



BRF BOTTENSTOCKEN 8
GRÖNDALSVÄGEN 118 • 117 68 • STOCKHOLM

Kallelse

till föreningsstämma den 28 maj 2018 klockan 19.00, i föreningslokalen,
plan G. (Kaffe och kaka kommer att serveras).

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a) inkomna motioner
 - Ninnie Björkman (bilagt)
 - Göte Boström (bilagt)
 - b) beslut om godkännande av samarbetsavtal, köpeavtal och kompensationsförslag för östra sidans bostadsrätter i enlighet med styrelsens förslag utdelat den 27 april 2018, vilket innebär försäljning av del av föreningens grönyta i syfte att där bygga ett nytt flerfamiljshus.
18. Avslutande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8 (769609-9941) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger från den 1 augusti 2005 fastigheten Bottenstocken nr 8 i Stockholms kommun omfattande adressen Gröndalsvägen 118-120, 117 68 Stockholm. Fastigheten byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
42	lägenheter, bostadsrätt	2 828
1	lokal, hyresrätt	76

På föreningens fastighet finns 33 parkeringsplatser varav 31 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 2 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-16. På stämman deltog 19 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2017-10-16. 39 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om beslut om förhandling med potentiella exploatörer/köpare av del av grönytan öster om huset.

Styrelsen har utgjorts av:

Ulrik Janusson	Ordförande
Eva Tjernberg	Ledamot
Göte Boström	Ledamot
Lars Furbrink	Ledamot
Astrid Svanholm	Ledamot
Vassilios Vassiliadis	Ledamot
Behrooz Gilanpour	Ledamot

Robert Flinkenbro Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Furbrink, Eva Tjernberg, Vassilios Vassiliadis och Göte Boström.

Föreningens firma tecknas av styrelsen respektive två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

BR v.r. Met B6

Revisorer har varit Leif Hermansson och Helena Ranka Halling (internrevisor) valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Peter Grönlund (sammanställande), Ninnie Björkman och Ulrika Lindhe.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	Fönsteruppgradering
2011	Hisskorg med nya dörrar och nytt maskineri
2012	Stambyte (8 stammar)
2014	Trapphusmålning
2017	Ramp i entré och tvättstugeupprustning

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är ca 565 kr per kvm.

Budgeten för 2018 visar ett underskott om c:a 0,3 Mkr där utbyte av fjärrvärmeväxlare, erosionsstopp vid slänt mot parkeringsplatser finns med som kostnadspunkter.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen tillsammans med en referensgrupp undersökt de tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningarna för en eventuell försäljning av föreningens grönområde som kommer att presenteras vid årets stämma eller vid en extrastämma.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 42 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 5 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 42 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningen har f.n. lån om 7,0 Mkr hos Handelsbanken/Stadshypotek som upplånas på tremånadsbasis med rörlig ränta. Föreningens likviditet uppgår vid årsskiftet till c:a 1,0 Mkr.

För föreningens grönområde, c:a 1100 kvm öster om byggnaden, har byggaktörer visat intresse av att förvärva markytan för byggnation. Styrelsen arbetar nu med detta och kommer att presentera ett förslag om försäljning under våren 2018 för ett beslut antingen vid ordinarie eller extra föreningsstämma. En sådan försäljning skulle innebära ett mycket väsentligt tillskott till bostadsrättsföreningens ekonomi.

Handwritten signatures and initials:
GP v.r. [unclear] B6

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 008	2 245	1 824	1 747
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	260	159	-287
Soliditet (%)	81	81	78	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	24 032 835	6 360 447	1 209 601	-	259 581	31 862 464
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			259 581	-	-259 581	
Årets resultat					-161 443	-161 443
Belopp vid årets utgång	24 032 835	6 360 447	1 469 182	-	-161 443	31 701 021

Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av taxeringsvärdet (48 772 000) avsättas till Fond för yttre underhåll (=146 316).

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-
Årets resultat	-161 443
Summa	-161 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-161 443
Överföring till Fond för yttre underhåll	146 316
Balanserat resultat	-
Summa	-15 127


Efter avsättningar av tidigare års resultat och 2018 års resultat	1 469 182
	-15 127
uppgår Fonden för yttre underhåll till	1 454 055

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

3.73
v.r. *[Signature]* BG


Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 007 662	2 011 794
Övriga rörelseintäkter	3	92 618	233 576
Summa rörelseintäkter		2 100 280	2 245 370
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 782 628	-1 437 243
Övriga externa kostnader	5	-16 050	-15 192
Personalkostnader och arvoden	6	-72 676	-74 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 460	-302 456
Summa rörelsekostnader		-2 173 814	-1 829 230
Rörelseresultat		-73 534	416 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-232	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 677	-156 587
Summa finansiella poster		-87 909	-156 559
Resultat efter finansiella poster		-161 443	259 581
Resultat före skatt		-161 443	259 581
Skatter		-	-
Årets resultat		-161 443	259 581

BG
S B v.v. 


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 943 944	38 246 404
Summa materiella anläggningstillgångar		37 943 944	38 246 404
Summa anläggningstillgångar		37 943 944	38 246 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		70 263	67 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 167	54 548
Summa kortfristiga fordringar		218 430	122 376
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 119 435	910 733
Summa kassa och bank		1 119 435	910 733
Summa omsättningstillgångar		1 337 865	1 033 109
SUMMA TILLGÅNGAR		39 281 809	39 279 513

BG
GB v.v. 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 393 282	30 393 282
Fond för yttre underhåll		1 469 182	1 209 601
Summa bundet eget kapital		31 862 464	31 602 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-161 443	259 581
Summa fritt eget kapital		-161 443	259 581
Summa eget kapital		31 701 021	31 862 464
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 501	55 875
Skatteskulder		135 926	130 719
Övriga skulder		1 701	3 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		318 661	226 854
Summa kortfristiga skulder		580 789	417 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 281 809	39 279 513

GB 9)  et
v.v. BG

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	%per år	%(föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Stambyte	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

B6
GR
VJ
JK
OK

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 683 129	1 683 129
Hyror	316 698	322 015
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 830	6 650
	2 007 662	2 011 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	92 618	-
Övrigt	-	233 576
Summa	92 618	233 576

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	59 836	58 312
Städning	65 894	61 789
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 102	6 571
Trädgårdsskötsel	48 962	43 507
Snöröjning	22 467	33 162
Reparationer	334 321	41 410
El	65 414	69 914
Uppvärmning	319 321	328 071
Vatten	59 655	55 710
Sophämtning	45 729	45 257
Försäkringspremie	50 141	53 712
Fastighetsavgift bostäder	55 230	53 256
Fastighetsskatt lokaler	13 720	13 720
Övriga fastighetskostnader	58 184	6 818
Kabel-tv/Bredband/IT	129 428	139 285
Förvaltningsarvode ekonomi	103 973	101 895
Panter och överlåtelse	12 349	6 640
Juridiska åtgärder	67 807	56 879
Övriga externa tjänster	9 621	9 955
	1 528 025	1 185 863
Underhåll		
Installationer	-	251 380
Tvättstuga	187 180	-
Övrigt	67 423	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 782 628	1 437 243

v.v. 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto, telefon mm	373	70
Revisionsarvode	15 677	15 122
Summa	16 050	15 192

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	12 676	14 339
Summa	72 676	74 339

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 582 297	17 582 297
-Ombyggnad	6 506 464	6 506 464
-Mark	15 544 728	15 544 728
	39 633 489	39 633 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 387 085	-1 084 629
-Årets avskrivning enligt plan	-302 460	-302 456
	-1 689 545	-1 387 085
Redovisat värde vid årets slut	37 943 944	38 246 404
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 492 000	26 492 000
Mark	22 280 000	22 280 000
	48 772 000	48 772 000
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	1 372 000	1 372 000
	48 772 000	48 772 000

Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
Sparkonto	75 813	75 813
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 043 622	834 920
Summa	1 119 435	910 733

GR 95
V-V
28

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SHYP **55	2018-03-30	1,25%	2 500 000	-	2 500 000
SHYP **80	2018-03-01	1,25%	4 500 000	-	4 500 000
			7 000 000	-	7 000 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 828 000	11 828 000
Summa ställda säkerheter	11 828 000	11 828 000


Not 11 Eventualförpliktelser

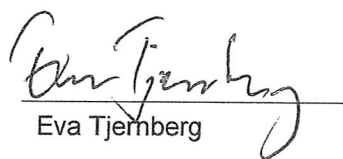
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

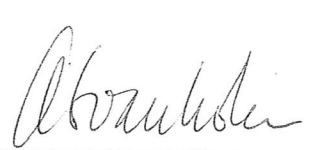
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

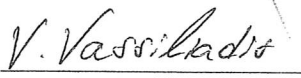
Stockholm 2018-03-31

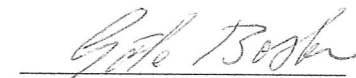

Ulrik Janusson


Eva Tjernberg


Astrid Svanholm

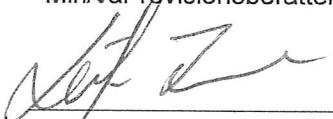

Lars Furbrink

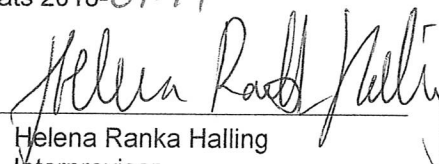

Vassilios Vassiliadis


Göte Boström


Behrooz Gilanpour

Min/Var revisionsberättelse har lämnats 2018-09-19


Leif Hermansson
Auktoriserad revisor


Helena Ranka Halling
Internrevisor



LH REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8, org.nr 769609-9941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bottenstocken 8 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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.

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 Bottenstocken 8 för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 19 april 2018



Leif Hermansson

Auktoriserad revisor



Helena Ranka Halling

Av föreningen vald revisor

Styrelsens behandling av till stämman inkommen motion:

Yttrande/förslag till stämman gällande Ninnie Björkmans motion angående breddning av parkeringsplatser:

Trånga parkeringar är ett problem i vår bostadsrättsförening. Tyvärr finns det ingen "extra" plats på vår parkering att utnyttja för att minska problemet. Därför innebär en breddning av parkeringsplatser att någon eller några i vår förening som i dagsläget har tillgång till parkeringsplats, måste avstå från denna. Detta anser styrelsen inte vara ett bra alternativ. Styrelsen anser också att de gästplatser som vi har på parkeringen är väl använda och inte ska användas för utökning av existerande platser.

En del av problemet kan också vara att väldigt svaga markeringar av parkeringsrutorna gör det svårare för den som parkerar att se hur den ställer sig mitt på sin ruta, istället kan man "glida åt sidan" och därmed göra de trångt för den som parkerar bredvid.

- Styrelsen föreslår därför att stämman tillstyrker att:

Styrelsen tillser att tydligt fylla i markeringarna för existerande parkeringsrutor.

Styrelsens behandling av till stämman inkommen motion:

Yttrande/förslag till stämman gällande Ninnie Björkmans motion angående smidigare öppning av dörr till sopstationen:

Styrelsen har undersökt alternativ med kodlås, dörröppnare och annat men inte funnit någon förbättring som är ekonomiskt realistisk. Den åtgärd som styrelsen har vidtagit är att se till att det finns möjlighet att ställa upp dörren (genom att skjuta den till ett tillräckligt öppet läge). Detta kan i viss mån underlätta problemet och styrelsen vill med detta motionssvar göra medlemmarna medvetna om funktionen.

- Styrelsen föreslår därför att stämman tillstyrker att:

Motionen lämnas utan åtgärd

Styrelsens behandling av till stämman inkommen motion:

Yttrande/förslag till stämman gällande Göte Boströms motion angående investeringar och förbättringar av vår fastighet:

Göte listar i sin motion ett antal mycket intressanta idéer på hur ett ekonomiskt överskott vid en försäljning av grönytan öster om huset skulle kunna användas investeringar för att förbättra fastigheten. Styrelsen har tagit intryck av detta, bland annat i den preliminära plan för användning av överskott som cirkulerats inför denna stämma. Dock kan inte några beslut tas innan föreningen de facto har ett ekonomiskt överskott.

- Styrelsen föreslår därför att stämman tillstyrker att:

Förslagen i motionen bordläggs men att föreningen i ett senare skede, om föreningen efter en försäljning av grönytan öster om huset har ett finansiellt överskott, använder motionen som en "idékatalog" och då återigen diskuterar och utvecklar samtliga förslag vart och ett för sig.

Motioner till stämman

Ninnie Björkman

on 2018-01-31 22:05

Till: Brf Bottenstocken 8 <styrelsen@brfbottenstocken8.se>;

Motion nr 1

Breddning av parkeringsplatser

Styrelsen behöver utreda hur våra parkeringsplatser på bästa sätt kan breddas. Det är helt otillständigt att jag stundtals skall åla mig ur min bil efter ha parkerat den, för att grannens bil står så tätt intill min.

Vid min ålder är jag inte alltför smidig så en dag nästan fastnade jag mellan växelspak och ratt när jag omöjligt kunde komma ut genom att öppna bildörren från förarplats utan måste kränga mig över till passagerarplats för att där kunna öppna dörren och åla mig ut.

Bredda platserna , låt elstolparna stå kvar på sin plats men undersök huruvida de kan behöva en förlängningsladd.

Motion nr 2

Smidigare öppning av dörr till sopstationen

Det är mycket gott att vi fått till stånd sopsortering och kompostavfall. Styrelsen behöver utreda hur det kan bli smidigare att ta sig in genom dörren till sophuset. Som det nu är behöver man sätta ner alla sina sopor på en kanske helt regnvåt mark för att öppna en trög dörr med portnyckel. få dörren att stå öppen i ett läge, hämta sopor för sortering och gå ut genom samma dörr för att med en knuff stänga igen den.

Detta tröga förfarande kan säkerligen underlättas !

Vänliga hälsningar
Ninnie Björkman

Stockholm 2018-01-03

Motion till det första ordinarie/extra årsmötet/stämman 2018

Ärende: Kommentar/komplettering av motion till det ordinarie årsmötet 2016

I motionen till det ordinarie årsmötet 2016 angavs vissa skäl och förslag till grund för motionen. Dessa var relativt kortfattade och någon kostnad för resp. projekt angavs inte.

Projekten ifråga har presenterats närmare för styrelsen i en s k Projektpärm men föreningens medlemmar har inte tagit del av några närmare detaljer.

Mitt förslag är att resp. projekt nu presenteras för våra medlemmar med beräknad kostnad. Då kan föreningen avsätta motsvarande belopp för framtiden i samband med grönyttans exploatering. Den senare är ju en förutsättning för projektens finansiering. Kostnaderna redovisas i en särskild bilaga.

Sammanfattningsvis syftar de olika projekten till att förbättra såväl den inre som yttre miljön vad gäller vår fastighet. Det senare innebär att planmyndigheterna förhoppningsvis ställer sig positiva till exploateringen av grönyttan. Dessutom innebär vissa förslag anpassning till dem som som drabbats eller kommer att drabbas av svårighet att röra sig inom och utom vårt hus. Handikappanpassning ligger ju i tiden och ställer i vårt fall inga orimliga krav på tekniska lösningar.

Kommentarerna omfattar följande projekt:

Omdisponering av bef. parkeringsplats samt provisoriska p-platser

Förslag till förändring av trapphall

Handikappad förbindelse mellan trapphall plan B och uteplats

Nya förråd i f d pannrummet

Förslag till nya förråd i f d torkrum samt ändring av tvättstuga/torkrum

Utbyggnad av c ykelrum

Ändring av det inre cykelrummet till hobbyrum

Nyttjande av f d oljerum

Åtgärder för energibesparing

Omdisponering av föreningslokalen samt etablering av gästrum

Kommentarerna framgår av bifogade bilagor 1-15

Göte Boström

Omdisponering av bef. parkeringsplats samt provisoriska p-platser

Förslaget framgår av bilaga 1 och 2a-2b

Förslag till förändring av trapphall

Förslaget framgår av bilaga 3-6

Projektet är delvis klart.

Handikappad förbindelse mellan trapphall plan B och uteplats

Förslaget framgår av bilaga 7-9

Nya förråd i f d pannrummet

Förslaget framgår av bilaga 10

Förslag till nya förråd i f d torkrum samt ändring av tvättstuga/torkrum

Förslaget framgår av bilaga 11

Utbyggnad av cykelrum

Förslaget framgår av bilaga 12

Cykelparkering under sommarsäsongen kan ev ordnas utmed husets västra fasad och ersätta föreslagna blomlådor i anslutning till husets entré 120. Jfr bilaga 2. Möjlighet bör då finnas att låsa fast cyklarna.

Ändring av det inre cykelrummet till hobbyrum

Förslaget framgår av bilaga 13

Biljard uppskattas av många som avkoppling, oavsett kön/ålder och bordtennis är en trevlig form av tävling/motion.

Nyttjande av f d oljerum

Förslaget framgår av bilaga 14

Rummet disponerades tidigare av Gröndals Mark och Park (skötsel) som nu har sagts upp. Cylindern till ytterdörren byts ut till att passa vår fastighetsnyckel. Den tidigare rampen vid entrén 120 flyttas till rummet som framdeles utnyttjas av styrelsen (Brf), Trädgårdsgruppen (Trädg-gruppen) och fastigheten (Fastighet).

Åtgärder för energibesparing

Som framgår av bilaga 1 föreslås borning för installation av jordvärme och reservering av utrymme för erforderliga installationer intill undercentralen. Se bilaga 10. Förutsättningar/lönsamhet för solpaneler på

yttertaket och värmeväxlare undersöks. Värmeisolering av översta bjälklaget har redan utförts.

Omdisponering av föreningslokalen samt etablering av gästrum

Förslaget framgår av bilaga 15

Föreningslokalen utnyttjas idag också som övernattningsrum. Någon WC eller dusch finns inte tillgänglig för närvarande.

Förslaget är att ordna ett gästrum med tillgång (förutom bef. pentry) till såväl WC som dusch och att rummet avskiljs från föreningslokalen. Rummet kompletteras lämpligen med ett bord och två bekväma stolar och fast inredning i form av en garderob och ett städskåp. Fönstren förses med persienner och belysningen ändras med hänsyn till rummets nya funktion. Brandvarnare ordnas och markering av nödutgångar anslås (vid fönster resp. entrédörr).

Föreningslokalen utökas för att kompensera för den yta som gästrummet tar. En förutsättning för detta är att en del angränsande kontorsyta får användas. Ny entré till föreningslokalen ordnas via barnvagnsrummet. Brandvarnare och nödbelysning ordnas liksom markering av nödutgångar samt text att dörren inte får blockeras på aktuella dörrar. Projektor och filmduk installeras för modernare info/presentation vid möten/stämmor. Högtalaranläggning installeras.

Stockholm 2014-06-18 Kompl. 2017-04-14

Omdisposition av bef. parkeringsplats

I samband med exploateringen av grönytan öster om vårt hus kan vi under förutsättning att den framtida parkeringsfrågan löses inom den nya fastigheten – utnyttja den potential som vår bef. parkeringsplats utgör. Ett förslag framgår av bifogad skiss.

Den nuvarande parkeringsplatsen – asfaltöknen – är i dagsläget dåligt utnyttjad med tanke på att den ligger bäst till inom vår fastighet med hänsyn till infallande solljus.

Nu kan vi förändra den sterila miljön till en levande miljö, både vad gäller grönska och olika aktiviteter. Glädjande nog kommer allt fler barnfamiljer till vårt hus och därmed ökar behovet av en avskild, solig plats för lekar och andra aktiviteter. Även många av våra äldre medlemmar skulle säkert uppskatta en avskild plats för rekreation och avkoppling.

Förslaget innebär att man helt skiljer på gående och biltrafik med allt vad det innebär av ökad säkerhet och trivsel. Entrén 120 är helt handikappanpassad till skillnad från 118 och kan nog betraktas som vår huvudentré. Rampen och portautomatiken här är en frukt av en tidigare arbetsgrupps arbete redan under stiftelsen SOEBs tid.

Förslaget innebär att antalet p-platser minskas från 33 till 20. Tanken är att 13 platser kommer att kunna överföras till garaget i den planerade fastigheten öster om vårt hus. Detta får bli en förhandlingsfråga.

Rent tekniskt innebär projektet att den nuvarande asfaltbeläggningen ersätts av en helt ny yta som sträcker sig längre väster ut än idag fram till tomtgränsen. Nya fall ordnas till nya dagvattenbrunnar som ansluts till bef. dagvattenledningar. Avvattningen av den nya gräsytan i norr får ske genom s k markinfiltration. En ny infart till parkeringen ordnas vilket kräver en viss omflyttning av sopcontainerna.

De enskilda p-platserna har ökat i bredd till 2,5 meter och skall som tidigare förses med uttag för motor- och kupévärmare. En spegel anordnas vid utfarten från parkeringen då sikten för närvarande är mycket dålig och innebär en fara för säkerheten.

Några av uttagen för motor- och kupévärmarna förbereds för ändring till laddstolpar för el-bilar.

I samband med omdispositionen borras för installation av jordvärme och utrymme intill undercentralen reserveras för erforderliga installationer.

Under byggtiden för omdispositionen ordnas en provisorisk p-plats för 8 st bilar öster om vårt hus. Marken i entrén från Gröndalsvägen fram till porten 120 förses med markvärme för att motverka halkan under vinterperioden.

Hur disponera det nya Park- och rekreationsområdet?

Förslag efterlyses!

Exempel:

Området kan utformas som en större gräsmatta för lek och rekreation. På andra sidan av Gröndalsvägen, räknat från vårt hus, finns redan viss lekutrustning för de minsta, som gungor och snurrkarusell.

En redan etablerad uteplats med sittbänkar, bord och grill finns redan norr om vårt hus.

Lekplatserna i Sannadalsparken ligger relativt nära vårt område och är uppskattade av många barnfamiljer.

Mot bakgrunden av ovanstående kan man kanske begränsa vår lekutrustning till en rutsch och en sandlåda för de minsta. Varför inte dessutom en uppsatt basketkorg för dem som vill testa sitt bollsinn?

Övrig yta kan exempelvis disponeras fritt (för krocket, kubb) med undantag för en regntålig sittgrupp med ett bord och ett större parasoll för dem som bara vill sitta och koppla av i solen.

Planteringar:

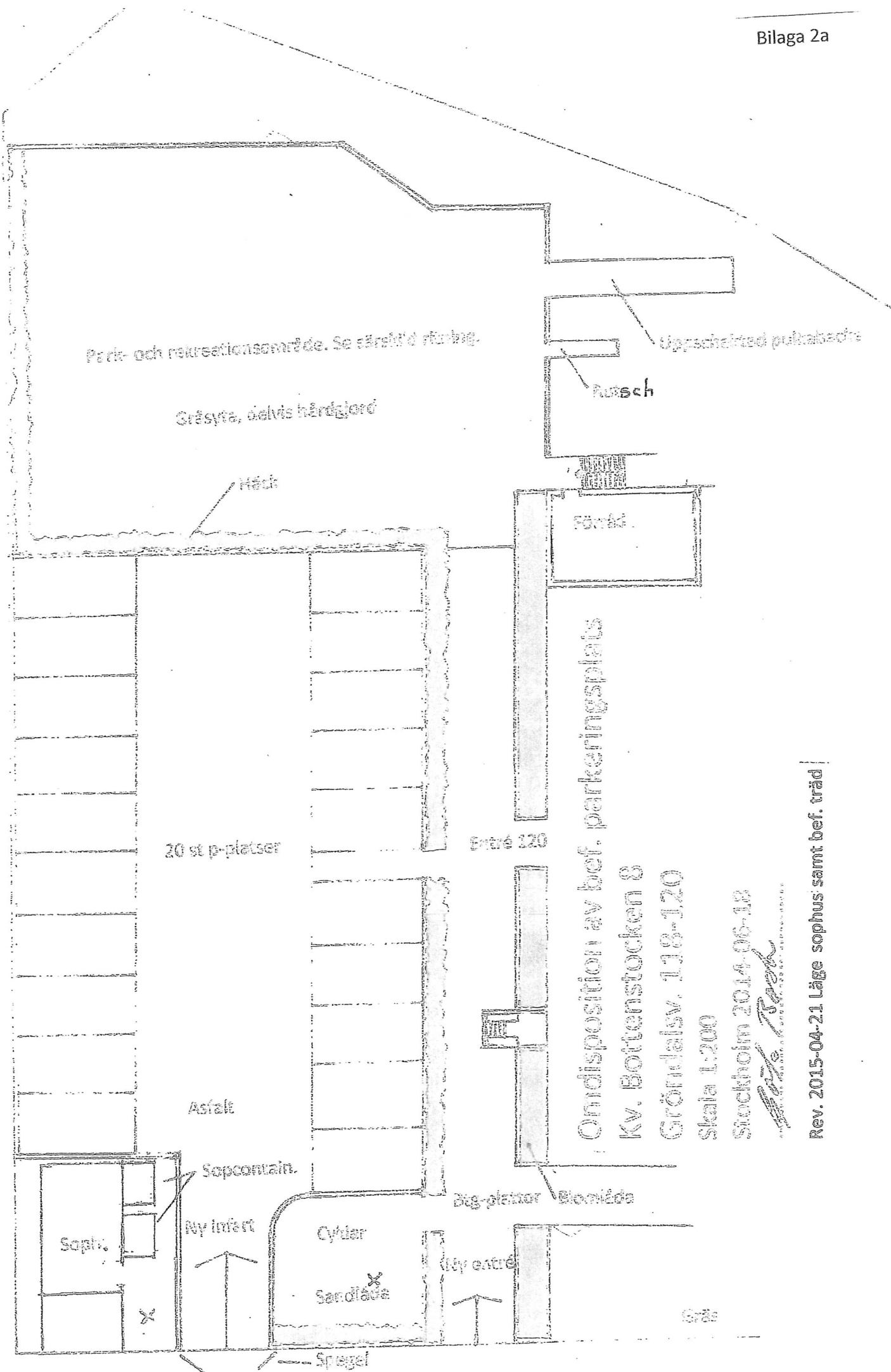
Några pallkragar för plantering kanske kan lära stadsbarn att våra grönsaker inte växer i butiken och några bärbuskar kan också påminna om samma sak.

Utrustning:

God belysning är viktig för trivselen och säkerheten. En utkastare för anslutning av bevattning ordnas liksom ett barnsäkert, jordat uttag för en el-driven gräsklippare. Krattor och lövkorgar och en skottkärva samt en el-driven gräsklippare och spadar anskaffas och förvaras i Trädgårdsgruppens förråd i det yttre förrådet. Samma sak gäller vattenslang, plastsäckar och mindre handverktyg.

Skötsel:

Kanske kan Trädgårdsgruppen ta ansvar för skötseln och utse en intresserad kontaktperson? En mindre kompost för trädgårdsavfall kan man ordna utmed staketet norr om vårt hus. Skötseln gäller bara sommarperioden, vintertid skottas inte området. Det får bli snögubbarnas och snölyktornas tid och förhoppningsvis även en del pulkaåkning. Om vi nu får någon vinter...



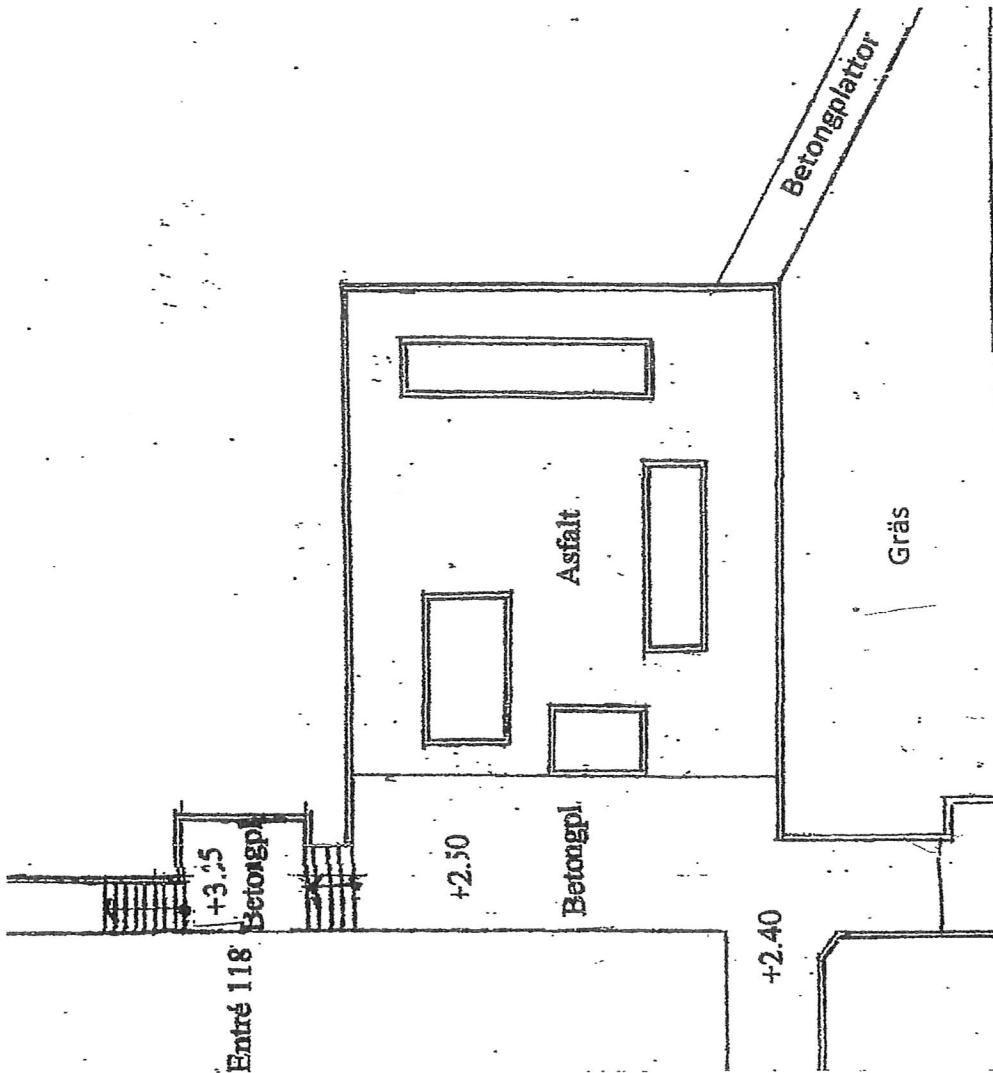
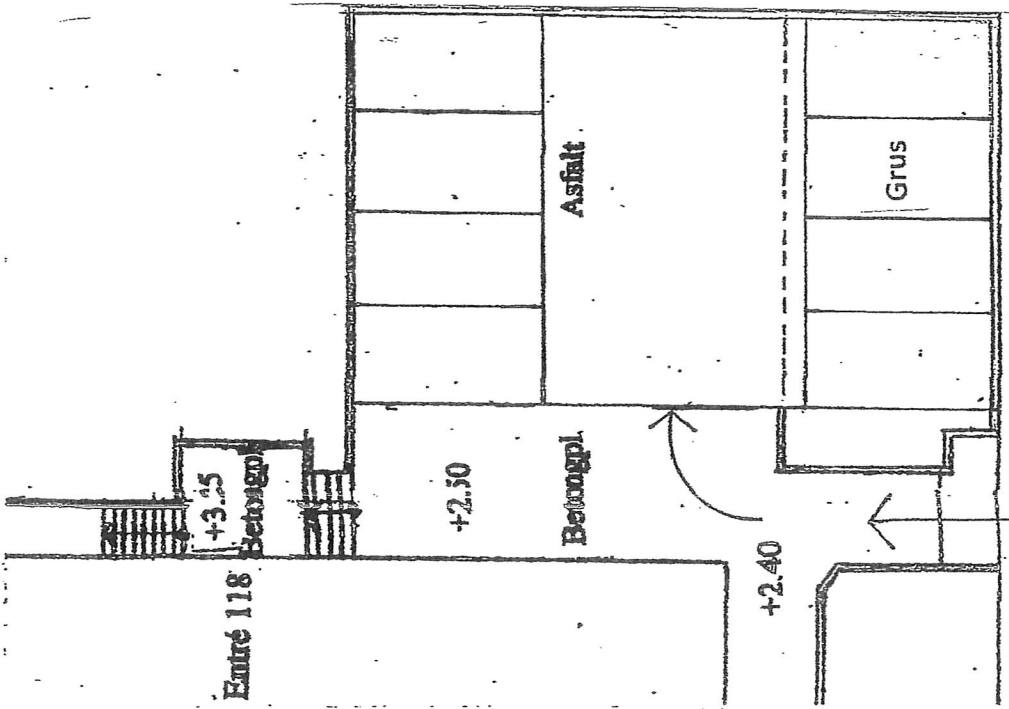
Onidisposition av bef. parkeringsplats
 Kv. Bottenstocken 8
 Gröndalsv. 118-120
 Skala 1:200

Stockholm 2014-06-18
Bohne Ark

Rev. 2015-04-21. Läge sophus samt bef. träd

Rev. 2017-03-24
Provisoriska P-platser
Kv. Bottenstocken 8
Grändalsv. 118-120
Skala 1:200
Stockholm 2015-09-15

Göte Bergh



Befintlig gårdsbildning vid entrén 118

Infart

Provisoriska P-platser

Stockholm 2016-01-14

Förslag till ändring av trapphall, plan G

Idag föreligger ett förslag till omdisposition av den befintliga p-platsen, ett lyft för den yttre miljön. Nu kan det vara skäl att även se över den inre miljön, trapphallen plan G.

Husets västra entré, ingång 120, får betraktas som husets huvudentré. Den står för den mest frekventa in- och utpasseringen. Det viktigaste här är direktkontakten med hissen utan besvärliga trappor. Det gör den också i viss mån handikappanpassad sedan en provisorisk ramp installerats.

Handikappanpassningen är en viktig faktor i sammanhanget. Idag är det ett faktum att många äldre förutsätts bo kvar hemma även vid nedsatt rörlighet. Hjälpmedel som rollator, rullstol eller permobil är hjälpmedel som ska kunna användas utan problem vid in- och utpassering. Förslaget tar stor hänsyn till detta fundamentala behov (eller rättighet om man så vill).

Förslaget innebär att en sluss anordnas innanför ytterdörren, ett utrymme som hålls uppvärmt vintertid av det befintliga aggregat som nu aktiveras och styrs av en timer. Slussens inte vägg utgörs av ett aluminium/glasparti med föreningens logotyp på dörrarna.

Dörrautomatiken för ytterdörren bibehålls men kompletteras så att den ena av de inre dörrarna öppnas samtidigt (utåt). Den inre dörröppnaren flyttas till ett läge strax innanför partiet och öppnar såväl den yttre som den inre dörren samtidigt. Rörelsehindrade som kommer utifrån och inte når dörröppnaren, skall kunna utnyttja en fjärrkontroll som öppnar de båda dörrarna som omnämns ovan.

Den befintliga, provisoriska rampen ersätts av en ny ramp av samma material (kalksten?) som den befintliga trappan och vilplanet. Vägg vid rampen skyddas mot påkörning.

På väggen innanför slussen anslås en bronstavla med uppgift om husets byggår, arkitekt, entreprenör och nuvarande ägare. På den vägg där anslagstavlor nu sitter utförs en väggmålning som pryder upp hela trapphallen (Gröndalsmotiv?). Anslagstavlor flyttas till väggen vid hissen.

Om förslaget realiseras är det logiskt att utöka automatiken för öppning av hissdörren till att omfatta samtliga våningsplan.

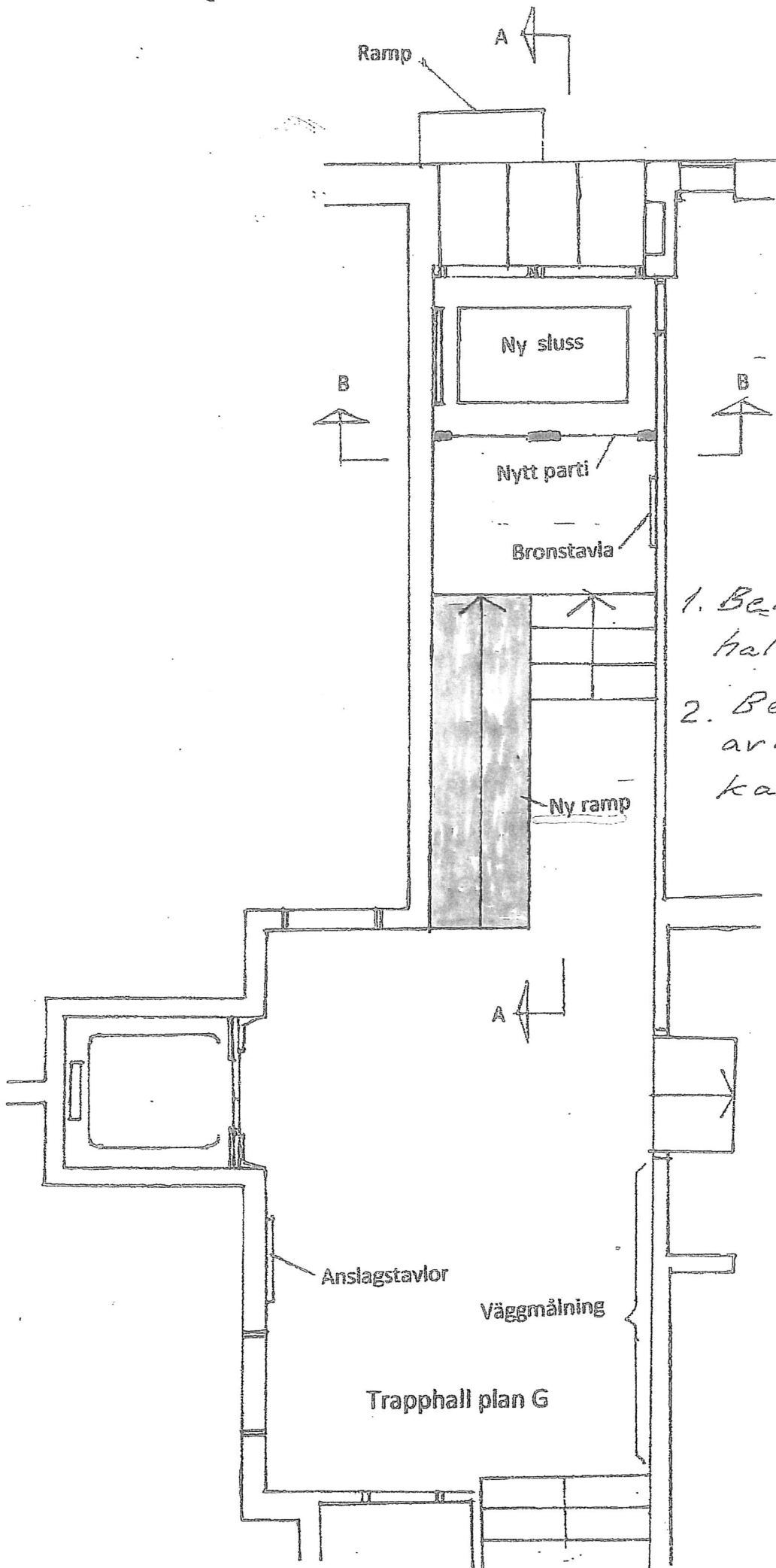
Förslaget syftar sammanfattningsvis till att lösa vissa tekniska/estetiska problem och göra entrén mer välkomnande och trivsamt. Det vinner vi alla på, inte minst med tanke på att bostadsrätterna samtidigt ökar i värde.

Göte

Bilagor:

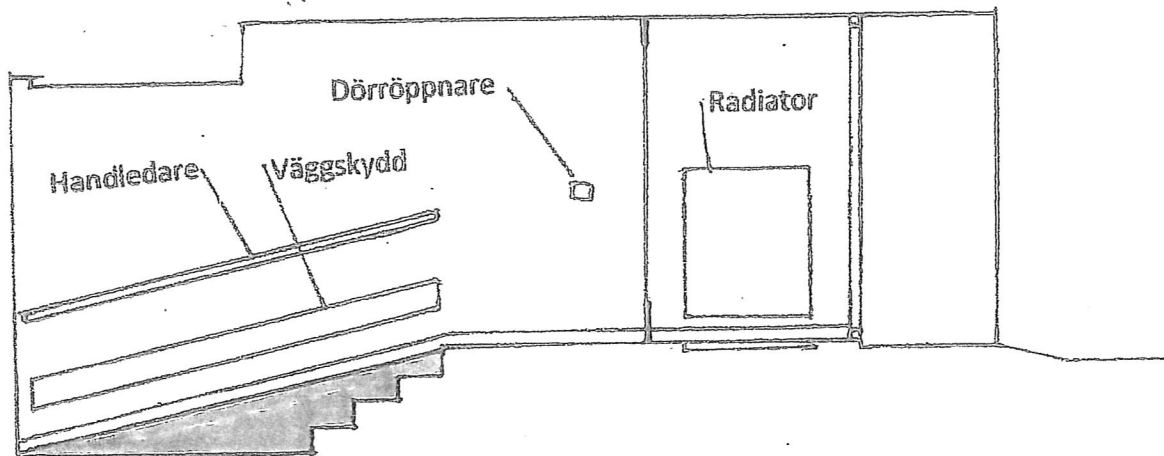
Bilaga 1: Plan av trapphall, plan G

Bilaga 2: Sektion A-A och B-B

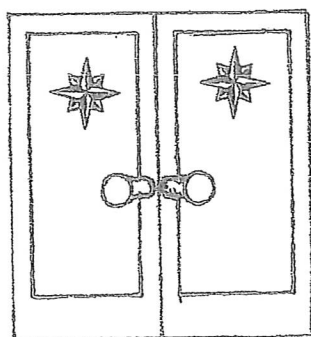


1. Behövs halkskydd?
2. Behövs arbätare vid kanten

Sektion A-A



Sektion B-B



Stockholm 2014-08-03

Handikappadanpassad förbindelse mellan trapphall plan B och uteplats

Om omdisposition av bef. parkeringsplats kommer att utföras enligt mitt tidigare presenterade förslag bör man kanske samtidigt se över hur tomten norr om huset kan utnyttjas på bästa sätt. Detta arbete har redan påbörjats på ett förnämligt sätt av Helena Halling, Eva Tillberg och Karin Berggren. Det här förslaget får därför ses som en komplettering av deras insats.

En viktig fråga i sammanhanget är att uteplatsen ifråga bör vara tillgänglig för alla i huset, oavsett problem med rörligheten (rullstolsburna, personer beroende av rullator eller andra hjälpmedel). Det ska också vara lätt att nå platsen med barnvagn.

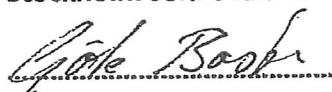
En enkel och relativt billig lösning på detta problem är att ordna en direkt förbindelse mellan trapphallen plan B och uteplatsen. Då kan vederbörande ta hissen ned till plan B och lätt komma vidare .

Rent tekniskt innebär lösningen att man slopar ett av förråden (flyttas till plan G) vid norra gavelväggen och bilar bort fönsterbröstningen under det fönster som då blir tillgängligt. I den nya öppningen monteras en ny dörr ut mot uteplatsen. Golvet invändigt ligger på samma nivå som marken utanför.

För att underlätta tillgängligheten och ta hänsyn till säkerhetskraven förses såväl dörren mot trapphallen som dörren mot uteplatsen med samma öppningsautomatik som idag finns vid entrén 120, dvs man öppnar utifrån med kodlåset och inifrån med en enkel knapptryckning.

Förslaget innebär ett ingrepp i den bärande gavelväggen men bärningen påverkas ej. Detta framgår av bif. konstruktionsritning. Husets exteriör påverkas i och med bytet av fönstret mot en dörr, se bif arkitekturritning. Ändringarna medför dock att bygglov krävs.

Stockholm som ovan



Bilagor: Planritning

Konstruktionsritning (utdrag av aktuellt väggparti)

Arkitekturritning (fasad mot norr)

Handikappanpassad förbindelse

mellan trapphall plan B och uteplats

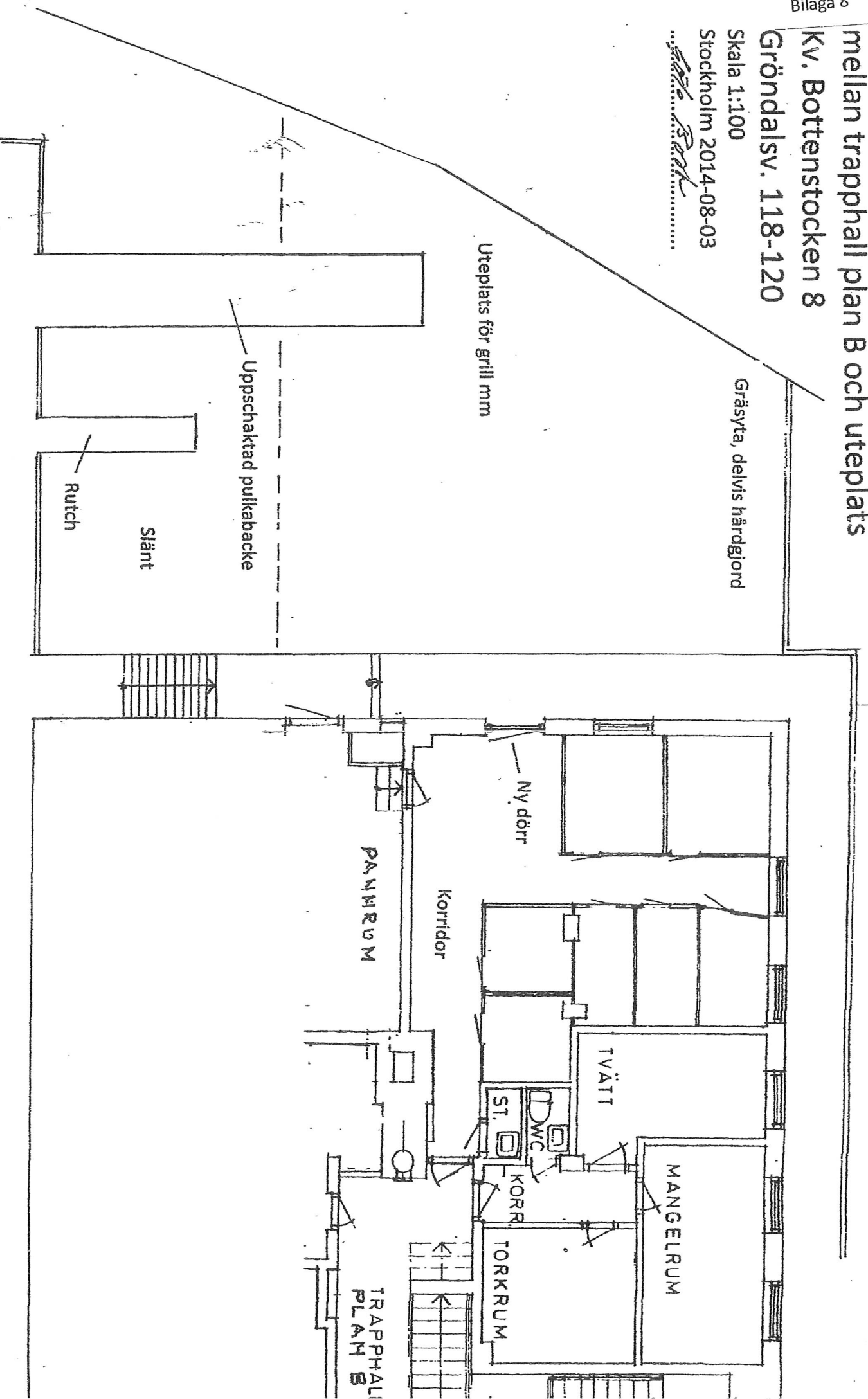
Kv. Bottenstocken 8

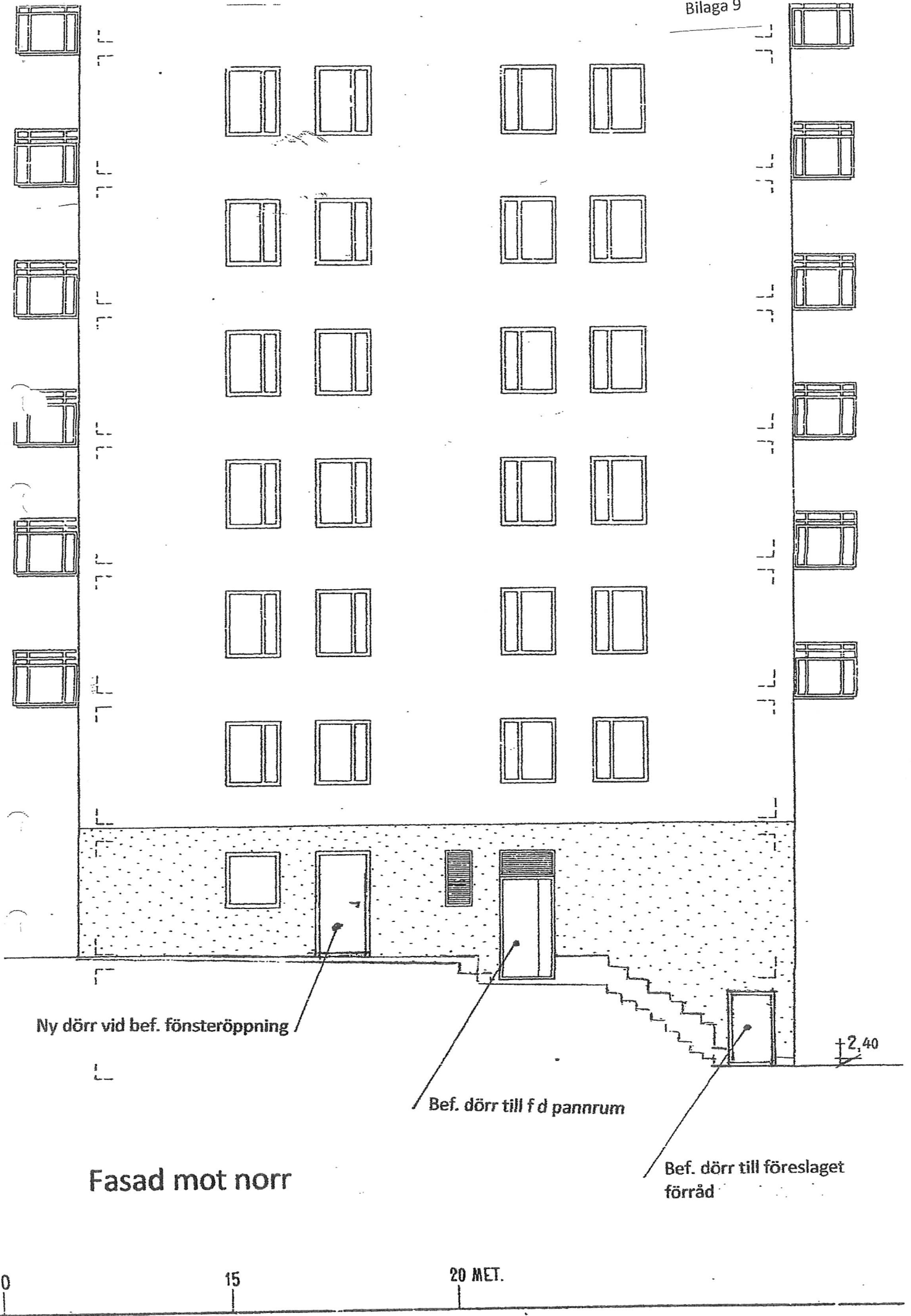
Gröndalsv. 118-120

Skala 1:100

Stockholm 2014-08-03

Anders Eriksson





Ny dörr vid bef. fönsteröppning

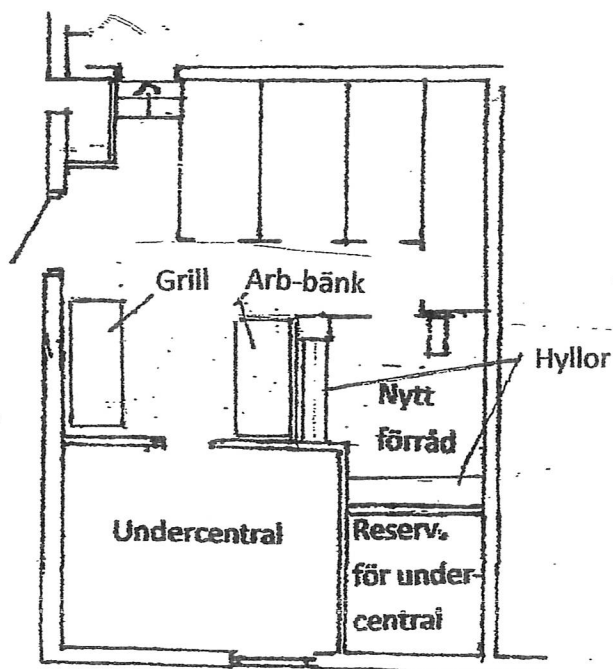
Bef. dörr till f d pannrum

Bef. dörr till föreslaget förråd

Fasad mot norr

+2.40

0 15 20 MET.



Nya förråd i f.d. pannrummet

Rev. 2016-03-19 Rev. 2017-04-16

Rev. 2017-11-21

Ett nytt förråd anordnas i f.d. pannrummet som ersättning för det förråd som slopas i anslutning till förslaget att anordna en handikappanpassad förbindelse mellan trapphallen plan B och uteplats vid norra gaveln.

Utrymmet intill undercentralen reserveras för ev installationer för jordvärme.

Stockholm 2017-04-12

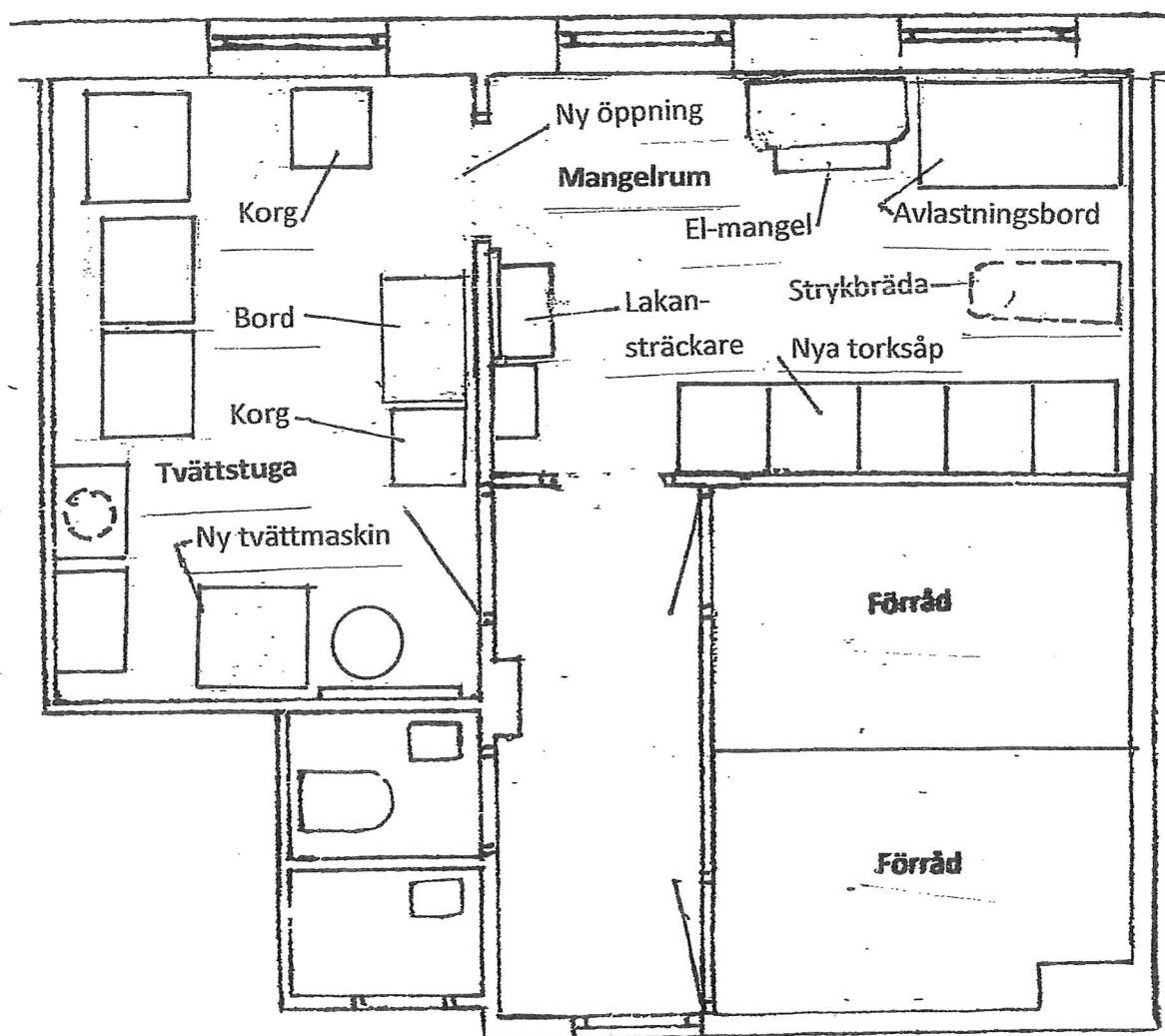
Förslag till nya förråd i f.d.-torkrum samt ändring av tvättstuga/torkrum

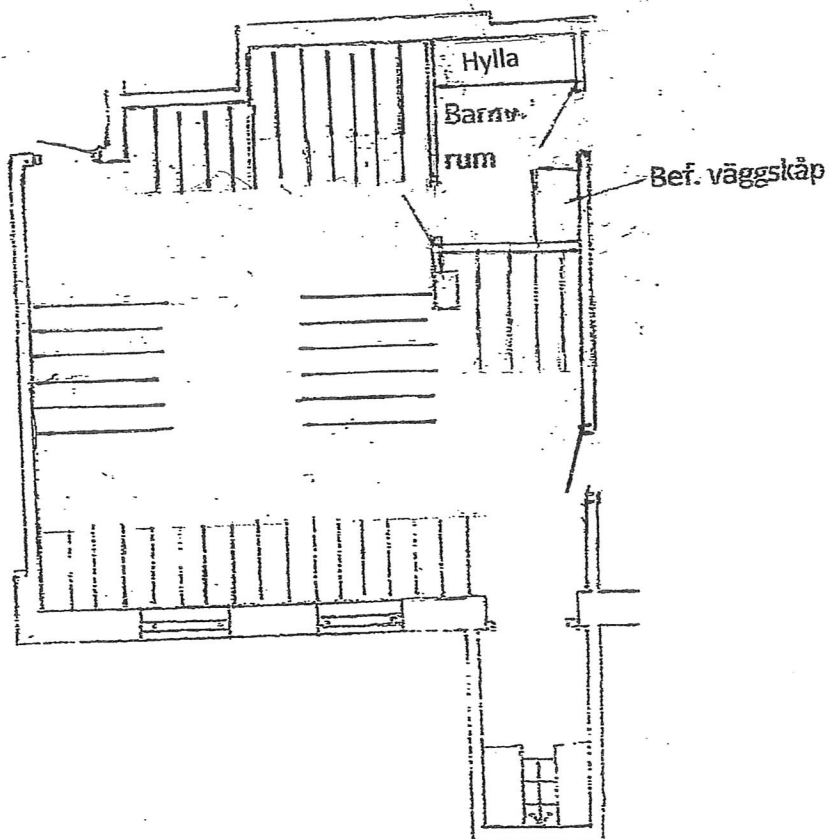
Bef. tvättmaskiner utökas med ytterligare en tvättmaskin för s.k. grov-tvätt (för att skona bef. tvättmaskiner). Tidigare torkrum ersätts med torksåp som placeras utmed en vägg i mangelrummet.

En ny förbindelse ordnas mellan tvättstugan och mangelrummet.

Det tidigare torkrummet disponeras för två nya förråd som slopas i cykelrummet.

Tidigare utrustning i mangelrummet bibehålls men med ny placering.





Utbyggnad av cykelrum

Rev. 2016-03-31 2017-04-17 2017-12-30

Cykelrummet har varit ett stort problem under en längre tid p g a för låg kapacitet i förhållande till behovet. Genom att minska barnvagnsrummet (utnyttjas dåligt för närvarande) och flytta befintliga lägenhetsförråd till utrymmet för torkrum, plan B, täcks dagens behov (inkl. cyklar i det inre cykelrummet). Pulkor i barnvagnsrummet får var och en flytta till sitt lägenhetsförråd (med undantag för "låneexemplar").

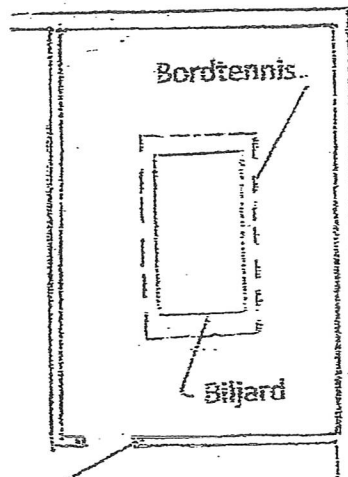
Damcyklar prioriteras lämpligen vad gäller uppställning av stående cyklar. Allå barncyklar hängs upp av utrymmesskäl (ej redovisat på ritningen. En ny förbindelse ordnas via barnvagnsrummet till den nya föreningslokalen (se särskild beskrivning)

För cykelrummet gäller:

Nuvarande kapacitet: 20 cyklar

Utbyggd kapacitet: 21 upphängda plus 22 stående, d v s totalt
43 cyklar

Förslaget är ett alternativ till ett utvändigt cykelgarage, som innebär en stor kostnad och dessutom ökar stöldrisken. En cykel är idag en betydande investering.



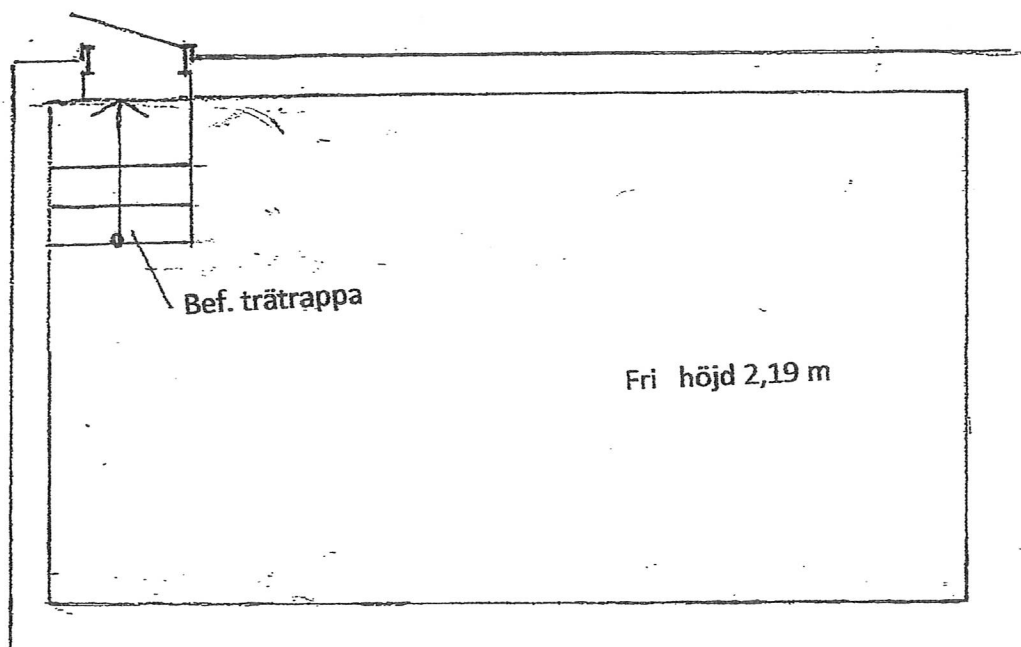
Ändring av det inre cykelrummet
till hobbyrum

2017-04-17 Rev. 2017-11-21

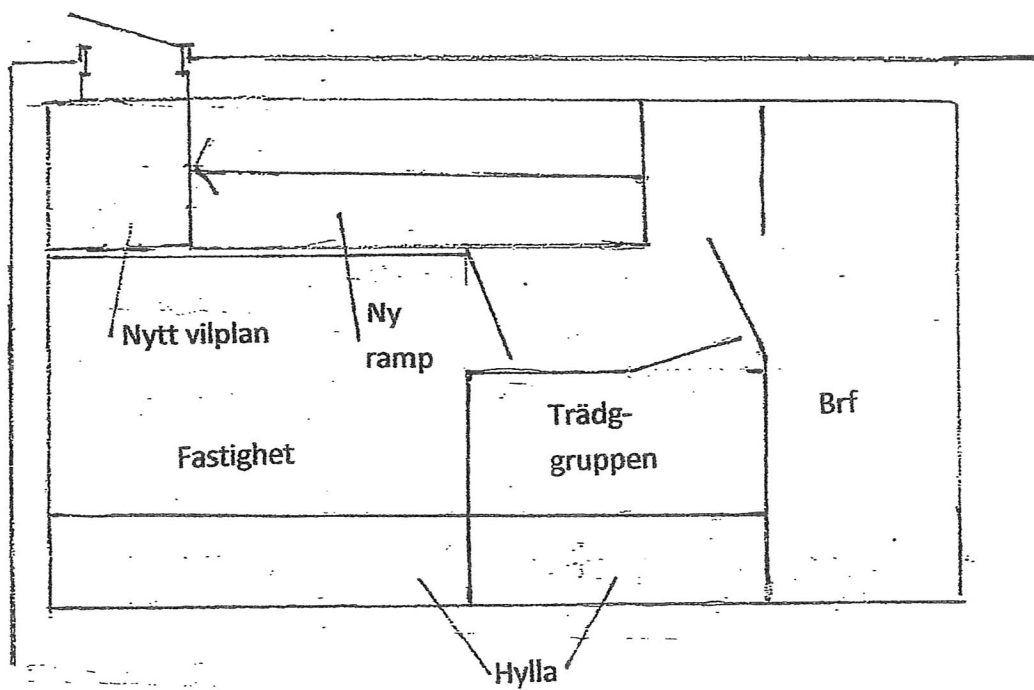
Det inre cykelrummets cyklar – som lånetidsförvaras – flyttas i samråd med ägarna till det ordinarie cykelrummet (hängs upp i taket).

Väggar och tak målas och ny golvbeläggning ordnas liksom ny belysningsarmatur i taket.

Rummet disponeras framdeles förslagsvis som kombinerat rum för biljard och bordtennis. Skåp för erforderlig utrustning anskaffas.



Fiigur 1



Figur 2

