

# Brf Herden 8

769605-0074

---

## Årsredovisning

Räkenskapsåret 2010



Detalj från gårdens fontän. Fontänen är sannolikt från slutet av 1890-talet.  
Foto: Andreas Löfstedt, 2010

# Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
4	Årsredovisning 2010, Ordföranden har ordet
5	Förvaltningsberättelse
20	Resultaträkning
21	Balansräkning
23	Finansieringsanalys
24	Tilläggsupplysningar, Noter
30	Revisorns berättelse
31	Förslag till nya stadgar (beslutade första gången 16/3 2011)
39	Valberedningens förslag
42	Fullmakt till stämman

Föreningens medlemmar kallas härmed till

## **Föreningsstämma 2011**

**Onsdag 25 maj 2011 kl 19.00 – 21.00 i Fridhemsskolans ljushall**  
(entré från skolgården, handikappingång från Arbetargatan)

Dryck och lättare tilltugg serveras från kl 18:30.  
Kom i god tid så att ni hinner prickas av i röstlängden!

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Presentation av styrelsens årsredovisning
9. Presentation av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fastställande av antalet ledamöter och suppleanter till styrelsen
14. Fastställande av arvode åt styrelsen och revisorerna
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning samt fastställande av arvode till valberedning
18. Motioner från medlemmar (Inga motioner har inkommit)
19. Fråga från styrelsen
  - Fråga om stadgeändring.
  - Fastställande av beslut fattat på extra stämma 16 mars 2011
20. Stämmans avslutande

### Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8  
Stockholm i april 2011

*Stämman, som är föreningens högsta beslutande organ, är endast öppen för föreningens medlemmar. Styrelsen anser att det är viktigt att ni som är hyresgäster också får information om vad som händer i fastigheten. Information från stämman kommer därför i likhet med tidigare år att delas ut till alla boende i föreningens fastighet.*

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Herden 8 får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Ordföranden har ordet

Vårt tredje år med SBC som förvaltare har gått fort, precis som tidigare år.

Året har bland annat kännetecknats av åtgärder för att vi återigen skulle få försäkringskydd mot vattenskador. Under hösten hade vi gjort tillräckligt för att få försäkringsskydd med förhöjd självrisk. Alla lägenheter har besiktats, fått fuktlarmet DroppStopp monterat samt att alla värmeledningar som krökts har ersatts med expanderrör för att förhindra framtida vattenskador. Vi fortsätter med åtgärder inom föreningen för att kvalificera oss till en mer normal självrisk. Åtgärderna för detta räknar vi ska vara genomförda under 2011.

Under vintern 2010 hade vi en del lägenhetsinbrott. Vi har därefter fått offert på säkerhetsdörr (klass 3). Samtliga hyreslägenheter har fått nya säkerhetsdörren monterad. Ett 30-tal medlemmar passade också på att köpa säkerhetsdörr på egen bekostnad. Om den ordinarie stämman beslutar att anta de nya stadgarna kommer styrelsen att köpa säkerhetsdörrar till samtliga föreningens lägenheter för att höja inbrottskyddet i hela föreningen.

Styrelsen har under året lagt ner ett stort arbete på att se över föreningens stadgar. De nya stadgarna har godkänts vid en första stämma i mars 2011. Det andra beslutet ska fattas på föreningens ordinarie stämma i maj 2011.

Vårt dagis på Arbetargatan 27 drabbades av en stor vattenskada under våren 2010. Dagisverksamheten fick flytta till tillfälliga lokaler i barack på vår gård medan reparationsarbetet pågick. Tyvärr inträffade detta under den tid då föreningen saknade försäkringsskydd mot vattenskador. Kostnaden för att renovera dagis blev därför dyr för föreningen. Vi hade tur i oturen som under året kunde upplåta en lägenhet med bostadsrätt och på så vis slapp att höja årsavgifterna för att täcka reparationskostnaderna. Dagislokalen är återställd och verksamheten flyttade tillbaka i början av januari.

Det råder brist på dagisplatser på Kungsholmen. När stadsdelsförvaltningen frågade kom vi överens om att den tillfälliga dagisbaracken på vår gård skulle få vara kvar över vårterminen, d.v.s. fram till sommarlovet 2011.

Vi firade våren och fontänen med sedvanlig korvgrillning. Även denna gång till stor del sponsrad av vår förvaltarfirma SBC. Många boende och barn dök upp på gården den kvällen i maj.

Direkt efter sommaren startade vi något som vi hoppas ska bli tradition. Vi hyrde partytält och hade loppis på dagen och knytkalas i kraftskivans tecken på kvällen. Många boende kom och vi hoppas på ännu fler kommande höst!

I februari 2011 invigde Stockholms Stadsmission sin verksamhet "Stadsmissionsgården" i sin fastighet på Fleminggatan 115. Deras tidigare helgverksamhet för hemlösa har ersatts av dagverksamhet veckans alla dagar. Styrelsen och ledningen för Stadsmissionsgården har goda kontakter med varandra för att säkerställa att verksamheten ska påverka föreningen och våra boende så lite som möjligt.

Slutligen vill jag som vanligt tipsa om SBC:s allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening" som hålls varje termin och som vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis. Gå gärna den! Läs mer på SBC:s hemsida.

Ola Schneider  
ordförande

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 1. Organisation

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-26 bestått av:

Ordinarie	Ola Schneider	ordförande	
	Edith Bängs	kassör	
	Lena-Marie Petersson	sekreterare	(t.o.m. 2011-03-15)
	Andreas Löfstedt		
Suppleant	Jakob Paulrud		
	Anna Allgulin		
	Lena Karlsson		

### Revisorer

Ordinarie	Anders Bergman	SET Revisionsbyrå
-----------	----------------	-------------------

### Valberedning

Sammanställande	Christer Sigevall
	Lars Almebäck

### Webbansvarig

Åsa Cronqvist

## 2. Fastigheten

Föreningens fastighet omfattar Herden 8, Stockholms kommun, med besöksadresserna S:t Göransgatan 96, 98, 100, 102, Mariebergsgatan 30 samt Arbetargatan 23A, 23B, 27A, 27B.

Fastighetens totala bruttoarea uppgår till 31 886 kvm, fördelat bland annat enligt följande

Bostäder	20 485 kvm *
Lokaler	1 218 kvm *
Källare	2 971 kvm
Garage	2 196 kvm

\* Ytan avseende bostäder och lokaler uppgår till 21 703 kvm. Detta värde används när vi längre fram i årsberättelsen beräknar olika nyckeltal såsom driftkostnad/kvm m.fl.

Hela gruppboendet på Arbetargatan 23 A+B plan 6+7 klassas som bostad. Lokalerna avser barnstugor på Arbetargatan 27 A+B (som i hyresavtalen adresseras Arbetargatan 25 A+B).

Garaget, som nås via källaren utom för Arbetargatan 27 A+B, omfattar 74 platser för bilar (varav 30 i bur) samt 3 platser för mc.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC:s medlemsförsäkring.

Föreningen har åter fått försäkringsskydd mot vattenskador från 2010-08-01 med förhöjd självrisk (2 basbelopp).

### 3. Överlåtelse, medlemmar m.m.

Under året har 31 (föregående år 29) överlåtelse ägt rum. En hyreslägenhet har upplåtits med bostadsrätt under året (föregående år 0 st).

Föreningen hade vid årets slut 344 (336) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

#### Antal överlåtelse och antal medlemmar år 2002 - 2010

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal överlåtelse	53	32	41	35	41	33	31	29	31
Antal medlemmar 31/12	295	288	300	307	318	326	394	336	344

Vid utgången av 2010 var 219 (218) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 18 (19) med hyresrätt.

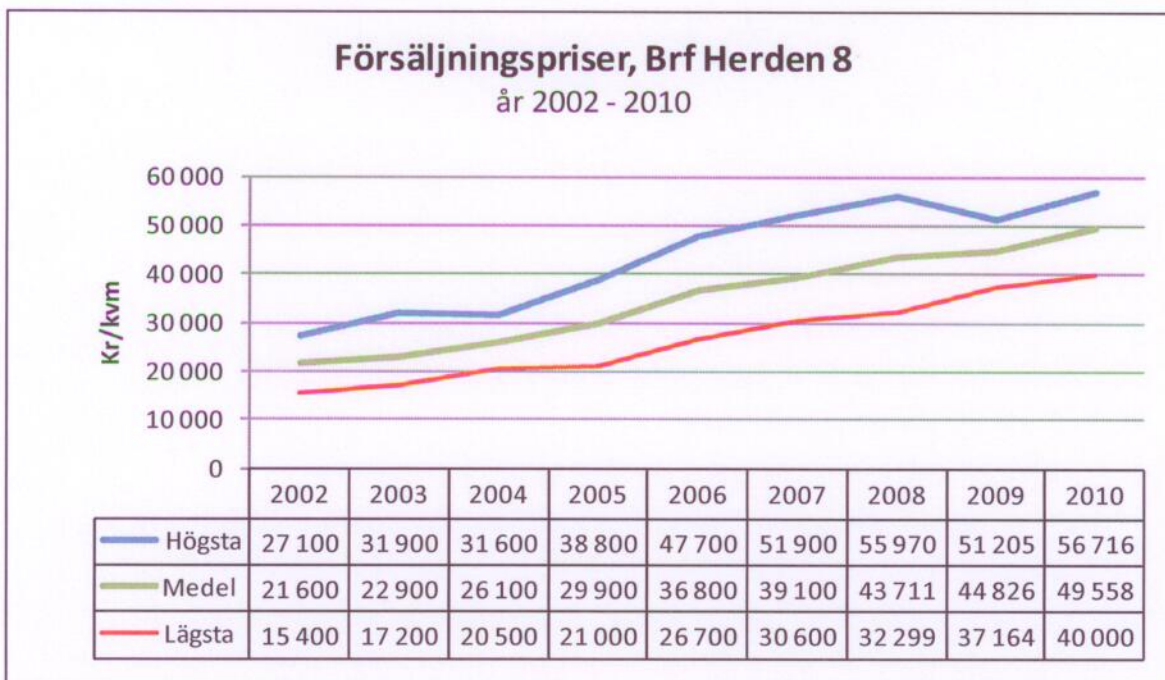
Enligt reglerna för kommunal fastighetsavgift ("fastighetsskatten") har fastigheten 246 lägenheter (237 lägenheter, -2 sammanslagna lägenheter, +11 lägenheter tillhörande gruppstäderna).

#### Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bostadsrätt	200	201	205	206	211	216	218	218	219
Hyresrätt	36	35	31	30	25	21	19	19	18

2007 återlämnade Kungsholmens stadsdelsnämnd en del av plan 6 på Arbetargatan 23A som tidigare disponerats för äldreboende. Föreningen lät bygga en ny lägenhet som upplåts med bostadsrätt varvid totala antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

Styrelsen lämnar av sekretesskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot får vi redovisa den allmänna prisutvecklingen i föreningen.



## Kapitaltillskott

Vid beräkningen av realisationsvinst får den som säljer sin lägenhet tillgodoräkna sig sin andel av kapitaltillskott som belöper på lägenheten under innehavstiden. Kapitaltillskott kan bara uppkomma om föreningen amorterar på sina lån. Kapitaltillskottet sänker eventuell realisationsvinst vid lägenhetsförsäljningen.

Kapitaltillskott kan, lite förenklat, uppstå på tre sätt.

- Insatsökning i syfte att användas för amortering av föreningens lån eller för särskild ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Denna typ av insatshöjning fordrar bland annat beslut av föreningsstämma. Denna typ av kapitaltillskott har inte förekommit i föreningen.
- Föreningen amorterar med pengar från nyupplåtna lägenheter (hyreslägenheter som upplåts med bostadsrätt). Belopp motsvarande de nya bostadsrättslägenheternas insats får inte räknas som kapitaltillskott, däremot överskjutande del av försäljningspriset (s.k. upplåtelseavgift). Merparten av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.
- Amortering av föreningens lån gjord av överskott av likvida medel från årsavgifter (d.v.s. "driftöverskott"). Viss del av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.

## Kapitaltillskott (kr), år 2002 – 2010

	2002-05*	2006	2007	2008	2009	2010
Kapitaltillskott (S:a)	11 840 600	5 344 800	10 099 600	5 080 500	1 400 000	948 500
- från "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0
- från "nya brf-lght"	6 470 600	5 304 800	9 169 600	5 080 500	0	948 500
- från "Driftöverskott"	5 370 000	40 000	930 000	0	1 400 000	0

\* Specifikation för åren 2002-2005 finns i årsberättelsen för år 2008.

## 4. Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2010 haft 21 (16) protokollförda sammanträden.

Från 1 januari 2008 har styrelsen anlitat SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) som förvaltare (fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning). För vår fastighetsskötsel har SBC anlitat underentreprenören Driftia AB.

Teknisk förvaltare har varit Pirjo Ropponen, SBC. Fastighetsskötare har varit Fredrik Axelsson, Driftia AB.

Garaget förvaltas på föreningens uppdrag av Stockholms Stads Parkerings AB.

Föreningen har ett samarbetsavtal med Stockholms Stadsmission, ägaren till grannfastigheten mot stora gården. Avtalet innebär att en del kostnader för löpande underhåll, snöröjning och mer långsiktiga investeringar runt vissa delar av gården fördelas mellan oss.

## 5. Fastighetsförsäkringen och vattenskadorna

Våren 2009 sa försäkringsbolaget If upp föreningens fastighetsförsäkring från årsförfallodagen 1 augusti. Skälet till varför vi inte fick förlängning var att vi hade för mycket vattenskadorna i föreningen. Vi hade vid den tiden nästan en vattenskada i månaden. Vattenskadorna berodde på en mängd olika orsaker.

Föreningen tecknade SBC:s medlemsförsäkring (fastighetsförsäkring) från 1 augusti 2009.

Vi fick dock inte något försäkringsskydd mot vattenskador. Vi tog, på uppmaning av försäkringsbolaget, fram en handlingsplan mot vattenskador. Vi påbörjade genomförandet av många av punkterna i vår handlingsplan redan under sommaren/tidig höst 2009. Detta fick försäkringsbolaget att se positivt på föreningen. Ur handlingsplanen valde vårt nya försäkringsbolag ut vissa åtgärder som de ansåg som särskilt viktiga. Om vi genomförde de åtgärderna skulle vi åter få försäkringsskydd mot vattenskador.

I verksamhetsberättelsen för 2009 har vi utförligt beskrivit såväl handlingsplanen och nya försäkringsbolagets krav som orsakerna till de olika vattenskadorna.

### **Vi fick försäkringsskydd med förhöjd självrisk (2 basbelopp) mot vattenskador under hösten 2010.**

De krav som försäkringsbolaget ställde på föreningen för att vi skulle få försäkringsskydd mot vattenskador delades upp i två steg.

#### *Steg 1*

Föreningen får genast försäkringsskydd med dubbel självrisk (2 basbelopp, ca 90 000 kr) efter att två punkter är genomförda.

- Fuktlarmet DroppStopp har monterats i samtliga lägenheter.
- Expanderrör har monterats på de värmeledningar (elementledningar) som böjts.

#### *Steg 2*

Föreningen får normala villkor (självrisk 1 basbelopp, ca 45 000 kr) efter att ytterligare två åtgärder vidtagits. Den nya självrisken träder dock i kraft först vid försäkringens påföljande årsförfallodag (1 maj).

- Alla ursprungliga FMM kulventiler i lägenheterna har ersatts med nya.
- "Rörsvängen" på VVC-stammen i lägenheterna på översta våningen har bytts.

I samband med steg 2 får föreningen teckna kollektivt Brf-tillägg som komplement till medlemmarnas hemförsäkringar.

Vid besiktningen av samtliga lägenheter, som påbörjades hösten 2009 och avslutades hösten 2010, monterades fuktlarmet DroppStopp i alla kök. Vidare inspekterades samtliga värmeledningar. Expanderrör har monterats i samtliga lägenheter vars värmeledningar var böjda.

Under sensommaren 2010 anmälde vi till försäkringsbolaget att kraven enligt Steg 1 var uppfyllda, varpå vi efter beslut av försäkringsbolaget beviljades försäkringsskydd med förhöjd självrisk från 1 augusti 2010.

Arbete pågår nu (våren 2011) med att avsluta samtliga åtgärder enligt steg 2. Styrelsens ambition är klar och tydlig – vi ska kvalificera oss för att få försäkringsskydd mot vattenskador med normal självrisk och också möjlighet att teckna kollektivt brf-tillägg till medlemmarnas hemförsäkringar.

Kostnaden för de åtgärder vi vidtagit för att återigen få försäkringsskydd har under 2010 uppgått till ca 1,7 miljoner kronor. Vi ser dock dessa åtgärder som en förbättring av fastigheten och väljer därför att kostnadsföra via avskrivning (en viss del i resultaträkningen varje år under 10 år). Arbetet med dessa åtgärder är ännu inte helt avslutat. Därför redovisas 2010 års kostnader i balansräkningen som "Pågående byggnation". Alla åtgärder beräknas vara avslutade under 2011 varefter avskrivning kommer att påbörjas.

## **6. Besiktning av samtliga lägenheter**

Som ett led i åtgärdspaketet för att återfå försäkringsskyddet mot vattenskador samt för att få en bra bild över fastighetens och lägenheternas skick har besiktning av samtliga lägen-



heter genomförts.

Besiktningen utfördes av "vår" VVS-firma Tibbelin & Partner VVS. Besiktningen omfattade många olika delar, bland annat:

- montering av fuktlarmet DroppStopp i samtliga lägenheter
- kontroll av samtliga elementledningar (stående värmestammar)
- fuktmätning i kök, badrum och wc
- kontroll av blandares allmänna skick och funktion (kontroll av backventil mm)
- kontroll av att köksfläkt är korrekt monterad (sk tryckande fläkt får ej vara direktansluten till fastighetens ventilationssystem)
- förekomst av jordfelsbrytare
- kontroll av elementens termostater
- kontroll av om gasspis finns och att gasolflaskornas storlek är tillåtna

I de lägenheter där värmeledningarna (till elementen) var böjda har man monterat expanderrör ("teleskoprör") för att förhindra framtida rörbrott och vattenskador.

I de lägenheter där man uppmätte höga fuktvärden i badrummen har respektive lägenhetsinnehavare underrättats. Dessa badrum har, enligt vad styrelsen känner till, berörda medlemmar åtgärdat under 2010.

De termostater (vreden på elementen) som var felaktiga ersattes med nya.

## 7. Underhållsplan och underhållsarbeten m.m.

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som uppdateras årligen, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras.

Med jämna intervall bör fastigheten inspekteras mera grundligt med hjälp av byggkunnig personal. Styrelsen har senast under 2009 låtit sakkunniga från SBC genomföra en sådan fördjupad översyn av fastigheten och därefter uppdaterat underhållsplanen.

Föreningen är stor – tre byggnader med nästan 240 lägenheter samt gruppboende, barnstuga och med en omsättning på närmare 20 miljoner kronor per år. Det säger sig självt att det hela tiden händer saker i fastigheten. En del kan planeras i förväg medan annat får hanteras när det händer. Att redogöra för allting låter sig därför inte göras. Här kommer dock ett försök till axplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt/händer i föreningen.

### Genomförda underhållsåtgärder m.m. under 2010

#### ▪ Barnstugan

Under vintern 2009-10 upptäcktes vattenläckage i källaren till Arbetargatan 27 A. Läckan var svår att lokalisera men visade sig till slut komma från en värmeledning gömd bakom en vägg på dagis. Reparationsarbetet blev betydande eftersom golv och underliggande cementfyllning ovanpå skyddsrummet måste sågas och bilas bort. Dagis två avdelningar på bottenvåningen evakuerades till andra lokaler, bland annat till en tillfällig barack på vår gård.

Torkningen med värmefläktar försvårades på grund av den mycket varma sommaren. Renoveringsarbetet blev klart till nyår varpå dagisverksamheten kunde flytta tillbaka i början av januari 2011.

För att hjälpa stadsdelsförvaltningen med dagislokaler kom vi överens om att den tillfälliga baracken på vår gård får vara kvar fram till sommaren 2011.

- Hyreslägenheter

Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) har skett i några hyreslägenheter.

- Tvättstugor

Inga nya tvättmaskiner eller torkskåp har köpts under 2010. Däremot har vi börjat byta ut socklarna till tvättmaskiner och torktumlare till en ny typ som underlättar golvs Städningen. Vi har också försett samtliga tvättstugor med luddlådor för att förhindra onödiga stopp i avloppen.

- Sopsuganläggningen

När garaget målades skyddstäcktes sopsugens luftintag i garaget av misstag. Resultatet blev att flera lägenheters väggar sprack av undertrycket när sopsugen kördes. Dessa väggar har reparerats och förstärkts. Antagligen blev ett, eller möjligen två, sopschakt skadade. Felsökning har skett. Det återstår en del arbete innan vi helt kan avsluta detta ärende.

Elektroniken och motorn till grovsoprummets port byttes eftersom det inte längre fanns reservdelar till den gamla elektroniken. Portens driftsäkerhet kommer därmed att öka.

- Gården

Pollarna (de låga stolparna med lampor) på gården ersattes med nya pollare med ny typ av armatur. Nya armaturer har monterats på fasaden mellan S:t Göransgatan 100 och 102 för att göra den delen av gården ljusare.

En ny dagvattenbrunn monterades i rabatten vid gaveln på Arbetargatan 23A för att förhindra framtida vattenskador på grund av inträngande vatten från rabatten.

Stenläggning lades runt fontänen. Vi hoppas på så sätt slippa grus i fontänen.

Stenläggning lades även i borte hörnet för att förhindra att grus hamnar i dagvattenbrunnen och förorsakar stopp i den.

Buskarna och trädet på gaveln till Arbetargatan 23B ersattes med nya. Likaså rustades rabatten längs "muren" mellan Arbetargatan 23A och 27A upp med nya buskar och ny jord. Därmed har alla planteringar på gården renoverats.

- Fastigheten

Renoveringen av den f.d. hyreslägenheten på Arbetargatan 23B som skulle renoveras och upplåtas med bostadsrätt ("säljas") under 2009 blev försenad. Lägenheten upplåts istället med bostadsrätt under 2010.

Arbetet med besiktning av fastighetens samtliga lägenheter har genomförts. Se vidare avsnittet "Besiktning av samtliga lägenheter".

- Garage

Vi har skapat tre mc-platser i garaget.

- Cyklar och barnvagnar

Två cykelförråd (i garaget och i S:t Göransgatan 96) har under våren 2011 försetts med nya cykelställ i två våningar. Vi har därmed lyckats skapa ca 50 nya cykelplatser.

## Planerade och inledda arbeten under 2011

- Barnstugan

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska numera genomföras vart tredje år på dagis. Senast gjordes den år 2008. Vi valde dock, i samråd med Kungsholmens stadsdelsförvaltning (vår hyresgäst), att avvakta tills allt renoveringsarbete efter vattenskadan skulle bli klart innan nästa OVK genomförs. OVK på dagis genomförs därför under våren 2011.

Ända sedan fastigheten byggdes har det varit problem med ett wc-avlopp på dagis (Arbetargatan 27 B). Under våren 2011 kommer vi att bila upp hela stickledningen för att lägga en helt ny avloppsledning med bättre lutning.

- Hyreslägenheter

Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) kommer att ske i någon/några hyreslägenheter. Vi har så pass få hyreslägenheter att vi renoverar när hyresgästen så önskar. Självfallet under förutsättning att behov finns och att det inte har renoverats under senare år.

- Tvättstugor

Tvättstugan på Arbetargatan 27 A fått nytt torkskåp under våren 2011. Därmed är alla ursprungliga (gula) maskiner i våra tvättstugor utbytta mot nya.

- Sopsuganläggningen

Sopsuganläggningens styrsystem börjar bli gammalt. Möjligen kommer vi under året att begära in offert på nytt styrsystem (dator) för sopsugen.

- Gården

Stenläggningen på stora gården ska slutföras. Årlig upprustning av stora gräsmattan ska genomföras.

- Fastigheten

Kontakt ska tas med brandskydds företag för besiktning av fastighetens brandskydd och eventuellt tecknande av serviceavtal för skötsel och översyn av trapphusens brandgasfläktar.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska genomföras i samtliga lägenheter. Senast vi genomförde OVK var 2005. I fastigheter med vår typ av ventilationssystem ska OVK göras vart 6:e år.

- Undercentralen

Översyn av fastighetens värmexlaren ska göras för att säkerställa att de utviner värmen från fjärrvärmens på effektivaste sätt.

- Garage

Översyn och komplettering ska ske av nödutgångsskyltar.

- Cyklar och barnvagnar

2008 genomförde vi en rensning av övergivna cyklar och barnvagnar i föreningen. Det verkar som att det är dags för en ny rensning.

- Soprummet

Översyn och allmän upprustning av grovsoprummet ska påbörjas.

## 8. Energideklaration m.m.

Sveriges samtliga flerfamiljshus (ca 600 000) och kontor ska enligt lag energideklareras. Lagen tillkom efter ett EU-direktiv och syftet är att minska energiförbrukningen inom EU med 20 procent. Bostäder och kontor står för en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. (Även landets samtliga villor måste energideklareras, men det behöver villaägarna bara göra om de ska sälja sina hus.)

Föreningens energideklaration lämnades in till Boverket sommaren 2008. Resultatet av denna sammanfattas bland annat i en bild för varje byggnad. Skyltar med dessa uppgifter finns uppsatta i samtliga entréer. De finns även som pdf på föreningens hemsida.

## **Radon**

Enligt Miljöförvaltningen bör radongashalten kontrolleras med 10-15 års mellanrum. Vi har mätt radonhalten i vår fastighet under år 2005 och 2006. Högsta enskilda mätvärdet i vår fastighet (lägenhet respektive i barnstugan) uppmättes till ca 60 Bq/m<sup>3</sup>. Det betyder att det med god marginal understiger nuvarande gränsvärde på 200 Bq/m<sup>3</sup>, samt också det eventuellt nya gränsvärdet på 100 Bq/m<sup>3</sup>.

## **Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK)**

OVK ska genomföras vart 6:e år i bostäder med den typ av ventilation som vår fastighet har samt vart tredje år i barnstugor (tidigare gällde vart annat år). OVK genomfördes senast i bostäderna år 2005 och i dagis 2008 .

OVK på dagis, som rätteligen skulle ha skett under år 2010, har genomförts under våren 2011 eftersom vi, i samråd med vår hyresgäst Kungsholmens stadsdelsförvaltning ville avvakta tills renoveringen av dagislokalen var klar.

Under 2011 kommer OVK att genomföras i samtliga lägenheter.

## **9. Bredband, kabel-tv, IP-telefoni**

### **Bredband och IP-telefoni**

Föreningens eget bredbandsnät invigdes i mars 2006. Operatör är Ownit Broadband AB, [www.ownit.se](http://www.ownit.se). Samtliga lägenheter är sedan 1 januari 2007 anslutna med 100 Mbit/s. Avgiften för detta ingår i den ordinarie månadsavgiften/hyran. För att bredband och e-post ska fungera fordras dock ett (kostnadsfritt) abonnemangsavtal med Ownit.

Från Ownit kan man, förutom Internet, också få bredbands-tv samt IP-telefoni.

Vårt ursprungliga 3-åriga driftavtal avseende bredband har ersatts av ett nytt treårigt avtal som löper till februari 2012 (varefter det övergår i tillsvidare-avtal). I detta nya treåriga avtal ingår också ett erbjudande från Ownit om IP-telefoni ("Telefoni-Bas" utan fast månadsavgift) för föreningens medlemmar.

### **Kabel-tv från ComHem**

Föreningen har tecknat gruppavtal med ComHem från 1 november 2008 om digital-tv till alla lägenheter. Alla lägenheter har gratis (ingår i hyran/månadsavgiften) digital-tv "Medium 8 Favoriter". Se [www.comhem.se](http://www.comhem.se) för ytterligare information om vilka kanaler som ingår respektive vilka kanaler man kan välja själv.

Fria digitala kanaler. Alla Com Hem-anslutna hushåll kan sedan januari 2010 ta emot ett antal fria digitala kanaler utan extra abonnemangskostnad. Allt som krävs för att se de fria digitala kanalerna är en godkänd digitalbox eller en tv med inbyggd digitalbox godkänd för Com Hem. Något programkort behövs inte. Kanalerna som visas fritt är, SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, SVT24 och SVT Barnkanalen, TV4, TV6 och AXESS TV.

Möjlighet finns att på egen bekostnad beställa ytterligare kanaler eller ett större abonnemang. Den som beställer "större" digitalt abonnemang hos ComHem får upp till 150 kr i rabatt/månad. (För mer information: se Informationsbladet från september 2008 på föreningens hemsida, eller ring ComHems kundtjänstnummer för gruppavtalskunder.)

## 10. Föreningens avtal

Fastighetens olika tekniska system behöver underhållas/ ses över med jämna intervall. Vår inställning är att försöka underlätta för oss själva (och vår förvaltare/fastighetsskötare) genom att teckna olika slags service- och/eller driftavtal. Så länge entreprenörerna gör ett bra jobb till ett konkurrensmässigt pris låter vi avtalen löpa vidare.

I årsberättelsen för 2008 finns en utförlig redovisning över föreningens olika avtal. I 2009 års version finns en komplettering. Även under 2010 har en del hänt på avtalsfronten.

Under året har några avtal omförhandlats eller nytecknats.

### Hyreskontrakt

- Kungsholmens stadsdelsnämnd (barnstugor)

Överenskommelse tecknades mellan föreningen och Kungsholmens stadsdelsförvaltning om att den tillfälliga dagisbaracken mot viss ekonomisk ersättning skulle få vara kvar på vår gård fram till sommaren 2011.

### Skötsel- och förvaltningsavtal

- OTIS AB

Nytt s.k. begränsat fullserviceavtal avseende våra hissar (9 personhissar och 2 mathissar) tecknades med OTIS under hösten. Det nya avtalet gäller i tre år från 2011-01-01. Sägs inte avtalet upp förlängs det med ett år i taget från 2014-01-01.

### Övriga avtal

- Moderna Försäkringar (SBC:s medlemsförsäkring)

Från 2010-08-01 erhöll vi försäkringsskydd mot vattenskador med förhöjd självrisk (2 basbelopp). Vidare ströks det ursprungligen satta sista datum (2010-11-30) före vilket samtliga åtgärder var tvungna att vara genomförda för att vi skulle kunna få normal självrisk (1 basbelopp).

- Secor AB

Vi tecknade ett ramavtal (offert) om anskaffning av säkerhetsdörr Daloc S 43 (säkerhetsklass 3). Avtalet var ursprungligen avsett för föreningen och centalt inköp av nya dörrar men har även fått tillämpas av enskilda medlemmar i föreningen.

- AB STOKAB

Ett nytt avtal har tecknats med STOKAB som ersatte det tidigare avtalet. Som tidigare avtal ges STOKAB rätt att nyförlägga (och uppgradera) kanalisation och kabel till och genom vår fastighet. Nytt med detta avtal var att STOKAB skulle installera en ny s.k. husnod i vår fastighet ("dra in ny fiberkabel till ett nytt kopplings-skåp" för eventuellt framtida behov). Avtalet innebar en symbolisk engångsersättning till föreningen istället för som tidigare en mycket låg ersättning varje år.

## 11. Tomträtten till Herden 8

Kommunfullmäktige fattade beslut om nya tomträttsavgälder den 7 juni 2004. Föreningens förra tomträttsavtal löpte ut den 31 mars 2010. Avgälden uppgick fram till 31 mars 2010 till 1 370 000 kr/år.

Den nya tomträttsavgälden, som i praktiken inte är förhandlingsbar, blir nästan fördubblad. Höjningen sker stegvis enligt följande

1 948 200 kr/år 2010-04-01 – 2011-03-31

2 296 800 kr/år 2011-04-01 – 2012-03-31

2 645 300 kr/år 2012-04-01 – 2020-03-31

Styrelsen har undersökt möjligheten att köpa tomtmarken för att på så sätt slippa tomträttsavgälden. Priset för tomträtten var dock så högt att ett köp inte var ekonomiskt försvarbart.

## 12. Ekonomiska frågor

### Årets resultat mm

Årets underskott blev 3 703 573 kronor (1 732 909 kr). Det ovanligt stora underskottet beror till största del på de kostnader vi drabbades av i samband med vattenskadan på dagis då vi samtidigt saknade försäkringsskydd mot vattenskador. Större delen av dessa kostnader har betalats med pengar vi fick då vi upplät en lägenhet med bostadsrätt under våren 2010. Denna försäljningsintäkt redovisas emellertid inte i resultaträkningen utan endast via balansräkningen.

Föreningens likviditet har under året varit god. Amortering på lån har skett med 2 000 000 kronor (1 400 000 kr).

### Anslutningslån till Fortum

Vid tillträdet till fastigheten från Familjebostäder 2001-08-30 medföljde en fordran i form av ett anslutningslån till Fortum på 1 987 770 kronor. Lånet är ett annuitetslån som löper till 2022-06-30. Räntan är fast hela perioden och uppgår till 8,94 procent. Föreningens fordran uppgick 2010-12-31 till 1 510 022 kronor (1 582 129 kr).

I kontraktet (daterat i april 1992) mellan Stockholm Energi AB och Familjebostäder AB angående leverans av fjärrvärme framgår: *"Anslutningslån. 2 193 500 kr att inbetalas till Stockholm Energi före kontraktets ikraftträdande. Gottgörelse lämnas abonnenten i form av ett taxeavdrag under 30 år räknat från och med månaden efter inbetalningen av anslutningslånet. Taxeavdraget utgör 17 548 kr per månad."*

Anslutningslånet tillkom under en period på 90-talet då staten beviljade förmånliga lån för anslutning till fjärrvärme i syfte att påskynda utbyggnaden av fjärrvärmens. Lånen lämnades till fastighetsägaren (i vårt fall Familjebostäder AB). Genom ett särskilt avtal lånade fastighetsägaren i sin tur ut dessa pengar till fjärrvärmeleverantören. Fjärrvärmeleverantören finansierade på så vis utbyggnaden av fjärrvärme.

Idag sker inte denna typ av finansiering. Vid nyinstallation eller ombyggnader (s.k. delning) kan fjärrvärmeleverantörerna begära en anslutningsavgift, d.v.s. en engångskostnad från kunden.

### Registrering till moms

Föreningen är sedan hösten 2001 frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler (d.v.s. för dagis samt utrymmena för mobilmaster med tillhörande teknikrum).

### Flerårsbudget

Under våren 2010 lät styrelsen göra en flerårsbudget. Generellt kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. Händer inget oförutsett bör vi kunna behålla nuvarande avgiftsnivå i ytterligare något eller några år. Allt eftersom driftkostnader ökar över åren måste vi, som alla andra, parera dessa genom att höja våra intäkter, sänka våra kostnader eller genom att göra både och.

### Överklagande av taxeringsår 2006-2010

Strax före nyår 2010/2011 kom Högsta Förvaltningsdomstolen (f.d. Regeringsrätten) med en dom som innebär att bostadsrättsföreningars ränteintäkter till stor del ska vara skattefria. Styrelsen har därför överklagat taxeringsåren 2006-2010. Merparten av föreningens ränteintäkter avser ränta från anslutningslånet (fjärrvärmens). Vinner vi dessa processer kommer vi att få tillbaka drygt 200 000 kronor i skatt.

### Arvode till styrelsen 2010

Vid stämman 2010 beslutades om delvis nya ersättningsregler för styrelsen. Styrelsens ersättning skulle bestå av det fasta arvodet (att fördelas inom styrelsen) men nu infördes också en möjlighet till en rörlig del. Det fasta beloppet bestämdes till 235 000 kronor (exklusive sociala avgifter).

Den nya rörliga delen gav styrelsen möjlighet till ersättning för möten dagtid då man representerar föreningen istället för att förvaltare eller annan konsult hyrs in mot sedvanligt timarvode. Styrelsen fastställde det rörliga arvodet för 2010 till 300 kr/timme. Det totala rörliga arvodet under 2010 har uppgått till 5 850 kr (exklusive sociala avgifter).

### Föreningens lån

Vi omsatte ett bundet lån (50 miljoner kronor) under våren 2009 och band det i ett år med en ränta på 1,87 % jämfört med tidigare 4,39 %. Detta lån bands återigen sommaren 2010 i två år (juni 2010 – juni 2012). Räntesatsen kan emellertid förändras var tredje månad eftersom vi har knutit lånet till STIBOR 3 M. Lånet är klassat som bundet, men var tredje månad sker en räntjustering om STIBOR-räntan har förändrats sedan förra gången. Då blir vår ränta samma som STIBOR 3 månader men med ett påslag på 0,55 %. Vid årsskiftet uppgick räntesatsen på detta lån till 2,22 %.

STIBOR-räntan kan man följa på [www.riksbank.se](http://www.riksbank.se) se STIBOR Fixing under Räntor och valutakurser.

Föreningens lån på 52 miljoner kronor är bundet till 2011-09-01 (4,07 %). Vi kommer inom kort påbörja arbetet med att ta in offerter från banker om nya lånevillkor.

## 13. Sammanställning av ekonomin i tabeller och diagram

Här följer olika tabeller och diagram som visar utvecklingen av föreningens ekonomi under de senaste åren.

Tårtdiagrammen visar storleksordningen mellan olika intäkter och kostnader för verksamhetsår 2010. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

Föreningens resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 2 miljoner kronor. I år är underskottet betydligt större p.g.a. våra kostnader för vattenskadan på dagis.

Att föreningens resultaträkning normalt sett visar underskott är inget onaturligt. Lagg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 4 miljoner kr/år. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Utgiften (betalningen) hade vi hösten 2001 när vi köpte fastigheten för drygt 400 miljoner kronor av Familjebostäder AB. Räknar man bort den årliga avskrivningen i resultaträkningen hamnar vi istället på ett överskott.

Att en förening redovisar underskott behöver inte betyda att ekonomin är dålig. Å andra sidan behöver en förening som visar överskott inte ha bra ekonomi (fastigheten kanske är i dåligt skick och man skulle behöva ta in ännu mera i intäkter för att ha råd att betala framtida reparationer och underhåll).

Det viktiga är att man inte läser årsredovisningen för en bostadsrättsförening på samma sätt som för ett vinstdrivande aktiebolag. Föreningen ska bedriva verksamheten till självkostnad, d.v.s. utan vinstsyfte. Kika gärna på grafen "Kostnader och intäkter Brf Herden 8" där man tydligt ser att föreningens intäkter är större än utgifterna.

Det är viktigt att styrelsen försöker se ett par år framåt i tiden så att man i tid ska kunna hantera eventuella högre kostnader på ett planerat sätt. Det kan man göra genom att;

- ha en bra och aktuell underhållsplan som visar kommande års tänkta underhållsåtgärder

- och dess beräknade kostnader,
- ha en flerårsbudget som visar olika framtida ekonomiska scenarion,
- ha koll på hyresavtal så att man inte missar möjligheten att omförhandla hyresnivåer,
- ha koll på lånens villkorsändringsdatum så man hinner ta in offerter från olika banker innan lånen ska omsättas,
- allmänt se över drift- och serviceavtal löpande för att förhandla fram så bra priser och servicenivåer som möjligt.

**Finansiering mm per 31 dec (kr om ej annat anges)**

	2002	2006	2007	2008	2009	2010
Lån	168 000 000	139 950 000	124 250 000	115 800 000	114 400 000	112 400 000
Insats	249 610 000	262 377 000	269 034 000	271 347 000	271 347 000	272 399 000
Amortering under året	4 000 000	11 150 000	15 700 000	8 450 000	1 400 000	2 000 000
Belåning / kvm	7 741	6 448	5 725	5 336	5 271	5 179
Andel eget kapital	59,8%	65,2%	68,4%	70,1%	70,3%	70,8%
Andel lånefinansiering	40,2%	34,8%	31,6%	29,9%	29,7%	29,2%
Taxeringsvärde	319 084 000	330 600 000	418 400 000	418 400 000	418 400 000	508 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	42,3%	29,7%	27,7%	27,3%	22,1%

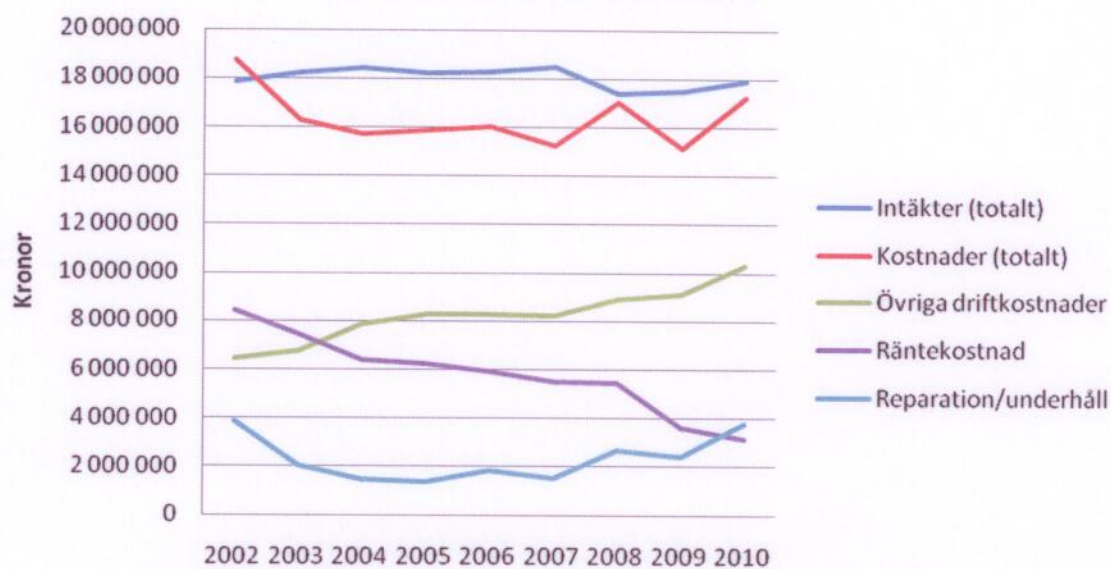
**Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)**

	2002	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Intäkter</b>	17 876 000	18 285 000	18 471 000	17 409 000	17 493 000	17 927 000
Intäkter/kvm	824	843	851	802	806	826
<b>Övriga driftkostnader</b>	6 469 000	8 253 000	8 235 000	8 909 000	9 125 000	10 300 000
Driftkostnad/kvm	298	380	379	410	420	475
<b>Reparation/underhåll</b>	3 871 000	1 822 000	1 532 000	2 655 000	2 417 000	3 777 000
Rep./uh-kostnad/kvm	178	84	71	122	111	174
<b>Räntekostnad</b>	8 415 000	5 947 000	5 493 000	5 461 000	3 598 000	3 166 000
Räntekostnad/kvm	388	274	253	252	166	146
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	4,2%	4,4%	4,7%	3,1%	2,8%

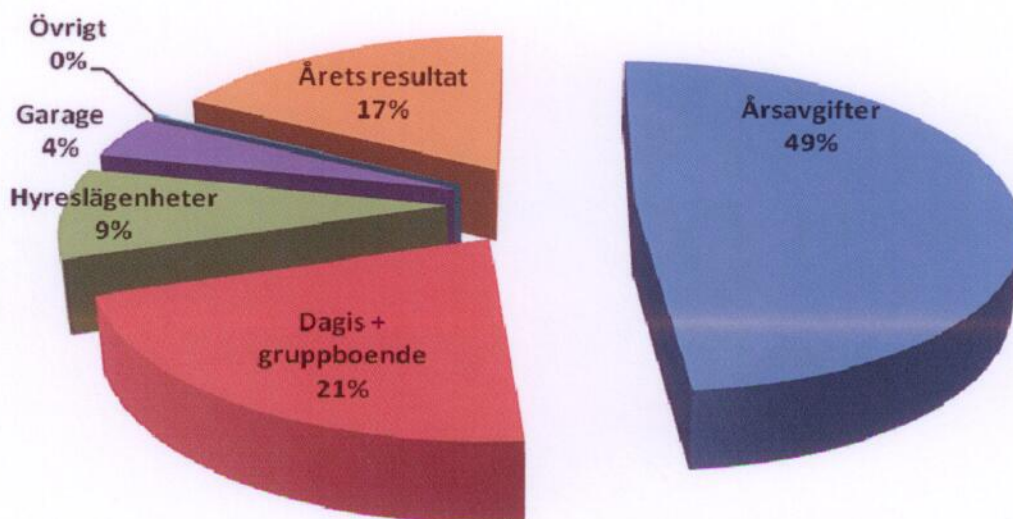


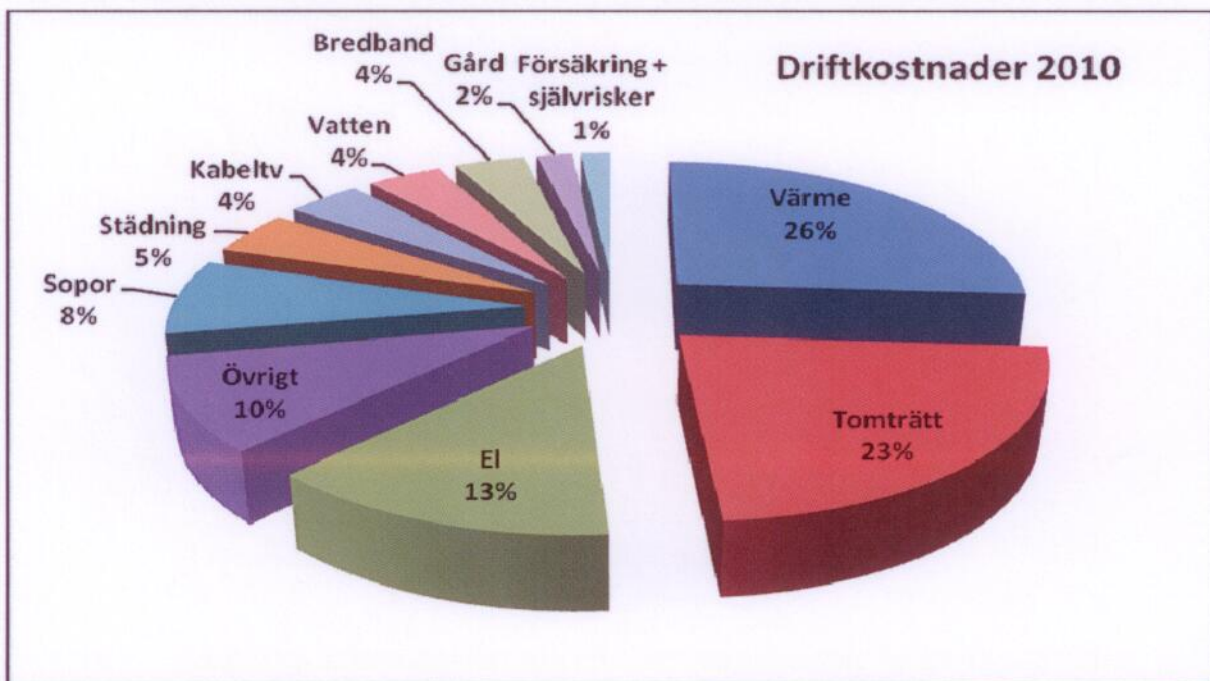
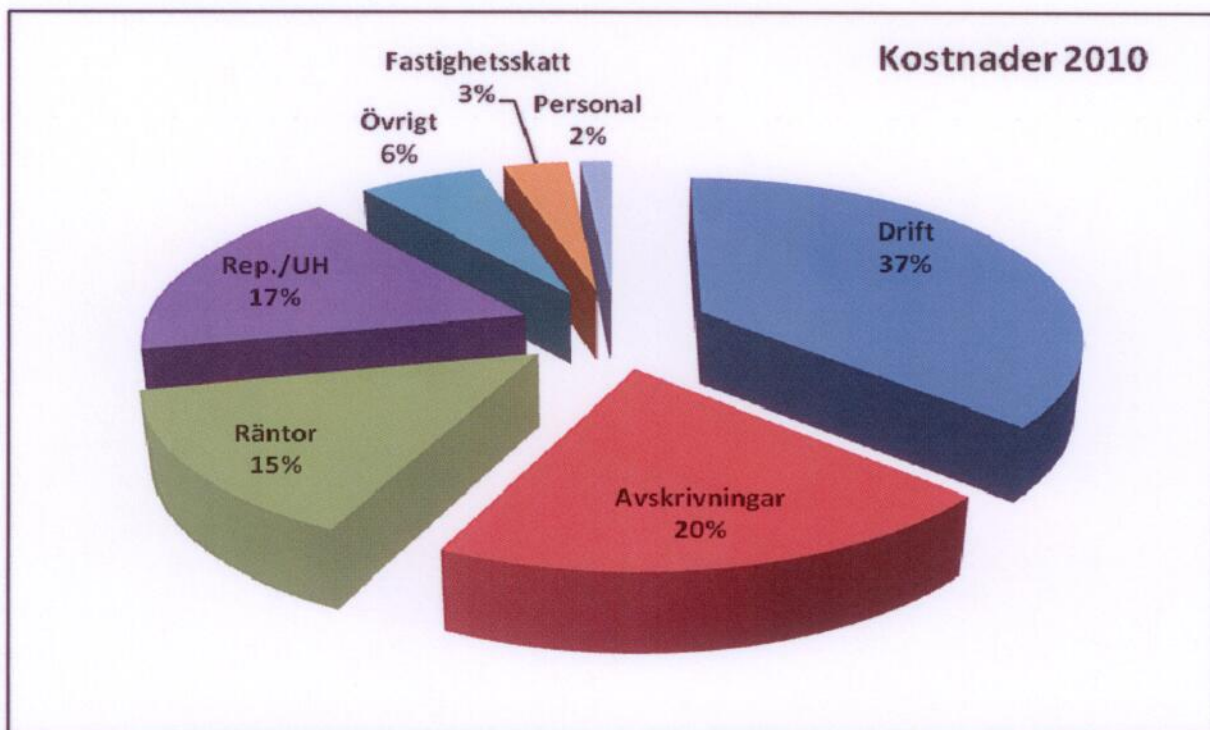
## Kostnader och intäkter i Brf Herden 8

år 2002 - 2010 (exkl avskrivningar)



## Intäkter 2010





**Nyckeltal "Taxebundna kostnader mm" (kr om ej annat anges)**

	2007	2008	2009	2010
Årsavgift/kvm brf-yta	622	590	577	576
Elkostnad/kvm totalyta	20	45	43	49
Värmekostnad/kvm totalyta	81	78	86	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	14	15	15
Sopkostnad/kvm totalyta bostäder	27	35	35	32

Brf-yta (kvm)	17 823	18 133	18 133	18 200
Hyseslght-yta (kvm)	1 833	1 523	1 523	1 456
Totalyta bostäder (kvm)	19 656	19 656	19 656	19 656
Totalyta inkl lokaler (kvm)	21 703	21 703	21 703	21 703

## 14. Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 703 573
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-34 045 045</u>
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-37 748 618</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 525 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>647 332</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-38 627 086</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt finansieringsanalys.

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2010**

**2009**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	17 884 040	17 386 714
Övriga rörelseintäkter		42 756	106 525
		<u>17 926 796</u>	<u>17 493 239</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader		-1 247 012	-978 147
Reparationer		-3 185 495	-1 609 430
Periodiskt underhåll		-647 332	-808 044
Taxebundna kostnader		-4 074 829	-3 812 016
Övriga driftskostnader		-2 546 544	-2 188 786
Fastighetsskatt		-702 997	-535 464
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 339 070	-1 285 615
Personalkostnader		-332 761	-325 073
Avskrivningar		-4 409 671	-4 277 726
		<u>-18 485 711</u>	<u>-15 820 302</u>

**RÖRELSERESULTAT**

**-558 914**

**1 672 936**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		145 365	152 459
Räntekostnader		-3 166 424	-3 598 348
		<u>-3 021 059</u>	<u>-3 445 889</u>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-3 579 974**

**-1 772 952**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		-80 095	-1 677
Skatt ändrad taxering		-43 504	41 720
		<u>-123 599</u>	<u>40 043</u>

**ÅRETS RESULTAT**

**-3 703 573**

**-1 732 909**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	378 336 302	382 275 923
Pågående byggnation	Not 4	1 690 155	464 611
Maskiner och inventarier	Not 5	23 700	29 625
		<u>380 050 157</u>	<u>382 770 159</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga långfristiga fordringar		1 510 022	1 582 129
		<u>1 510 022</u>	<u>1 582 129</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>381 560 179</b>	<b>384 352 288</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		38 716	0
Övriga fordringar		22 845	262 569
Förutbetalda kostnader	Not 6	692 947	530 387
Upplupna intäkter		400 521	0
		<u>1 155 029</u>	<u>792 956</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		191 240	47 031
SBC klientmedel i SHB		2 767 675	2 528 948
		<u>2 958 915</u>	<u>2 575 979</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 113 944</b>	<b>3 368 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>385 674 123</b>	<b>387 721 223</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		272 398 704	271 347 186
Upplåtelseavgifter		28 442 296	26 293 814
Fond för yttre underhåll	Not 8	5 903 555	5 456 399
		<b>306 744 555</b>	<b>303 097 399</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-34 045 045	-31 864 980
Årets resultat		-3 703 573	-1 732 909
		<b>-37 748 618</b>	<b>-33 597 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>268 995 937</b>	<b>269 499 510</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	112 400 000	114 400 000
		<b>112 400 000</b>	<b>114 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		785 651	557 945
Skatteskulder		249 321	32 978
Övriga kortfristiga skulder		214 095	376 551
Upplupna kostnader	Not 10	836 392	719 034
Förutbetalda avgifter och hyror		2 192 727	2 135 205
		<b>4 278 187</b>	<b>3 821 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>385 674 123</b>	<b>387 721 223</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	173 000 000	173 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## FINANSIERINGSANALYS

2010

2009

### Den löpande verksamheten

Årets resultat	-3 703 573	-1 732 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 409 671	4 277 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>706 098</b>	<b>2 544 817</b>

Förändringar kortfristiga fordringar	-362 073	45 954
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	456 474	340 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>94 401</b>	<b>386 865</b>

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>800 499</b>	<b>2 931 682</b>
-------------------------------------------------	----------------	------------------

### Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-1 686 670	-1 989 104
Maskiner och inventarier	0	-29 625
Finansiella anläggningstillgångar	72 107	65 968
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 617 563</b>	<b>-1 952 760</b>

### Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	-2 000 000	-1 400 000
Insatser och upplåtelseavgifter		3 200 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 200 000</b>	<b>-1 400 000</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>382 936</b>	<b>-421 078</b>
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	2 575 979	2 997 058
Likvida medel vid årets slut	2 958 915	2 575 979
	<b>382 936</b>	<b>-421 078</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottsbetalda årsavgifter och hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Under åren 2001-2008 har föreningen kostnadsfört utbyten av maskiner i tvättstugor. Från 2009 har aktivering av dessa kostnader påbörjats.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1 %	1 %
Bredband	10 %	10 %
Lägenhetsrenovering, lght 1729	2 %	2 %
Styr & regler	10 %	10 %
Lägenhetsrenovering, lght 1879	2 %	2 %
Hissar (renovering inredning)	7 %	
Garage (målning)	10 %	
Lägenhetsrenovering, lght 1691	2 %	
Tvättmaskiner m.m.	20 %	
VVS (Kulventiler m.m.)*	10 %	
Säkerhetsdörrar *	10 %	

\* Avskrivning påbörjas sannolikt under 2011.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	10 475 272	10 455 016
Hyresintäkter bostäder	1 896 409	1 868 448
Hyresintäkter lokaler	4 608 292	4 160 842
Hyresintäkter garage	904 067	902 408
	<b>17 884 040</b>	<b>17 386 714</b>



<b>Not 2</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård	152 025	193 491
Snöröjning/sandning	452 023	201 247
Städning, mattor	367 403	374 589
Besiktning/Myndighetskontroll	12 254	21 082
Bevakning	7 990	0
Gemensamma utrymmen	0	1 347
Garage	137 164	138 659
Förbrukningsmateriel	118 152	47 732
	<b>1 247 012</b>	<b>978 147</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	1 022	7 429
Hyreslägenheter	62 710	103 403
Brf Lägenheter	99 253	105 099
Förskola	0	2 477
Gemensamma utrymmen	116 352	43 932
Tvättstuga	126 603	86 837
Sophantering/återvinning	103 055	89 037
Källare	3 384	0
Lås	23 903	62 187
Installationer	8 283	0
VVS	117 031	461 426
Värmeanläggning/undercentral	21 747	45 701
Ventilation	215 068	97 077
Elinstallationer	36 694	246 505
Hiss	12 481	107 995
Huskropp utvändigt	9 090	53 650
Mark/gård/utemiljö	225 558	42 088
Garage/parkering	0	1 925
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 168
Vattenskada	2 003 262	40 992
Övrigt	0	1 501
	<b>3 185 495</b>	<b>1 609 430</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	577
Lägenhet	80 771	0
Tvättstuga	0	305 856
Sophantering/återvinning	0	224 770
Installationer	28 591	0
Värmeanläggning	2 347	0
Ventilation	0	51 810
Elinstallationer	154 603	0
Hiss	55 762	54 176
Fasad	0	93 750
Mark/gård/utemiljö	325 259	77 105
	<b>647 332</b>	<b>808 044</b>

	2010	2009
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 060 652	925 469
Värme	2 064 542	1 864 404
Vatten	317 673	331 622
Sophämtning/renhållning	238 206	218 838
Grovsopor	393 756	471 682
	<u>4 074 829</u>	<u>3 812 016</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	124 587	179 473
Självrisk	0	14 922
Tomträttsavgäld	1 803 650	1 370 000
Kabel-TV	320 849	319 951
Bredband	297 458	304 440
	<u>2 546 544</u>	<u>2 188 786</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>702 997</b>	<b>535 464</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	7 250
Medlemsinformation	0	4 240
Tele och datakommunikation	35 110	48 233
Hysesförluster	0	38 083
Revisionsarvode extern revisor	41 320	34 633
Föreningskostnader	42 986	19 957
Förvaltningsarvode SBC	867 618	837 043
Förvaltnings- och konsultarvoden (extra)	316 853	259 495
Administration	25 693	27 842
Medlemsavgift SBC ek för	9 490	8 840
	<u>1 339 070</u>	<u>1 285 615</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	253 850	248 000
Sociala kostnader	78 911	77 073
	<u>332 761</u>	<u>325 073</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	272 265	146 246
Maskiner	5 925	0
	<u>4 409 671</u>	<u>4 277 726</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>18 485 711</b>	<b>15 820 302</b>

<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	417 287 626	415 763 133
Nyanskaffningar	464 125	1 524 493
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>417 751 751</b>	<b>417 287 626</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>byggnader</b>		
Vid årets början	-35 011 703	-30 733 976
Årets avskrivningar enligt plan	-4 403 746	-4 277 726
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-39 415 449</b>	<b>-35 011 703</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>378 336 302</b>	<b>382 275 923</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	271 000 000	244 000 000
Taxeringsvärde mark	237 600 000	174 400 000
	<b>508 600 000</b>	<b>418 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder (mark)	230 000 000	168 000 000
Bostäder (byggnad)	241 000 000	227 000 000
<b>Bostäder</b>	<b>471 000 000</b>	<b>395 000 000</b>
Lokaler (mark)	7 600 000	6 400 000
Lokaler (byggnad)	30 000 000	17 000 000
<b>Lokaler</b>	<b>37 600 000</b>	<b>23 400 000</b>
<b>Bostäder och Lokaler</b>	<b>508 600 000</b>	<b>418 400 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad (motsvarande)	1 690 155	464 611
	<b>1 690 155</b>	<b>464 611</b>

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	29 625	
Nyanskaffningar		29 625
Utrangering/försäljning		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 625</b>	<b>29 625</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Årets avskrivningar enligt plan	-5 925	
Utrangering/försäljning		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 925</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 700</b>	<b>29 625</b>

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Sthlm Markkontor Tomträtt	487 050	342 500
ComHem kabel-tv	79 028	74 340
Ownit Bredband	73 448	79 988
Fastighetsförsäkring	48 086	28 414
Bevakning	5 335	5 145
	<b>692 947</b>	<b>530 387</b>

Not 7	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
<b>EGET KAPITAL</b>	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	272 398 704	1 051 518	0	271 347 186
Upplåtelseavgifter	28 442 296	2 148 482	0	26 293 814
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	5 903 555	0	447 156	5 456 399
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>306 744 555</b>	<b>3 200 000</b>	<b>447 156</b>	<b>303 097 399</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-34 045 045	0	-2 180 065	-31 864 980
Årets resultat	-3 703 573	-3 703 573	1 732 909	-1 732 909
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-37 748 618</b>	<b>-3 703 573</b>	<b>-447 156</b>	<b>-33 597 889</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>268 995 937</b>	<b>-503 573</b>	<b>0</b>	<b>269 499 510</b>

<b>Not 8</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	5 456 399	5 222 400
Reservering enligt stadgar		
Reservering enligt stämmobeslut	1 255 200	1 255 200
Ianspråktagande enligt stadgar		
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-808 044	-1 021 201
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 903 555</b>	<b>5 456 399</b>

<b>Not 9</b>				
<b>SKULDER TILL</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,450 %	10 400 000	12 400 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,220 %	50 000 000	50 000 000	2012-06-01
Stadshypotek AB	4,070 %	52 000 000	52 000 000	2011-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>112 400 000</b>	<b>114 400 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>112 400 000</b>	<b>114 400 000</b>	


Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kronor.  
Vid årets utgång var den outnyttjad.

<b>Not 10</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	129 359	106 683
Värme	322 780	256 415
Vatten	26 500	25 580
Extern revisor	39 000	37 200
Ränta	298 384	259 891
Snöröjning	8 579	21 750
Garage	11 791	11 515
	<b>836 392</b>	<b>719 034</b>

Stockholm den 5 april 2011

  
Edit Bängs-Eriksson

  
Andreas Löfstedt

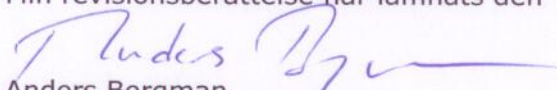
  
Jakob Paulrud

Lena-Marie Petersson

  
Ola Schneider

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2011.

  
Anders Bergman  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Herden 8

org nr: 769605-0074

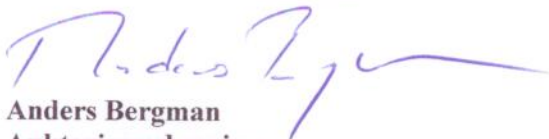
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herden 8 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2011



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens förslag till stämman – fastställande av nya stadgar

Vid föreningens extra stämma 2011-03-16 beslutades med mer än hälften rösterna:

- att godkänna de föreslagna nya stadgarna med några justeringar i § 3 och § 32, samt
- att nya § 32, fjärde punktsatsen ges följande lydelse:  
"Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat: - - - lås och nycklar till ytterdörr; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavare svarar för balkong- eller altandörr inklusive dess beslag, gångjärn, glas, handtag."

Dessutom beslutade den extra stämman, under förutsättning att även den ordinarie stämman godkänner stadgeförändringen:

- att styrelsen ges i uppdrag att på föreningens bekostnad upphandla och låta installera säkerhetsdörr (säkerhetsklass 3) i de lägenheter som fortfarande har kvar originaldörren. Styrelsen gavs fullmakt att lånefinansiera inköpet av säkerhetsdörrar.
- att de medlemmar som på egen bekostnad köpt säkerhetsdörr enligt föreningens offert ersätts för sina kostnader mot uppvisande av kvitto.
- att styrelsen efter genomförd dörrinstallation kallar till ny stämma i syfte att återlägga underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna på medlemmarna.

För att ändra föreningens stadgar krävs att man fattar beslut på två på varandra följande stämmor. Beslutet på den andra stämman måste fattas med minst 2/3-delars majoritet (av de som röstar). Därför är det även på denna stämma viktigt att alla medlemmar kommer på stämman för att göra sin röst hörd. Kan man inte själv närvara kan man rösta genom ombud. Fullmaktsblankett finns sist i detta dokument.

För den som vill läsa mer om bakgrunden till stadgeförslaget hänvisas till kallelsen vi delade ut till den extra stämman i mars. Denna finns anslagen på föreningens hemsida.

Om stämman beslutar fastställa de nya stadgarna kommer vi att lämna in de nya stadgarna till Bolagsverket för registrering. Först när Bolagsverket fattat beslut och registrerat de nya stadgarna blir de giltiga. Därefter kommer styrelsen att påbörja arbetet med inköp av nya säkerhetsdörrar.

De nya stadgarna framgår av följande 7 sidor.

Det andra stadgebeslutet kan endast vara "ja" eller "nej" till exakt samma stadgetext som beslutades vid den första stämman. Det är inte tillåtet att vid detta andra beslut ändra i texten.

### **Styrelsen föreslår den ordinarie stämman:**

- att godkänna de nya stadgarna med den lydelse de fick vid beslutet på den extra stämman den 16 mars 2011.

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Herden 8  
organisationsnummer (769605-0074)

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Andelsägande
- 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 7 § Årsavgiftens beräkning
- 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 9 § Övriga avgifter
- 10 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSSTÄMMA

- 11 § Föreningsstämma
- 12 § Motioner
- 13 § Extra föreningsstämma
- 14 § Dagordning
- 15 § Kallelse
- 16 § Rösträtt
- 17 § Ombud och biträde
- 18 § Röstning
- 19 § Valberedning
- 20 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 21 § Styrelsens sammansättning
- 22 § Konstituering
- 23 § Styrelsens protokoll
- 24 § Beslutförhet och röstning
- 25 § Beslut i vissa frågor
- 26 § Firmateckning
- 27 § Styrelsens åligganden
- 28 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 29 § Räkenskapsår
- 30 § Revisorernas sammansättning
- 31 § Avgivande av revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 32 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 33 § Ytterligare installationer
- 34 § Brand- och vattenledningsskador
- 35 § Balkong och uteplats
- 36 § Felanmälan
- 37 § Gemensam upprustning
- 38 § Vanvård
- 39 § Tillbyggnad
- 40 § Ombyggnad

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 41 § Användning av bostadsrätten
- 42 § Sundhet, ordning och gott skick
- 43 § Tillträdesrätt
- 44 § Andrahandsuthyrning
- 45 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 46 § Förverkandegrunder
- 47 § Hinder för förverkande
- 48 § Ersättning vid uppsägning
- 49 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 50 § Meddelanden
- 51 § Framtida underhåll
- 52 § Upplösning, likvidation mm
- 53 § Tolkning
- 54 § Stadgeändring



## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Herden 8.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

### 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### 5 § Andelsägande

Har bostadsrätt, helt eller till del, övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom.

### 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### 9 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### 10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess

full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 12 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

### 13 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

### 14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av en justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
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. 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
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 15 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning till respektive medlems lägenhet. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Se §50.

### 16 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

### 18 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 19 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode till dem.

## 20 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som styrelsen utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 21 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

### 22 § Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

### 23 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 24 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening

som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 25 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättsshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 26 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

### 27 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### 28 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 29 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 30 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie

föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

31 § Avgivande av revisionsberättelse  
Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 32 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 40. Åtgärderna ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummets väggar och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikt på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, värdringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- lås och nycklar till ytterdörr; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren svarar för balkong- eller altandörr inklusive dess beslag, gångjärn, glas, handtag
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer

- målning av radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med
- elektrisk golvvärme
- ledningar för vatten från och med kulventiler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- ledningar för avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten/kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- anordningar för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, packningar och avstängningsventiler/kulventiler
- handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, packningar och avstängningsventiler/kulventiler

Avstängningsventiler/kulventiler måste alltid vara åtkomliga.

### 33 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 34 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren

endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 35 § Balkong och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

### 36 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### 37 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 38 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 39 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

### 40 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 41 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### 42 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 43 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### 44 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### 45 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## FÖRVERKANDE

### 46 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten upplåts utan samtycke i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 47 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### 48 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### 49 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## ÖVRIGT

### 50 § Meddelanden

Meddelanden delges antingen genom anslag i föreningens hus, på hemsida, genom e-post eller genom utdelning.

### 51 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

### 52 § Upplösning, likvidation m.m.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### 53 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat trivsel- och ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

### 54 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har första gången antagits vid stämma den 2011-03-16

## Förslag från valberedningen i Brf Herden 8 till stämman den 25 maj 2011 till ny styrelse, revisor, ny valberedning samt arvoden för verksamhetsåret 2011

### **Valberedningens verksamhet**

Valberedningen intervjuar styrelseledamöterna under året och håller sig ajour med hur styrelsens sammansättning och samarbete fungerar. I slutet av året bjuds nyinflyttade under det gångna året in på ett välkomstmöte där valberedningen och delar av styrelsen berättar om huset, föreningen och om styrelsens arbete. Valberedningen följer upp mötet och kontakter personer som visat intresse för engagemang i styrelsen eller på annat sätt i föreningen. Därutöver tar valberedningen löpande emot intresseanmälningar från boende och frågar grannar efter tips på personer som skulle kunna vara intresserade av att verka för föreningen.

I föreningens historia så har årligen 0 - 3 personer anmält intresse för styrelsearbete. Vi önskar att det blir fler!

**Inför den kommande stämman vill vi därför be samtliga medlemmar i föreningen fundera över om ni skulle vara intresserade av att bidra till att driva föreningen, som ledamot i styrelsen eller på annat sätt.**

Ni kommer kunna göra en skriftlig icke-bindande intresseanmälan under stämman som kommande valberedning sedan följer upp.

### *Arvodering till styrelsen*

Arvodering till styrelsen har under föreningens historia varit densamma – ett fast arvode i storleksordningen ungefärligen 1 000 kr per enhet (lägenhet och lokaler). SBC rekommenderar 1 000 – 1 500 kr per enhet. Vissa föreningar har lägre, andra har högre arvode. Det fasta arvodet fördelas internt inom styrelsen och har ibland motsvarat styrelsemedlems arbetsinsats och ibland inte. Vi i valberedningen såg ett behov av en ökad flexibilitet i ersättningen till styrelsen. Under förra ordinarie stämma föreslog valberedningen därför förändring av arvodering till styrelsen. Efter diskussion kring storleken och konstruktionen på arvoderingen till styrelsen antog stämman förslaget. Förslaget innebar att förutom det fasta arvodet så infördes ett komplement i form av en rörlig ersättning. Den rörliga ersättningen innebar att styrelsemedlem, eller medlem på uppdrag av styrelsen, som tog ledigt från sin arbetstid för att företräda föreningen gentemot annan part istället för förvaltare eller extern konsult, skulle få ersättning för förlorad arbetsförtjänst. Det kan handla om att företräda föreningens intressen på t.ex. byggmöten eller möten med entreprenörer.

Under det gångna året har den rörliga ersättningen som använts av styrelsen uppgått till ca 6 000 kr. Föreningen har sparat pengar genom att styrelseledamot går in och gör ett jobb på dagtid istället för att vi betalar konsult från SBC eller annan extern konsult. Vårt förslag till den kommande stämman innebär att vi återigen föreslår det rörliga arvodet som komplement till det fasta arvodet. Vi lägger in en förändring till kommande år genom att vi föreslår ett maxtak för den timersättning som styrelseledamot får göra anspråk på. Den rörliga ersättningen är ett litet komplement till den fasta ersättningen och leder till en något ökad flexibilitet så att styrelsemedlems arvode under arbetstoppar och dalar bättre motsvarar arbetsinsatsen.

### *Föreningsvald revisor*

Föreningen har sedan starten utsett en auktoriserad revisor att granska verksamheten. Vanligt är att föreningar även utser en föreningsvald revisor. Den auktoriserade utför främst en ekonomisk kontroll, siffergranskning medan den föreningsvalde revisorn utför förvaltningskontroll, verksamhetsgranskning (att styrelsen sköter sitt uppdrag). Alla revisorer har naturligtvis samma ansvar men helt naturligt är att den föreningsvalde har större insikter i föreningens löpande verksamhet. Valberedningen föreslår i år att stämman, förutom den auktoriserade revisorn, även utser en föreningsvald revisor.

## Valberedningens förslag för verksamhetsåret 2011

### Till ny styrelse i Brf Herden 8 föreslås:

Ola Schneider	ledamot	omval på 1 år
Andreas Löfstedt	ledamot	omval på 2 år
Anna Allgulin	ledamot	nyval på 2 år (tidigare suppleant)
Lena Karlsson	ledamot	nyval på 1 år (tidigare suppleant)
Jacob Paulrud	ledamot	har 1 år kvar
Karl Jönsson	suppleant	nyval på 1 år
Gunnar Fagerberg	suppleant	nyval på 2 år

*Ola Schneider*  
S:t Göransg. 98  
Född 1961, Jurist. Projektledare.  
Bott i Herden sedan 1993.  
Revisor i föreningen 2000. I styrelsen sedan 2001.

*Andreas Löfstedt*  
S:t Göransg. 96  
Född 1975. Ingenjör.  
Bott i Herden sedan 2003.  
I styrelsen sedan 2006.

*Anna Allgulin*  
Arbetarg. 27 B  
Född 1961. Affärscontroller.  
Bott i Herden sedan 2008.  
I styrelsen sedan 2009.

*Lena Karlsson*  
S:t Göransg. 100  
Född 1963. Bitr. verksamhetschef.  
Bott i Herden sedan 2008.  
I styrelsen sedan 2009.

*Jacob Paulrud*  
S:t Göransg. 102.  
Född 1967. Lärare.  
Bott i Herden sedan 2008.  
I styrelsen sedan 2009.

*Karl Jönsson*  
S:t Göransg. 98  
Född 1980. IT-projektledare.  
Bott i Herden sedan 2010.

*Gunnar Fagerberg*  
S:t Göransg. 96  
Född 1943. Civilingenjör.  
Bott i Herden sedan 1997.

### Arvode till styrelsen

Valberedningen föreslår dels ett fast arvode samt dels en rörlig ersättning:

- Fast ersättning 230 000 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt inom styrelsen.
- Rörlig ersättning föreslås för styrelseledamot, eller medlem på uppdrag av styrelsen, som tar ledigt från sin arbetstid för att företräda föreningen gentemot annan part istället för förvaltare eller extern konsult. Denne erhåller ersättning för sin förlorade arbetsförtjänst upp till maximalt 300 kr/timme (exklusive sociala avgifter).



## Valberedningens förslag för verksamhetsåret 2011 (forts)

### Till valberedning i Brf Herden 8 föreslås:

Christer Sigevall	sammankallande	omval 1 år
Jonas Hagström	ledamot	nyval 1 år

*Christer Sigevall*  
Arbetarg. 23 A  
Född 1943. Erfarenhet från en mängd styrelser och föreningar.  
Bott i Herden sedan 2006.  
I valberedningen sedan 2007.

*Jonas Hagström*  
S:t Göransg. 98  
Född 1973. Försäljare.  
Bott i Herden sedan 2010.

### Arvode till valberedningen

8 000 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt inom valberedningen.

### Till revisorer föreslås:

#### Föreningsvald

*Giulia Frontera*  
S:t Göransg. 102  
Född 1971. Ekonom.  
Bott i Herden sedan 2010.

### Arvode till föreningsvald revisor:

Föreslås till 4 000 kr (exklusive sociala avgifter).

#### Auktoriserad revisor

Ordinarie från Mazars SET Revisionsbyrå.

### Arvode till revisor:

Arvoderas mot faktura.

### *Valberedningen i april 2011*

Christer Sigevall (sammankallande)  
Lars Almebäck

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Av § 47 i föreningens stadgar framgår:

*Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.*

*Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.*

*Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.*

## Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde.

## FULLMAKT

för

.....  
(Namn på ombudet, texta tydligt)

att vid föreningsstämman den ..... / ..... 20 ..... föra min talan och utöva min rösträtt.

..... den ..... / ..... 20 .....  
(Ort)

.....  
(Namnteckning)

..... Lght nr ..... i Brf Herden 8  
(Namnförtydligande)