

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2012



Fontänen på skolgården, Kungsholms folkskola, omkring 1902

(Foto: Bergh. Källa: Stockholms Stadsmuseum, SSM (A148/43))

Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
4	Årsredovisning 2012, Ordföranden har ordet
5	Förvaltningsberättelse
21	Resultaträkning
22	Balansräkning
24	Kassaflödesanalys
25	Tilläggsupplysningar, Noter
32	Revisorernas berättelser
35	Fullmakt
36	Ordlista

Bilden på omslaget

Springbrunnen/fontänen på vår gård

”Ett konstälskande skolråd torde vara en sällsynthet i vårt land, men att ett sådant finnes, och detta inom Kungsholmens församling i Stockholm, det bevisar den vackra springbrunn, vharav vi här lämna en afbildning och som anordnats på gården till Kungsholmens folkskola, den största skolgård i Sverige. Den vackra fontänen, som förser skolungdomen med dricksvatten, har kostat omkr 3 000 kr.”

(Källa: SSA, Skolstyrelsen, Ö 3A:1 Handlingar rörande Stockholms skolhistoria, allmänt Kungsholmens folkskola.)

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2013

Onsdag 22 maj 2013 kl 19.00 – 21.00 i Kungsholmens Grundskolas ljushall
(f.d. Fridhemsskolan. 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. 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
 - Det finns inga anmälda frågor från styrelsen eller någon medlem
18. Avslutande

Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm i april 2013

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 2012.

Ordföranden har ordet

Till stämman har vi inga motioner från medlemmar. Vi hoppas och tror att det beror på att medlemmarna löpande hör av sig till styrelsen under året med olika förslag, tankar och synpunkter. *Fortsätt maila och höra av er direkt när ni har idéer, förslag eller frågor!*

Årsredovisningen är lång men tänk då på att vi skriver för många olika målgrupper. Medlemmar och hyresgäster, föreningens kreditgivare, blivande medlemmar (köpare), köpares kreditgivare, fastighetsmäklare och föreningens revisorer är några exempel på intressenter med olika behov av information.

År 2012, vårt femte år med SBC som förvaltare och Driftia som fastighetsskötare, har bland annat innehållit följande:

- Föreningen har tecknat gemensamt bostadsrättstillägg via föreningens fastighetsförsäkring. Medlemmarna behöver därför inte ha egna brf-tillägg till sina hemförsäkringar.
- Anticimex har besiktat alla lägenheter för att hitta sådant som var och en skulle kunna åtgärda för att minska risken för framtida vattenskador.
- Den stora vattenskadan på dagis, som inträffade för några år sedan, har slutligt reglerats. Lokalen är sedan länge återställd. Förra våren inkom stadsdelsförvaltningen (hyresgästen) med yrkande om hyresnedsättning på över 1,2 miljoner kronor för den tid de inte kunde använda dagislokalen. Efter förhandlingar kom vi överens om att betala 800 000 kronor i hyresnedsättning.
- Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i alla bostadslägenheter avslutades våren 2012. Efter vidtagna åtgärder i berörda lägenheter godkändes föreningen.
- Frågan om fler/större balkonger och uteplatser väcktes på allvar under året. En aktiv "balkonggrupp" har fått fart på denna fråga. Under våren 2013 tas bygglovsansökan fram med hjälp av SBC och inhyrd arkitekt. Därefter får vi se vad Stadsbyggnadskontoret beslutar.
- Under året anlade vi den nya gräsmattan (konstgräs) på stora gården. Nu hoppas vi på att gräset ska vara grönt från tidig vår till sen höst och att den kommer att utnyttjas av alla boende i lika stor utsträckning i framtiden.
- En f.d. hyreslägenhet renoverades under året och har under våren 2013 upplåtits med bostadsrätt. Under 2013 har föreningen återfått ännu en lägenhet. Även den ska först renoveras och därefter upplåtas med bostadsrätt ("säljas"). Som vanligt ger vi försäljningsuppdraget till en mäklare.

Slutligen vill jag som vanligt tipsa om Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening" som hålls varje termin och som vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis. Gå gärna den! Ju fler av oss i föreningen som kan mycket om bostadsrätt desto enklare blir det att driva föreningen!

"Nyhetsbrevet Bostadsrätterna Direkt" finns på webben med alla nummer sedan år 2000. www.bostadsratterna.se/allt-ombostadsratt/bostadsratterna-direkt. Läs gärna dem!

Ola Schneider
ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Föreningens ändamål

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. (1 § i våra stadgar.)

2. Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-02 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-05-16. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2012-08-10.

Ekonomisk plan och nu gällande stadgar finns, förutom att köpa via Bolagsverket (www.bolagsverket.se), även på föreningens egen webbplats.

3. Organisation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-30 bestått av:

Ordinarie	Ola Schneider	ordförande
	Anna Allgulin	kassör
	Lena Karlsson	
	Andreas Löfstedt	
	Jakob Paulrud	
Suppleant	Gunnar Fagerberg	sekreterare
	Karl Jönsson	

Revisorer

Ordinarie	Anders Bergman	Mazars SET Revisionsbyrå
	Giulia Frontera	Föreningsvald

Valberedning

Sammanställande	Christer Sigevall
	Jonas Hagström

Webbansvarig

Åsa Cronqvist

4. 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 23A och 23B plan 6 och 7 klassas som bostad. Lokalerna avser barnstugor på Arbetargatan 27A och 27B (som i hyresavtalen adresseras Arbetargatan 25A och 25B).

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

5. Försäkring, gemensamt bostadsrättstillägg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas (f.d. SBC) medlemsförsäkring. Föreningen återfick försäkringsskydd mot vattenskador hösten 2010. Självrisken har varit förhöjd (2 basbelopp) men sänktes till "normala" 1 basbelopp från 1 maj 2012.

Vi har från 1 maj 2012 tecknat **gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar** via fastighetsförsäkringen. Medlemmar behöver därför inte teckna egna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Detta gemensamma bostadsrättstillägg gäller oavsett vilket hemförsäkringsbolag man har som medlem.

Ytterligare information om försäkringsvillkoren finns på www.allians.com/bostadsratterna.

6. Överlåtelser, medlemmar m.m.

Under året har 25 (föregående år 16) överlåtelser ägt rum. Inga hyreslägenheter har upplåtits med bostadsrätt under året.

Föreningen hade vid årets slut 343 (343) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Antal överlåtelser och antal medlemmar år 2002, 2004 – 2011

	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antal överlåtelser	53	41	35	41	33	31	29	31	16	25
Antal medlemmar 31/12	295	300	307	318	326	394	336	344	343	343

Vid utgången av 2012 var 219 (219) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 18 (18) med hyresrätt, varav en i föreningens ägo. Lägenheten i föreningens ägo har under våren 2013 upplåtits med bostadsrätt.

Under våren 2013 har ytterligare en hyreslägenhet kommit i föreningens ägo. Den lägenheten ska renoveras och därefter upplåtas med bostadsrätt ("säljas").

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

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bostadsrätt	200	205	206	211	216	218	218	219	219	219
Hyresrätt	36	31	30	25	21	19	19	18	18	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 uppläts med bostadsrätt varvid totala antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

Lägenhetsfördelning inom föreningen (enligt fastighetens ursprungliga planlösning)

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
Hela föreningen	30 st 36-58 kvm	82 st 56-76 kvm	48 st 74-93 kvm	57 st 94-116 kvm	20 st 119-139 kvm	237 st 36-139 kvm

Byggnad nr 1

S:t Göransgatan 96	15 39-58	6 67	1 85	7 95-104	0	29
S:t Göransgatan 98	2 58	13 67	1 87	8 97-104	7 119	31
S:t Göransgatan 100	2 58	13 67	1 87	8 97-104	7 119	31
S:t Göransgatan 102	8 36-45	1 64	15 85-93	1 116	6 139	31
Mariebergsgatan 30	3 54-58	8 56-67	1 74	13 94-114	0	25

Byggnad nr 2

Arbetargatan 23 A	0	10 67	10 83-92	5 105	0	25
Arbetargatan 23 B	0	11 67-76	9 83-92	5 105	0	25

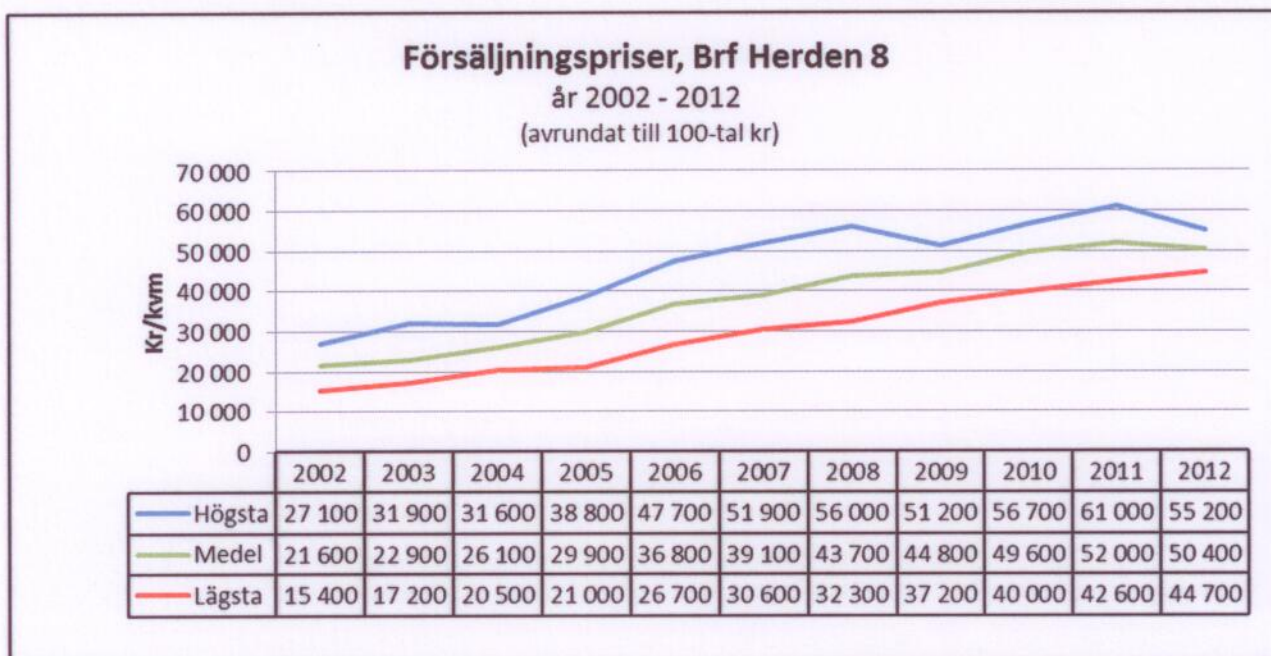
Byggnad nr 3

Arbetargatan 27 A	0	10 67	5 83	5 105	0	20
Arbetargatan 27 B	0	10 67	5 83	5 105	0	20

Uppgifterna ovan avser hur lägenheternas storlek (antal rum) fördelades hösten 2001 när föreningen förvärvade fastigheten av kommunala bostadsbolaget Familjebostäder AB. Eftersom bostadsrättsmedlemmar har rätt att bygga om och ändra planlösning utan styrelsens tillstånd så länge man inte rör fastighetens bärande delar (golv, tak respektive bärande väggar) kan antalet rum variera. Lägenheternas ytor är dock oförändrade. En vanlig förändring är att många av den vanligaste lägenhetsvarianten (2 rok på 67 kvm) har byggts om till 3 rok.

Försäljningspriser

Styrelsen lämnar av sekretessskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot kan 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.

Eventuellt kapitaltillskott framgår av kontrolluppgiften om överlåtelsen som föreningen lämnar till den f.d. medlemmen samt Skatteverket året efter det år man sålt sin lägenhet.

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 – 2012

	2002-05*	2006-09**	2010	2011	2012	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	11 840 600	21 924 900	948 500	0	0	34 714 000
- från "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0
- från "nya brf-lght"	6 470 600	19 554 900	948 500	0	0	26 974 000
- från "Driftöverskott"	5 370 000	2 370 000	0	0	0	7 740 000

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

** Specifikation för åren 2006-2009 finns i årsberättelsen för år 2011.

7. Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2012 haft 18 (17) 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.

Från januari 2012 övertog SBC:s Kundtjänst ansvaret för Felanmälningar. SBC nås via telefon 0771-722 722, vardagar 07-21 och via kundtjanst@sbc.se och felanmalan@sbc.se.

Teknisk förvaltare från SBC har under året varit Pirjo Ropponen (våren), Josef Ingrosso (sommaren) och Rosa Papa (nuvarande). Carin Frank har varit (och är) biträdande förvaltare.

Fastighetsskötare har varit Fredrik Axelsson, Driftia AB.

Ekonomisk förvaltare från SBC i Sundsvall har under året varit Kristina Nissilä (våren) samt Jon-Erik Amcoff (nuvarande).

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.

8. Fastighetsförsäkringen och vattenskadorna

Våren 2009 sa försäkringsbolaget If upp föreningens fastighetsförsäkring från årsförfalldagen 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 vattenskadorna. Vi tog, på uppmaning av försäkringsbolaget, fram en handlingsplan mot vattenskadorna. 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 vattenskadorna.

I verksamhetsberättelsen för 2009 har vi utförligt beskrivit såväl handlingsplanen och nya försäkringsbolagets krav som orsakerna till de olika vattenskadorna. Se även årsberättelsen för 2010.

Vi fick försäkringsskydd med förhöjd självrisk (2 basbelopp) mot vattenskadorna under hösten 2010.

Under februari 2012 har de sista återstående kulventilerna i sista lägenheten ersatts av nya varvid föreningen uppfyllde kraven för att få normal självrisk. Från årsförfalldagen 1 maj 2012 fick vi normal självrisk (1 basbelopp) vid vattenskadorna i vår fastighetsförsäkring.

Vi har därmed fått och utnyttjat möjligheten till att utöka vår fastighetsförsäkring genom att s.k. **gemensamt bostadsrättstillägg ingår från 1 maj 2012**. Medlemmar behöver därmed inte teckna egna brf-tillägg till sina hemförsäkringar. Det gemensamma brf-tillägget gäller oavsett i vilket bolag man har sin hemförsäkring. På www.allians.com/bostadsraterna (se Försäkringsomfattning) kan man läsa detaljerna under rubriken "GA 13005:3a Gemensamt bostadsrättstillägg".

Styrelsen har under 2012 tecknat "*Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus*" kopplat till föreningens fastighetsförsäkring. I detta paket ingår självriskeliminering vid vattenskada för medlemmar, regelbunden besiktning av samtliga lägenheter vart tredje år, kostnadsfria extra besiktningsprotokoll och åtgärdsförslag samt försäkring mot äkta hussvamp.

Självriskersättningsförsäkringen är en försäkring som ersätter lägenhetsinnehavarens (medlemmens) självrisk då denne drabbas av läckageskada och har fått ersättning via sin egen hemförsäkring. Självriskersättningsförsäkringen gäller dock inte i de fall skadan beror på något som Anticimex har anmärkt på vid besiktningen.

Försäkringsbesiktningen av alla lägenheter utfördes hösten 2012. Samtliga besiktade lägenheter har fått sina protokoll. (Läs mer i vårt infoblad från oktober 2012 på vår hemsida.)

9. Balkongbygge i föreningen?

Frågan om att bygga fler och/eller större balkonger har påtalats genom årens lopp. Under 2012 bildades en balkonggrupp i föreningen som bistår styrelsen med att driva "balkongfrågan".

Balkonggruppen tog inledningsvis fram information kring balkongbygge (se infobladet från oktober 2012 på vår hemsida) samt genomförde en enkät bland alla boende för att ta reda på om det finns ett tillräckligt stort intresse för att frågan ska drivas vidare. Gensvaret var stort och styrelsen har beslutat gå vidare i processen.

Vi har under våren 2013 tecknat avtal med SBC om professionell projektledningshjälp för resterande arbete.

Det är svårt att säga något om en exaktare tidplan när nya balkonger kan vara på plats. Erfarenheten från andra projekt säger "snarare till sommaren 2014 än till sommaren 2013".

Det fortsatta arbetet kommer i princip följa följande steg:

- *Etapp 0: Förstudie - enkätundersökning*
Denna del är genomförd. Av föreningens 240 lägenheter svarade drygt 100. I princip alla som svarade var för att frågan om balkong ska drivas vidare. Av enkätsvaren har vi en mycket god uppfattning om vad boende önskar i form av ny balkong, ny takterrass (balkong på översta våningsplanet), större balkong (dvs utbyggnad av befintlig).
- *Etapp 1: Bygglovsansökan*
Bygglovsansökan (för alla varianter av önskemål) tas fram. Det kommande bygglovsbeslutet visar sedan vad som är möjligt eller inte möjligt att genomföra. Styrelsen beslutar härfter om balkongfrågan ska drivas vidare eller ej.
- *Etapp 2: Upphandling och Stämman*
Offerter inhämtas från balkongföretag. Finansieringslösning tas fram. Etappen avslutas med föreningsstämman (och eventuellt beslut av Hyresnämnden) för beslut om huruvida balkong ska byggas eller ej. Vid stämman finns således i princip alla fakta som medlemmarna behöver för att kunna ta ställning till vad balkongbygget

innebär.

- *Ettap 3: Upphandling slutförs – balkonger byggs*
Föreningen tecknar kontrakt med balkongleverantör och bank. Avtal skrivs också mellan förening och medlemmar. Balkonger byggs.

10. 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 ses över årligen, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras.

Vi har valt att inte publicera planen eftersom den är just det – en plan som stöd för styrelsen. En officiell publicering blir lätt en sanning som sedan inte kan eller får ändras. Men det är ju inte så vi arbetar. Planen är ett stöd för vår långsiktiga, men får aldrig bli som "huggen i sten".

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 som gjorts under ett år låter sig 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 2012

Bostadslägenheter

Backventiler har bytts i flera lägenheters blandare (framförallt i badrum). När backventilerna är utslitna rinner kallvatten över i varmvattenledningarna. Boende märker detta genom att varmvattnet blir kallt.

Samtliga lägenheters ursprungliga kulventiler (avstängningsventiler för inkommande vatten) har nu bytts till nya. Den sista lägenheten fick nya kulventiler under början av år 2012.

Nästan samtliga lägenheter besiktades av Anticimex under hösten som ett led i det tilläggsavtal kring försäkring styrelsen tecknat. De elva medlemmar som av olika orsaker inte lämnade tillträde till sina lägenheter fick inte heller lägenheterna besiktade och därmed inte heller möjlighet till självriskelimineringen vid vattenskador. (Läs mer i infobladet oktober 2012 och senare.)

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter under 2011. OVK:n (efterbesiktning) och åtgärder i lägenheter avslutades först under våren 2012, varefter fastigheten godkändes.

Arbetet med att installera säkerhetsdörrar (klass 3) i samtliga lägenheter inleddes under 2011 och avslutades under våren 2012.

Tvättstugor

Några av förningens tvättmaskiner och torktumlare har under året bytts ut till nya. Om någon maskin går sönder och reparationskostnaden blir för hög ersätter vi istället maskinen

med en ny.

Sopsuganläggningen

Sopnedkasten på Arbetargatan 23A och S:t Göransgatan 96 har relinats. Skador uppkom i dessa sopnedkast i samband med att garaget målades om för några år sedan.

Soprummet

Ny låsanordning monterades på insidan av soprummets dörr ut mot gården för att underlätta vid utpassering.

En ny bättre timer monterades på belysningen så att den släcks med automatik.

Gården

Sedvanligt underhåll av blommor och rabatter har skett.

Under sommaren anlade vi konstgräsmatta på stora gården (fontänggården).

Stenläggningen på gården (där utemöblerna brukar stå) lades om så att regnvatten ska rinna undan istället för att samlas som stor sjö.

Fastigheten

Några av trapphusens ventilationsaggregat fick under 2011 ny modern elektronik som styr ventilationen. Vi installerade också temperaturgivare som sänker varvtalet när det är extra kallt ute. Detta för att inte suga in så mycket kall luft in i lägenheterna sådana dagar. Övriga portars ventilationsanläggningar fick nya styrsystem under 2012.

Under hösten 2011 kontrollerades alla rökdetektorer i trapphusen. Två byttes genast då de var trasiga. Vi fortsatte under våren 2012 och har bytt rökdetektorer även i övriga trapphus. Dessa rökdetektorer startar de stora rökgasfläktarna så att trapphuset inte ska fyllas av giftig brandrök vid brand.

Samtliga entréportar förstärktes med nya brytskydd för att försvåra inbrott.

Planerade underhållsåtgärder m.m. under 2013

Fastigheten

Vi startar tillsammans med SBC och företaget Presto AB ett SBA-arbete, d.v.s. ett systematiskt brandskyddsarbete. Samtliga branddörrar och annat som är viktigt för fastighetens brandskydd ska löpande kontrolleras. Juridiskt är det föreningen som i egenskap av fastighetsägare har ansvaret för denna egenkontroll. Det löpande arbetet kommer att utföras av vår fastighetsskötare.

Ett 30-tal s.k. överdelsstosar till ventilationsrör (på taken) är rostiga och ska bytas.

Samtliga nio trapphus ska målas om.

Värmekablarna i alla stuprör ska bytas ut. Detta gjorde vi för några år sedan men det har visat sig att kablarna inte höll måttet. Förhandling pågår med leverantören om att byta ut samtliga kablar på garantin.

Styrsystemet till värmekablarna i stuprören är från 1990-talet. Det ska bytas till ett modernare system.

De branddörrar (plåtdörrar på entréplan samt källare) som saknar svetsad balk (brytskydd) som ska försvåra för personer med kofot ska inventeras och förses med sådan.

Gården

Alla bänkar ska slipas och oljas (utfördes under våren).

Vi letar efter nya möbler samt nya stora krukor för blommor till gården.

Fontänens maskinrum ska rustas upp och bli modernare. Bland annat ska reningen av det cirkulerande vattnet i fontänen bli bättre.

Bredband/Internet

Ny teknik (switchar) installeras i fastighetens bredbandsnät i samband med att vi uppgraderar från 100 till 500-1000 Mbit/s (genomfördes i januari).

Undercentralen

Fördjupad översyn ska ske av vår undercentral. Syftet är att få full kontroll på hur den bästa ska användas sommar som vinter och att vi därmed håller våra energikostnader på en så låg nivå som möjligt.

11. Energideklaration m.m.

Sveriges samtliga flerfamiljshus (ca 600 000) och kontor ska enligt lag energideklarerat. 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 energideklarerat, men det behöver villaägarna bara göra om de ska sälja sina hus.)

Föreningens energideklaration 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.

På www.boverket.se kan man se en sammanställning av uppgifterna i olika fastigheters energideklarationer. (Sök via kommun samt fastighetsbeteckningen, exempelvis "Herden 8".)

Radon

Vi har mätt radonhalten i vår fastighet under år 2005 och 2006. Högsta enskilda värdet i vår fastighet (lägenhet respektive i barnstugan) uppmättes till ca 60 Bq/m³. Det betyder att det med god marginal understiger gränsvärdet 200 Bq/m³.

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 (tidigare vart annat år) i barnstugor.

OVK i samtliga lägenheter genomfördes hösten 2011. Vi fick godkänt betyg efter att de sista lägenheternas anmärkningar hade åtgärdats under våren 2012.

Innan det är dags för nästa OVK i lägenheterna kommer vi att låta dammsuga fastighetens ventilationsrör.

OVK i barnstugorna genomfördes under våren 2011 då vi, i samråd med vår hyresgäst Kungsholmens stadsdelsförvaltning, ville avvakta tills renoveringen av dagislokalen var klar.

12. Bredband, kabel-tv, IP-telefoni

Bredband och IP-telefoni

Föreningens eget bredbandsnät invigdes i mars 2006. Operatör är sedan starten Ownit Broadband AB, www.ownit.se. Samtliga lägenheter är idag anslutna med 1000 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. I vår överenskommelse med Ownit ingår ett erbjudande om IP-telefoni ("Telefoni-Bas" utan fast månadsavgift) för föreningens medlemmar.

Vi har tecknat ett nytt femårigt avtal från januari 2013 med Ownit som ger samtliga lägenheter bredband med 1000 Mbit/s (tidigare 100 MBit/s).

Extra nod för internet

STOKAB installerade under 2011 kostnadsfritt en ny nod för bredband i fastigheten. Vi har idag inga planer på att använda denna, men den finns ifall vi i framtiden önskar utnyttja denna lösning.

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 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, AXESS TV och TV ComHem.

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.)

13. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Styrelsen hade ambitioner att under 2012 dra igång arbetet (egenkontrollen) kring fastighetens brandskydd. Av olika orsaker blev det inte så. Under våren 2013 påbörjar vi dock denna systematiska egenkontroll. Vi tar hjälp av SBC och företaget Presto AB. Presto hjälper oss redan idag med årlig kontroll av fastighetens rökgasfläktar och rökluckor.

Vår fastighetsskötare kommer att hjälpa oss med kontroll av fastighetens allmänna utrymmen och alla branddörrar (plåtdörrar).

Mer om brandskydd kan man läsa om på Myndighetens för säkerhet och beredskaps (MSB) webbplats www.msb.se (Förebyggande, brandskydd).

14. 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 med komplettering i årsberättelserna för 2009 och 2010. Under 2011 tecknades inga nya avtal.

Under 2012 har vi tecknat ytterligare avtal enligt följande.

Skötsel- och förvaltningsavtal

- *Aqua Fontän*, skötsel- och serviceavtal avseende fontänen på gården.
- *Presto*, serviceavtal avseende inspektion av föreningens rökgasfläktar och rökluckor.

Övriga avtal

- *Fastighetsförsäkring* via Bostadsrätternas medlemsförsäkring inkluderande gemensamt Bostadsrättstillägg. (Se avsnittet om vattenskador.)
- *Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus*, tilläggförsäkring inkluderande besiktning av alla lägenheter vart tredje år. (Se avsnittet om vattenskador.)
- *Ownit Broadband*, nytt femårigt bredbandsavtal omfattande 500-1000 Mbit/s och ny teknisk utrustning i källaren.

15. 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 tidigare undersökt möjligheten att köpa tomtmarken för att på så sätt slippa tomträttsavgälden. Priset för att friköpa marken var dock så högt att ett köp inte var ekonomiskt försvarbart.

16. Utbildning och information om bostadsrätt

Styrelsen önskar att alla boende i föreningen (såväl medlemmar som hyresgäster) lär sig så mycket som möjligt om allt som gäller för en bostadsrättsförening. Ju mer alla vet desto mindre överraskad blir man av regler som man inte kände till.

En vanlig överraskning brukar vara att medlemmen själv får betala renoveringen av den egna lägenhetens tak och väggar som skadats på grund av en vattenskada (olyckshändelse) hos grannen ovanpå. Detta har att göra med de speciella reglerna i en bostadsrättsförening om fördelningen av underhållsansvaret av fastigheten mellan medlemmen och fastighetsägaren (föreningen). Medlemmen själv svarar (nästan alltid) för det "inre underhållet", d.v.s. underhållet av den egna lägenheten.

Styrelsen går regelbundet kurser som Bostadsrätterna (f.d. SBC) arrangerar.

Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening" hålls varje

termin och vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis och vi uppmanar alla medlemmar att gå den! Anmäl via www.bostadsratterna.se (Bostadsrättsskolan).

På Bostadsrätternas webbplats finns mycket information kring bostadsrätt får såväl köpare, boende som säljare.

Via nyhetsbrevet "Bostadsrätterna Direkt" (Allt om Bostadsrätt) kan man hålla sig löpande informerad om det som händer inom bostadsrättsområdet.

17. Ekonomiska frågor

Årets resultat m.m.

Årets underskott blev 4 030 862 kronor (3 205 563 kr). Det bokföringsmässiga underskottet är större än förra årets. Skillnaden kan i princip hänföras till ett par orsaker.

Vattenskadan på dagis för några år sedan har slutligen reglerats genom att vi och hyresgästen kommit överens om hyresreducering på 800 000 kr. Vi för nu diskussioner med vårt försäkringsbolag om möjligheten till ersättning. Tomträttsavgälden har ökat (ca 350 000 kr) till den nivå som ska gälla fram till år 2020. Vi har påbörjat avskrivningen av våra säkerhetsdörrar (ca 200 000 kr). Kostnaden för fastighetsförsäkringen har ökat (ca 100 000 kr) eftersom vi nu har gemensamt brf-tillägg samt den extra Trygghetsförsäkringen via Anticimex.

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 2012-12-31 till 1 345 044 kronor (1 431 205 kr).

I balansräkningen har fordran delats upp i "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2013. Detta belopp ingår i beloppet 215 102 kr. Det som förfaller till betalning i framtiden (d.v.s. under åren 2014-220) redovisas som "övrig långfristig fordran" med 1 250 863 kronor (1 345 055 kr).

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.

Trots höga tomträttsavgälder samt den extra utgiften för hyresreduceringen för barnstugan (se nedan) anser vi att vi klarar budgeten 2013 utan förändrade avgifter.

Överklagande av taxeringsår 2006-2010

Strax före nyår 2010/2011 kom Högsta Förvaltningsdomstolen med en dom som innebär att bostadsrättsföreningars ränteintäkter till stor del ska vara skattefria. Mer korrekt uttryckt gäller att intäkter som är hänförliga till fastighetsförvaltningen ska vara skattefria, precis som kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen inte är avdragsgilla.

Styrelsen har, som vi nämnt i tidigare årsberättelser, överklagat taxeringsåren 2006-2010. Merparten av föreningens ränteintäkter avser ränta från anslutningslånet (fjärrvärmen). Skatteverket gav oss rätt för taxeringsåren 2008, 2009 och 2010. Resultatet blev att vi

Skatteverket gav oss rätt för taxeringsåren 2008, 2009 och 2010. Resultatet blev att vi under 2011 fick tillbaka ca 150 000 kronor i skatt.

Vi överklagade motsvarande fråga för taxeringsåren 2006 och 2007. Nu har vi fått domen från Kammarrätten. Kammarrätten dömer, i likhet med Förvaltningsdomstolen, till vår nackdel. Man menar att den nya praxisen/reglerna inte gäller för dessa gamla år. Styrelsen har beslutat att inte överklaga. Där krävs prövningstillstånd hos Högsta Förvaltningsdomstolen och vi tror inte vi skulle få ett sådant. Istället får vi glädjas åt att vi faktiskt vann alla andra år och fick tillbaka en rejäl slant.

Föreningens lån

Under 2012 omsattes lånet på 50 miljoner kronor. Det var tidigare bundet och knutet till STIBOR 3M. Efter att ha gått igenom inkomna offerter och följt den lånestrategi som styrelsen har sedan tidigare (inte spekulera med medlemmarnas pengar, inte lägga alla lån i samma korg och försöka undvika en situation där styrelsen/kassör tvingas ha dagskontroll på ränteläget) valde styrelsen att anta offerten från Handelsbanken vilket innebar att detta lån bands i 2 år med en fast ränta på 3,13%.

Vidare delade vi upp det befintliga lånet på 10,4 miljoner kronor i två delar. 4,4 miljoner kronor behöll vi rörligt (3 månader) och 6 miljoner kronor band vi i 2 år med fast ränta 3,33%.

Av den ekonomiska redovisningen (Not 9) framgår föreningens samlade lånebild.

Upplåtelse av hyreslägenhet

Den hyreslägenhet föreningen fick tillbaka i sin ägo under våren 2012 har renoverats. Lägenheten har upplåtits med bostadsrätt ("sälts") via mäklare i början av 2013 med tillträde i maj. Därefter har vi 17 hyreslägenheter kvar i föreningen.

Stadsdelsförvaltningen får hyresreducering

Under våren 2012 hörde Kungsholmens stadsdelsförvaltning (vår hyresgäst för barnstugorna) av sig med krav på hyresreducering på ca 1,2 miljoner kronor. Skälet var att man inte kunnat utnyttja barnstugorna fullt ut under tiden för vattenskadan och den därpå följande renoveringen (kalenderåret 2010). Efter träffad förlikning återbetalar vi 800 000 kronor i hyresreducering under första kvartalet 2013.

18. Sammanställning av ekonomin i tabeller och diagram

Här följer några tabeller och diagram som visar olika aspekter av föreningens ekonomi. Tårtdiagrammen visar storleksordningen mellan olika intäkter och kostnader för verksamhetsåret 2012. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

Föreningens resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 2-3 miljoner kronor. I år, liksom förra året, är det bokföringsmässiga underskottet större än vanligt. Se vidare under avsnitt 17 om årets resultat.

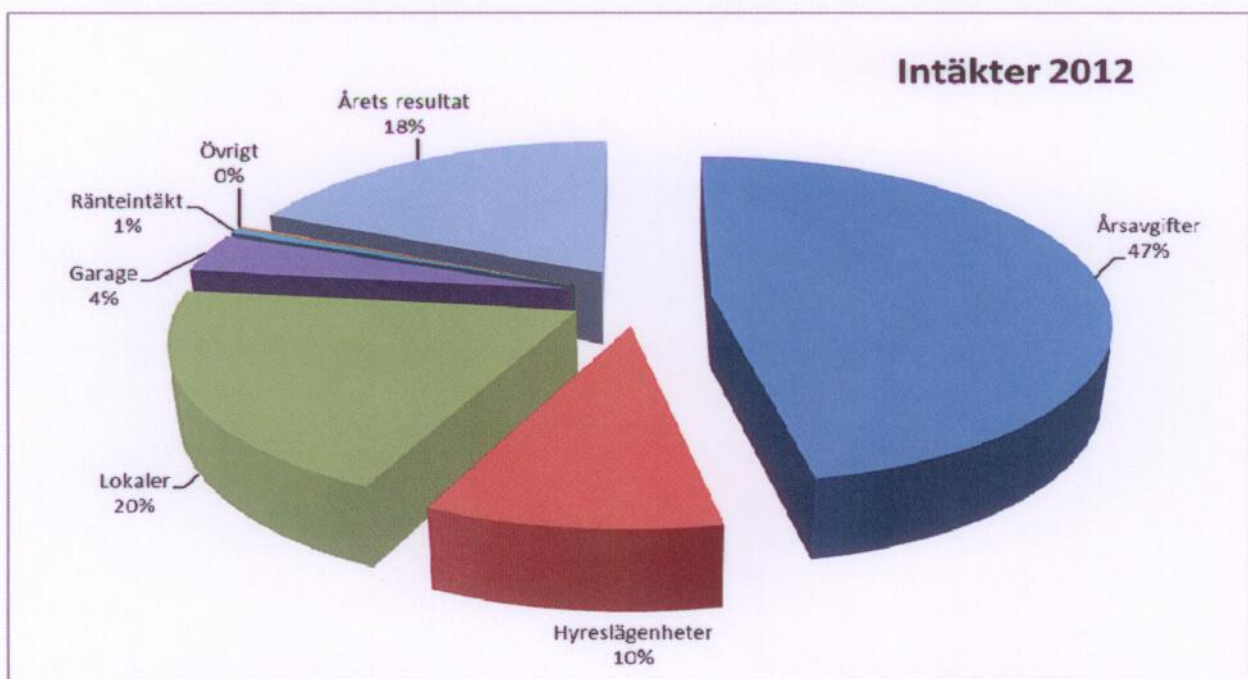
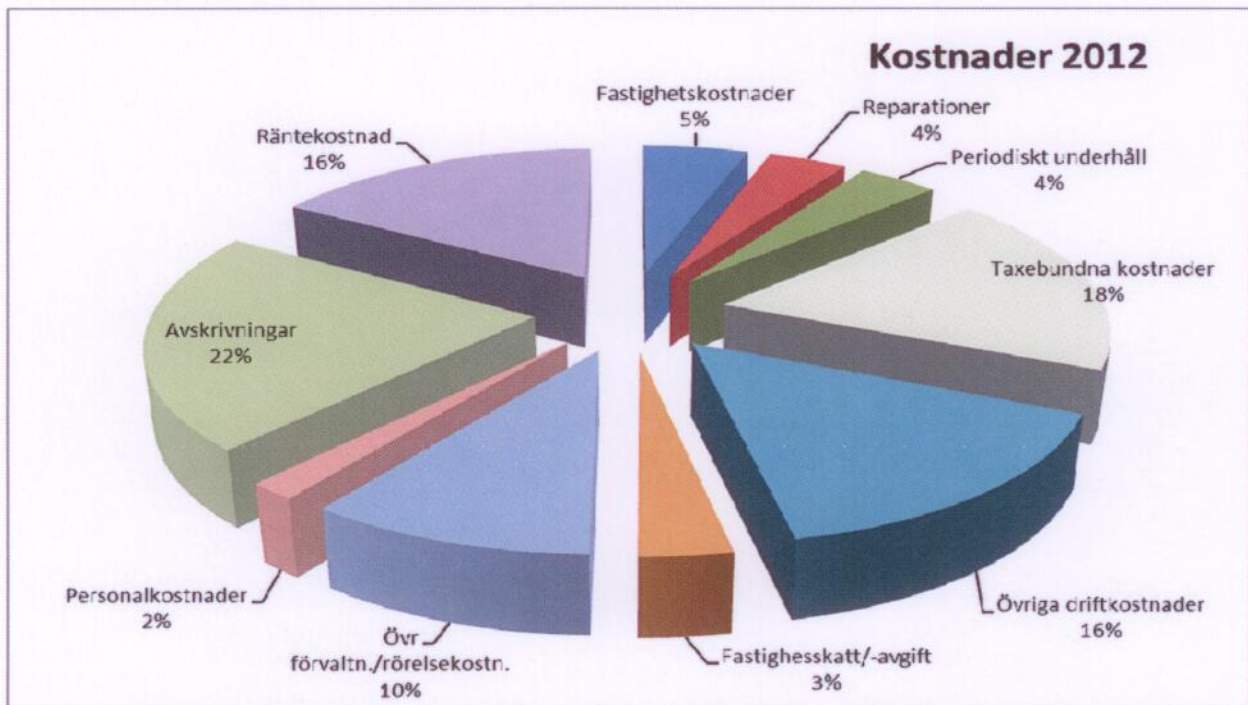
Att föreningens resultaträkning normalt sett visar underskott är inget onaturligt. Lägg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 4,8 miljoner kronor. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Utgiften (betalningen) hade vi hösten 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.

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 m.m. per 31 dec (kr om ej annat anges)

	2002	2008	2009	2010	2011	2012
Lån	168 000 000	115 800 000	114 400 000	112 400 000	114 600 000	114 600 000
Insats	249 610 000	271 347 000	271 347 000	272 399 000	272 399 000	272 399 000
Amortering under året	4 000 000	8 450 000	1 400 000	2 000 000	0	0
Belåning / kvm	7 741	5 336	5 271	5 179	5 280	5 280
Andel eget kapital	59,8%	70,1%	70,3%	70,8%	70,4%	70,4 %
Andel lånefinansiering	40,2%	29,9%	29,7%	29,2%	29,6%	29,6 %
Taxeringsvärde	319 084 000	418 400 000	418 400 000	508 600 000	508 600 000	508 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	27,7%	27,3%	22,1%	22,5%	22,5 %

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

	2002	2008	2009	2010	2011	2012
Intäkter	17 876 000	17 409 000	17 493 000	17 927 000	18 128 000	18 205 000
Intäkter/kvm	824	802	806	826	835	839
Räntekostnad	8 415 000	5 461 000	3 598 000	3 166 000	3 839 000	3 662 000
Räntekostnad/kvm	388	252	166	146	177	169
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	4,7%	3,1%	2,8%	2,8%	2,8%

Nyckeltal "Taxebundna kostnader m.m." (kr om ej annat anges)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Årsavgift/kvm brf-yta	622	590	577	576	576	577
Elkostnad/kvm totalyta	20	45	43	49	46	37
Värmekostnad/kvm totalyta	81	78	86	95	86	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	14	15	15	14	16
Sopkostnad/kvm totalyta bostäder	27	35	35	32	35	40
Brf-yta (kvm)	17 823	18 133	18 133	18 200	18 200	18 200
Hyseslght-yta (kvm)	1 833	1 523	1 523	1 456	1 456	1 456
Totalyta bostäder (kvm)	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656
Totalyta inkl lokaler (kvm)	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703

19. Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 030 862
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-42 855 048</u>
summa fritt eget kapital	-46 885 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 525 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>889 213</u>
att i ny räkning överförs	-47 522 498

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI – 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	18 165 675	18 081 630
Övriga rörelseintäkter		39 169	46 030
		18 204 844	18 127 660
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 169 102	-1 034 887
Reparationer		-875 845	-2 670 820
Periodiskt underhåll		-889 213	-503 401
Taxebundna kostnader		-4 102 122	-3 846 177
Övriga driftskostnader		-3 452 772	-2 996 895
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-711 790	-696 292
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-2 243 536	-1 138 479
Personalkostnader		-390 626	-313 158
Avskrivningar		-4 871 865	-4 587 794
		-18 706 872	-17 787 904
RÖRELSERESULTAT		-502 028	339 756
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		133 229	141 412
Räntekostnader		-3 662 063	-3 839 043
		-3 528 834	-3 697 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 030 862	-3 357 875
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	152 312
		0	152 312
ÅRETS RESULTAT		-4 030 862	-3 205 563

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	375 201 994	375 449 054
Pågående byggnation	Not 4	0	2 905 670
Maskiner och inventarier	Not 5	120 579	69 487
		<u>375 322 573</u>	<u>378 424 212</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar		1 250 863	1 345 045
		<u>1 250 863</u>	<u>1 345 045</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		376 573 436	379 769 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		90 632	39 343
Övriga fordringar		215 102	106 979
SBC klientmedel i SHB *		2 503 575	3 593 336
Förutbetalda kostnader	Not 6	960 935	795 607
Upplupna intäkter		88 663	80 746
		<u>3 858 907</u>	<u>4 616 011</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank	Not 9	183 468	186 922
		<u>183 468</u>	<u>186 922</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 042 374	4 802 932
SUMMA TILLGÅNGAR		380 615 810	384 572 188

* "SBC klientmedel i SHB" (klientmedelskontot) har klassificerats om från "Kassa och bank" till "Kortfristiga fordringar". För att kunna jämföra har motsvarande justering gjorts även för 2011.

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**EGET KAPITAL**

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

272 398 704

272 398 704

Upplåtelseavgifter

28 442 296

28 442 296

Fond för yttre underhåll

Not 8

7 804 422

6 782 023

308 645 422**307 623 023****Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust

-42 855 048

-38 627 086

Årets resultat

-4 030 862

-3 205 563

-46 885 911**-41 832 649****SUMMA EGET KAPITAL****261 759 511****265 790 374****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 9

114 600 000

114 380 000

114 600 000**114 380 000****KORTFRISTIGA SKULDER**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 9

0

220 000

Leverantörsskulder

1 436 293

516 745

Skatteskulder

135 769

289 777

Övriga kortfristiga skulder

97 091

380 150

Upplupna kostnader

Not 10

823 317

751 493

Förutbetalda avgifter och hyror

1 763 829

2 243 650

4 256 299**4 401 815****SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****380 615 810****384 572 188****Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 9

173 000 000

173 000 000

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga**

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-4 030 862	-3 205 563
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 871 865	4 587 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	841 003	1 382 231

Förändringar kortfristiga fordringar *	757 105	-963 306
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	74 484	-96 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	831 589	-789 678

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 672 592	592 553
---	------------------	----------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-1 701 975	-2 905 670
Maskiner och inventarier	-68 253	-56 179
Finansiella anläggningstillgångar	94 182	164 978
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 676 046	-2 796 871

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	0	2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	2 200 000

Årets kassaflöde	-3 454	-4 318
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början *	186 922	191 240
Likvida medel vid årets slut	183 468	186 922
	-3 454	-4 318

* Klientmedelskontot (SBC klientmedel i SHB) har klassificerats om från Likvida medel (Kassa och bank) till Kortfristiga fordringar. För att kunna jämföra har motsvarande justering gjorts även för 2011.

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. Följande avskrivningar uttryckt i procent per år tillämpas.

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

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Lägenhetsrenovering (Lgh 1729, 1879, 1691)	2,0%	2,0%
Styr & regler	10,0%	10,0%
Hissar (renovering inredning)	6,7%	6,7%
Garage (målning)	10,0%	10,0%
VVS (kulventiler m.m.)	10,0%	10,0%
Säkerhetsdörrar	10,0%	
Konstgräsmatta	10,0%	
Maskiner (tvättstugor)	20,0%	20,0%

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	2012	2011
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	10 495 172	10 495 492
Hyresintäkter bostäder	2 246 970	1 998 431
Hyresintäkter lokaler	4 500 785	4 672 281
Hyresintäkter garage	922 750	915 426
	18 165 675	18 081 630

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	101 478
Fastighetsskötsel gård	219 638	131 501
Snöröjning/sandning	294 032	176 083
Städning, mattor	390 375	366 851
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	58 825
Besiktning/myndighetskontroll	14 561	13 636
Bevakning	5 617	5 335
Gemensamma utrymmen	0	3 108
Garage	151 068	143 995
Förbrukningsmateriel	69 518	34 074
Brandskydd	24 295	0
	1 169 102	1 034 887
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 858
Hyreslägenheter	41 856	106 790
Brf Lägenheter	12 741	44 336
Gemensamma utrymmen	0	245 848
Tvättstuga	59 850	182 799
Sophantering/återvinning	67 871	78 400
Entré/trapphus	93 657	2 613
Lås	26 203	21 869
VVS	190 481	502 682
Värmeanläggning/undercentral	30 304	90 497
Ventilation	115 592	119 774
Elinstallationer	59 392	19 991
Hiss	109 036	71 979
Huskropp utvändigt	0	3 557
Tak	27 660	8 794
Fasad	11 048	44 094
Mark/gård/utemiljö	0	9 460
Garage/parkering	4 722	0
Vattenskada	25 432	1 115 478
	875 845	2 670 820
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	478 535	0
Sophantering/återvinning	272 250	189 347
Entré/trapphus	0	179 322
VVS	0	68 293
Ventilation	0	8 388
Elinstallationer	0	4 199
Hiss	56 183	26 490
Mark/gård/utemiljö	82 245	27 362
	889 213	503 401

Not 2 fortsättning	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	808 025	988 651
Värme	2 167 866	1 863 147
Vatten	347 447	312 988
Sophämtning/renhållning	233 793	229 512
Grovsopor	544 991	451 879
	4 102 122	3 846 177
Övriga driftskostnader		
Försäkring	281 055	173 050
Tomträttsavgäld	2 558 175	2 209 650
Kabel-TV	319 602	320 403
Bredband	293 940	293 792
	3 452 772	2 996 895
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	711 790	696 292
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 508	2 174
Tele och datakommunikation	34 904	35 087
Hysesförluster	871 495	0
Revisionsarvode extern revisor	43 225	50 460
Föreningskostnader	32 719	32 161
Förvaltningsarvode	936 890	891 266
Förvaltningsarvoden övriga	264 339	71 761
Administration	47 966	46 082
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 490	9 490
	2 243 536	1 138 479
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	302 400	242 000
Sociala kostnader	88 226	71 158
	390 626	313 158
Avskrivningar		
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	694 471	445 922
Markanläggning	28 753	0
Maskiner	5 925	5 925
Inventarier	11 236	4 466
	4 871 865	4 587 794
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	18 706 872	17 787 904

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	419 441 906	417 751 751
Nyanskaffningar	4 607 645	1 690 155
Utgående anskaffningsvärde	424 049 550	419 441 906
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-43 992 851	-39 415 449
Årets avskrivningar enligt plan	-4 854 705	-4 577 403
Utgående avskrivning enligt plan	-48 847 556	-43 992 851
Planenligt restvärde vid årets slut	375 201 994	375 449 054
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	271 000 000	271 000 000
Taxeringsvärde mark	237 600 000	237 600 000
	508 600 000	508 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder (mark)	230 000 000	230 000 000
Bostäder (byggnad)	241 000 000	241 000 000
Bostäder	471 000 000	471 000 000
Lokaler (mark)	7 600 000	7 600 000
Lokaler (byggnad)	30 000 000	30 000 000
Lokaler	37 600 000	37 600 000
Bostäder och lokaler	508 600 000	508 600 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 905 670
	0	2 905 670

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85 804	29 625
Nyanskaffningar	68 252	56 179
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	154 056	85 804
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 316	-5 925
Årets avskrivningar enligt plan	-17 161	-10 391
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 477	-16 316
Redovisat restvärde vid årets slut	120 578	69 488

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Sthlm Markkontor Tomträtt	661 325	574 200
Com hem Kabel-TV	80 021	79 860
Ownit Bredband	104 437	73 448
Fastighetsförsäkring	109 286	62 482
Bevakning	5 866	5 617
	960 935	795 607

Not 7	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	272 398 704	0	0	272 398 704
Upplåtelseavgifter	28 442 296	0	0	28 442 296
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	7 804 422	0	1 022 399	6 782 023
Summa bundet eget kapital	308 645 422	0	1 022 399	307 623 023
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-42 855 048	0	-4 227 962	-38 627 086
Årets resultat	-4 030 862	-4 030 862	3 205 563	-3 205 563
Summa ansamlad förlust	-46 885 911	-4 030 862	-1 022 399	-41 832 649
Summa eget kapital	261 759 511	-4 030 862	0	265 790 374

Not 8	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	6 782 023	5 903 555
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 525 800	1 525 800
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-503 401	-647 332
Vid årets slut	7 804 422	6 782 023

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,130 %	50 000 000	50 000 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	2,388 %	52 000 000	52 000 000	2016-09-01
Stadshypotek AB	2,890 %	2 200 000	2 200 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,330 %	6 000 000	0	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,040 %	4 400 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB		0	10 400 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		114 600 000	114 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-220 000	
		114 600 000	114 380 000	

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

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	98 512	98 814
Värme	353 637	222 732
Vatten	31 535	28 393
Extern revisor	45 000	45 000
Ränta	257 823	338 335
Snöröjning	24 541	6 188
Garage	12 270	12 031
	<u>823 318</u>	<u>751 493</u>

STOCKHOLM den 25 april 2013

Ola Schneider

Anna Allgulin

Lena Karlsson

Andreas Löfstedt

Jakob Paulrud

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2013

Anders Bergman
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå

Min revisionsrapport har lämnats den 26/4

Giulia Frontera
Föreningsvald revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herden 8 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

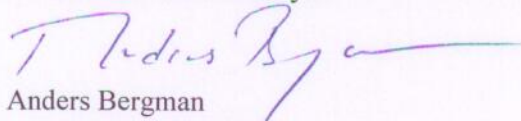
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

STOCKHOLM den 26/4 2013

Mazars SET Revisionsbyrå



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herden 8
Org.nr. 769605-0074

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herden 8 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Till föreningsstämman i 2012

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2012 för Brf Herden 8. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

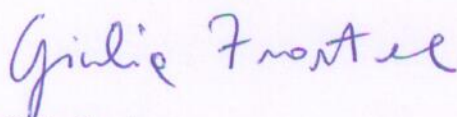
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 26/4 2013



Giulia Frontera
Lekmannarevisor

Om ombud, biträde, fullmakt m.m.

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

Av föreningens stadgar 17 § "Ombud och biträde" framgår:

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. Biträdets 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

FULLMAKT

för

.....

(Ombudets namn, texta tydligt)

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

..... den / 20

(Ort)

.....

(Medlemmens namnteckning)

..... Lgh nr i Brf Herden 8

(Namnförtydligande)

.....
(Gatuadress + våningsplan)

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning")

även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**