tid är det nödvändigt att genomföra ett utbyte av samtliga avloppsstammar i föreningens hus. Arbetet innebär att samtliga lägenheter berörs, förutom i det lilla antal lägenheter där ett partiellt stambyte redan genomförts. Stambytet innebär att badrummen måste "rivas" avseende alla yt- och tätskikt. Även rördragningar kommer att påverkas.

Det kommande stambytet är ett stort projekt som kostnadsmässigt kommer att handla om ca 80 miljoner enligt nuvarande beräkningar. En projektering av hur arbetet ska utföras pågår.

Styrelsen räknar med att under hösten 2017 kalla till en extra stämma där medlemmarna ska fatta beslut om bland annat till vilken standard badrummen ska återställas med en gemensam finansiering (vad föreningen ska betala för). Den kommande extrastämman ska också fatta beslut om en stadgeändring som innebär att föreningen under en period övertar underhållsansvaret för badrummen (vilket är en förutsättning för att föreningen kan ta på sig att återställa yt- och tätskikt som annars faller på den enskilde bostadsrätts-havaren enligt Bostadsrättslagen).

För själva stambytet har styrelsen ett tydligt mandat i enlighet med vad som gäller för underhållsarbete på föreningens fastighet - stambytet i sig är alltså ingen stämmofråga.

Styrelsen dag som ovan

Motion till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf 2017

För ett mer levande område

- Undertecknade yrkar på mer generösa regler för hur ytan närmast lägenheterna på markplanet kan nyttjas av boende.

Vi vill att området ska bli mer levande. Enligt vår uppfattning skulle alla på "Lojo" tjäna på att de regler som idag finns om hur den del av de gemensamma grönytorna som ligger i direkt anslutning till lägenheterna på markplanet görs mer generösa. Vi föreslår att den gräns som gäller för egna installationer intill huslivet på balkongsidan utvidgas till 2 meter. Inom denna gräns anser vi att den boende ska kunna ges möjlighet till att anlägga enklare installationer för odling och/eller ren trivsel. Vi kan inte se att detta på minsta sätt kan vara störande för andra. Vi menar att det på ett positivt sätt skulle bidra till att området blir mer levande. Det är också ett sätt att göra området mer attraktivt för köpare. Kompakthet och enkelhet är nyckelord i dag för många unga familjer. Möjlighet att anlägga enklare trädäck/plattsatta ytor eller att ha en egen odling med pallkragar eller liknande bidrar positivt till allas trivsel.

Grönytorna mellan våra hus är en tillgång som vi alla borde kunna nyttja friare och enklare än i dag. Avskilda områden på gräsytorna borde till exempel kunna upplåtas för odling i pallkragar eller liknande. Att komma överens med de som sköter våra grönytor kan inte vara så svårt.

Trivsel, grannsamvaro och livsglädje kan aldrig vara störande! Vi önskar ett mer levande område i takt med tiden!

Vi föreslår stämman att besluta i enlighet med detta. Vårt förslag är att:

- Boende på markplanet ges möjlighet att, inom 2 meter från huslivet, disponera gräsytan för enklare träddäck/plattsättning och/eller egen odling i pallkragar. Ytan ska hållas välvårdad och kan inte nyttjas för installationer som bygger på höjd eller är besvärliga att återställa (inga gjutningar eller fasta belysningsarrangemang tillåts). Installationer får aldrig göras med mindre avstånd än 1 meter till grannens balkong. Fasta grillplatser är ej tillåtna på den berörda ytan.
- Styrelsen utreder och återkommer före nästa stämma med förslag på hur boende på övre planet ska kunna erbjudas plats på anvisade gräsytor för odling i pallkragar (alltså ingen uppgrävd odlingslott).

Sofia Holmström (SOFIA HOLMSTRÖM) 23/3-17

Isak Holmström

[illegible]

Mariamne Sjöberg

Rudboda 2017-04-06

Svar på motion från Sofia Holmström med flera angående möjlighet för boende på markplanet att utnyttja en något större yta i anslutning till den egna lägenheten.

Frågan om de boende på markplanet ska ges utökad rätt att för egen del utnyttja en del av de gemensamma gräsytorna i anslutning till den egna bostaden har varit föremål för stämmoförslag tidigare. Tidigare förslag har avvisats med klar majoritet.

Samtidigt vill styrelsen påpeka att olika formar av privatisering av de gemensamma grönytorna är en komplex fråga. Det finns dels en juridisk aspekt - en exklusiv dispositionsrätt bör antagligen rymma någon form av kompensation för de som inte ges den rätten. Det finns också påtagliga gränsdragningsfrågor vis à vis grannar - vad uppfattas som störande av grannar/närboende?

Enligt dagens regler (ordningsregler behandlade av denna stämma) gäller att boende på markplanet kan anlägga mindre rabatter längs med väggen utanför den egna lägenheten. Ett mått som är angivet säger att planteringar som längst kan sträcka sig 120 centimeter ut från huslivet (med andra ord max 40 centimeter utanför balkongen. Ordningsreglerna slår fast att det inte får göras några fasta installationer, utan att dispositionsrätten enbart omfattar blomsterplanteringar.

Som alla vet och som alla själva kan se finns det ett antal exempel på planteringar/buskar som inte helt följer reglerna, på våren kommer det fram krukor och i bland möbler som inte placeras inom en linje av 120 cm från huslivet. I andra fall finns det mindre trädäck, plattsättningar och utlagda trallar som heller inte helt följer ordningsregleras bokstav. Vi kan alla ha olika synpunkter på vad som är störande eller bidrar till att området ser trevligare ut.

I motionen yrkas att det ska vara möjligt att anlägga även fasta installationer såsom trädäck/plattsättningar utanför den egna bostaden. I motionen yrkas också att styrelsen ska utreda om alla boende kan erbjudas plats för pallkragsodling inom området på de gemensamma ytorna.

Styrelsen vill att stämman ska ge styrelsen ett mandat att utreda frågan om hur ytan utanför lägenheterna på bottenplanet bör kunna nyttjas och att också utreda frågan om medlemmarna ska erbjuds platser på våra grönytor för odling (så kallad stadsodling i pallkragar).

Mer specifikt föreslås stämman besluta att styrelsen ska utreda om det bör vara tillåtet med trädäck, plattsättningar och/eller odling i pallkragar i anslutning till den egna lägenheten. Under den tid som frågan utreds gäller de nuvarande ordningsreglerna men styrelsen avstår krav på rättelse för de som inte helt följer de gällande reglerna, under den tid som frågan utreds. Styrelsen kommer under den tid frågan utreds i någon form inhämta synpunkter från medlemmarna.

Lidingö 2017-03-29

1

Motion till föreningsstämman 2017

För c:a tio år sedan revs en malplacerad 3G-mast vid Lojovägens uppfart. Föreningens skogstomt vid Lojovägen blev plötsligt ett intressant objekt. Det hela slutade med att PEAB bjöd c:a 100 miljoner kronor för en del längs Lojovägen. Man ville bygga en bostadsrättsförening innehållande sex arkitektritade hus. Avtal skrevs. (
I nuläget har man ändrat till 5 hus och uppskjutit detaljplanen ytterligare).

Ett familjeföretag (?) med förre ordföranden i vår förening, Torgny Sköldborg, fick uppdraget att hjälpa styrelsen/föreningen att ro avtalet i hamn. När det gått c:a 7 år utan att vi fått ens ett årtal för detaljplanen (vars fullgörande var en förutsättning för både avtal och byggstart) skrev jag 2014 en motion till föreningsstämman för att få en förklaring till Torgnys roll i styrelserummet (i väntan på kommunens vilja att sätta i gång detaljplanen). Flera med mig hade missat tidigare stämmor då de flyttats till Näset de åren gamla skolan i Rudboda revs och den nya byggdes. I Motionen bads styrelsen om en förklaring till den resursstarka föreningsförvaltningen. Vi hade, och har, åtta personer i styrelsen (med olika uppgifter), Torgny Sköldborg, SBC samt en mängd konsulter. Visserligen har vi haft – och har, viktiga föreningsåtaganden: nya tak, portar, garagerenoveringen och nu stambyte. Allt detta kräver professionellt hanterande. Ville bara ha styrelsens egen förklaring. Nu blev styrelsens svar på min motion i stället hur styrelsen var organiserad enl. våra stadgar – med ordförande, ord. medlemmar och suppleanter. Själv har jag varit med i två valberedningar men tackat nej till styrelsekandidatur på Lojo. Däremot har jag suttit i SIF-klubbens styrelse på Electrolux, Lilla Essingen så jag är ganska väl förtrogen med ordningen.

Når jag sedan, på ett medlemsmöte 2015, fick höra att styrelsens avtal (muntligt eller skriftligt?) med Torgny var styrelsens hemlighet, men ändå inte hemligare att den som ville kunde muntligt ta del av de arvoden Torgny erhållit för sina tjänster. Detta föranledde mig att skriva en motion till 2016 års stämma. I den föreslog jag att man skulle ta bort hemligstämpeln alt. förklara varför den behövdes, och därigenom slippa fortsatt ryktesspridning. Svaret på den motionen var minst lika förvånande som tidigare. På ett medlemsmöte 2016 fick jag veta att Jag hade "ljugit" om att konsultföretaget Torgny arbetade åt var hans eget – det var hans brors. Jag hade också "farit med osanning" om att Torgny disponerade styrelserummet som sitt kontor. Exakt samma uppgifter hade jag lämnat i min första motion 2014 – men de hade inte dementerats. När jag påpekade detta blev svaret bl.a. i ett brev från Yvonne Ångström "de uppgifterna var inte med i själva yrkandet" (?).
Yrkandet som i regel avslutar en motion är ju produkten av hela motionen.
Kopior av mina två motioner samt Yvonne Ångströms brev bifogas.

Föreslår återigen, ta bort hemligheter när det gäller avtal mellan personer inom föreningen eller förklara åtminstone varför de behövs.

Börje Peterson

VÄN GOD VÄND

Vi har, sedan föreningen bildades, stadgeenligt en styrelse med åtta ledamöter varav tre suppleanter. Under åren har styrelsen utvecklat en allt flitigare kontakt med SBC samt, på eget initiativ, (för några år sedan i samband med tomtaffären) tagit konsulthjälp av Torgny Sköldborg - tidigare styrelseordförande i föreningen. Torgny sköter dessutom, med den äran, en betydande del av föreningens administrativa ärenden. Som arvode får han en del av styrelsens arvode samt - vad jag förstår - fritt utnyttja styrelserummet som kontor för sitt eget företag. En smart lösning som också gynnar föreningen.

Med anledning av ovanstående föreslår jag (även om Torgnys uppdrag upphör i o m att tomtaffären slutförs) att styrelsen motiverar vilket som bör vara det lämpligaste antalet ledamöter i vår föreningsstyrelse.

Börje Peterson

Lojo 15 mars 2016

Motion till RUDBODA BRF:s årsstämma 2016.

Föreningen har en styrelse bestående av åtta förtroendevalda personer. De fördelar själva arvodet på 400.000 kr. inom sig. Ibland väljer de mest erfarna att trappa ner som suppleanter. Kontinuiteten har alltid varit stabil.
Vi har en stor resurs i SBC som förutom rådgivning sköter delar av föreningens administration.
Vi anlitar även andra konsulter i flera ärenden.
Dessutom har styrelsen, sedan några år tillbaka – till sin hjälp, den tidigare styrelseordföranden Torgny Sköldborg som genom sitt konsultföretag handhar "Lojobacksprojektet", fungerar som styrelsens språkrör samt åtar sig en del andra uppdrag åt föreningen. Som en del av arvodet får Torgny disponera styrelserummet som sitt företagskontor.

Så långt är väl allt OK – Problemet nu är styrelsens avtal med Torgny och hans konsultföretag. Det är, enligt Torgny själv – och av någon hittills oklar anledning, hemligstämplat.
En resursstark förening med denna enda hemlighet – varför? Frågar man sig

I detta speciella fall föreslår jag stämman att yrka på att nämnda avtal redovisas.
Finns det, ändå giltiga skäl för "hemligstämpeln" gäller motionen istället en redovisning av de skälen.

Börje Peterson

3)

Lojo 15 mars Detta är den motion som rätteligen borde följt stämmohandlingarna.

Motion till Rudboda BRF:s årsstämma 2016.

Föreningen har en styrelse bestående av åtta förtroendevalda personer. De fördelar själva arvodet på 400.000 kr. inom sig. Ibland väljer de mest erfarna att trappa ner som suppleanter. Kontinuiteten har alltid varit stabil.
Vi har en stor resurs i SBC som förutom rådgivning sköter delar av föreningens administration. Vi anlitar även andra konsulter i flera ärenden. Dessutom har styrelsen, sedan några år tillbaka – till sin hjälp, den tidigare styrelseordföranden Torgny Sköldborg som handhar "Lojobacksprojektet", fungerar som styrelsens språkrör samt åtar sig en del andra uppdrag åt föreningen. Som en del av arvodet får Torgny disponera styrelserummet som sitt kontor.
Så långt är kanske allt OK – Problemet nu är styrelsens avtal med Torgny det är, enligt Torgny själv – och av någon hittills oklar anledning, hemligstämplat.
En resursstark styrelse med denna hemlighet – varför?
Även om hemliga avtal tenderar att bli allt vanligare behöver de inte nödvändigtvis bli praxis, speciellt inte när det gäller interna sammanhang.
Transparant information förhindrar, i motsats till hemligheter, all grogrund för ryktesspridning.
I detta speciella fall föreslår jag stämman att yrka på att nämnda avtal redovisas.
Finns det, trots allt, giltiga skäl för "hemligstämpeln" gäller motionen istället en redovisning av de skälen. Börje Peterson

B. P.

En skrivelse om turerna i detta speciella ärende.

I måndags gick Rut (min fru)) till föreningens brevlåda med de ändringar jag gjort i min motion (ovan). Ändringar som jag gjort pga vissa upplysningar i senaste Lojonytt.
Idag onsdag kom handlingarna till stämman i postlådan, innehållande min första motionsskrivelse – utan att jag fått någon information om varför man inte tagit någon som helst hänsyn till de förtydligande som gjorts i den andra ändrade skrivelsen (ovan).
De "felaktigheter" jag beskylls för i styrelsens svar på min motion får där delvis sin förklaring.
En annan förklaring till varför det kan bli felaktigheter är den bristande information styrelsen gett ut i "fallet" Torgny.
Redan i min motion till förra årsstämman skrev jag att Torgny, som en del av arvodet, fick disponera styrelserummet för egen räkning. När inte detta dementerades fick jag tron att ryktena innehöll en del sanning. Att man nu beslutat redovisa avtalet med Torgny är positivt – och var också den enda andemeningen med min motion.
Att svaren, på både årets och förra årets motion, mest gått ut på att försöka få mig att framstå som illa påläst, ser jag bara som ett sätt att dölja egna tillkortakommanden – som i detta fall – bristande information. Börje P.

B. P

VÄNLIGT VÄND

4)

Rudboda 2016-04-27

Hej Börje,

Vi finner ingen anledning att skicka ut din (modifierade)motion ytterligare en gång. Du har möjlighet att tillägga/kommentera det du önskar innan stämman tar ställning till det yrkande som motionen har. Yrkandet och med det styrelsens svar är ju oförändrade. Det är ju trots allt yrkandet inte övriga delar av motionen som stämman har att pröva.

Efter diverse sökande finner jag att ditt påstående om en motion till förra årets stämma inte stämmer. Däremot skickade du in en motion till stämman 2014 (daterad 2014-02-22) som inte innehåll något yrkande som berörde Torgnys uppdrag. Yrkandet gällde att styrelsen skulle motivera synen på vad som var ett lämpligt antal styrelsemedlemmar. Som svar på motionen angav styrelsen att antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen anges i stadgarna. Stämman fann detta svar på din motion som tillfyllest.

Årets stämma kommer att pröva din motions yrkande på sedvanligt sätt.

Mvh

Yvonne Ångström

Rudboda 2017-03-31

Svar på motion till ordinarie stämma 2017 från Börje Pettersson

Motionen saknar ett tydligt yrkande. Eftersom den är en av i raden av motioner i ärendet från Pettersson känner sig styrelsen dock föranlåten att utveckla sitt svar något.

Styrelsen har vad som betecknas som det fulla förvaltningsansvaret (Lag om ekonomiska föreningar 6 kap). I detta ansvar ligger ett mandat att i olika former ingå avtal med externa parter. Avtal som styrelsen ingår är inte "offentliga" i meningen att de är tillgängliga för medlemmarna. Av uppenbara orsaker betraktas avtal mellan en Brf och andra rättssubjekt (bolag/individer) som affärshandlingar. Det står varje medlem fritt att, vid misstanke om att något är fel eller orimligt med ett eller annat avtal påtala detta till föreningens revisorer. Revisorerna kan då granska det eller de avtal som ifrågasätts. Avtal med externa parter är alltså inte såsom Pettersson hävdar "hemliga". Detta gäller för såväl avtalet som reglerar Torgny Sköldborg roll som förvaltare som alla andra avtal.

Med anledning av en motion till 2016-års ordinarie stämma från medlemmen Börje Pettersson redovisade styrelsen, vid stämman, helt öppet avtalet rörande Torgny Sköldborgs arbete för föreningen. Redovisningen skedde genom att avtalet visades (projektor) och genomgicks. Med andra ord avtalets olika detaljer som arbetsuppgifter, ansvar och ersättning redovisades helt öppet för alla som deltog på stämman.

Styrelsen finner ingen anledning att upprepa detta då avtalet är oförändrat.

Under mycket lång tid (mer än 30 år) har Rudboda Brf haft en förvaltning i egen regi vad gäller den tekniska delen och för de löpande kontakterna med medlemmar och entreprenörer. Den ekonomiska förvaltningen har under samma tid skötts av externa partners under avtal (sedan ca 10 år utför SBC detta uppdrag).

Frågan om huruvida den lösning som Rudboda Brf valt avseende förvaltningen är den bästa för medlemmarna eller ej kan alltid diskuteras. Varje medlem kan genom förslag (motion) till föreningsstämma begära att den rådande ordningen ses över eller ändras.

De undersökningar som styrelsen gjort tidigare (inför senaste avtalet angående Torgny Sköldborgs uppdrag) pekar på att kostnaderna för föreningen skulle öka med en annan extern aktör för teknisk förvaltning och löpande styrelseförvaltning. Därtill kommer frågan om vilket värde kontinuitet och närhet kan anses ha. Ytterst är detta en fråga som medlemmarna avgör.