

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2011



Uppställning på skolgården, Kungsholmens folkskola.
Omkring år 1912.

Källa: SSA, Kungsholmens Folkskolor/Rektorsområde, F 5:1 Fotografier, 1889-1960

Innehållsförteckning

| | |
|-----|--|
| Sid | |
| 3 | Kallelse och dagordning för stämman |
| 4 | Årsredovisning 2011, Ordföranden har ordet |
| 5 | Förvaltningsberättelse |
| 17 | Resultaträkning |
| 18 | Balansräkning |
| 20 | Finansieringsanalys |
| 21 | Tilläggsupplysningar, Noter |
| 27 | Revisorns berättelse |
| 29 | Förslag till nya stadgar (beslutade första gången 28/3 2012) |
| 33 | Fullmakt till stämman |

Bilden på omslaget

Stadshagskyrkogården anlades 1834 som kolerakyrkogård. Kungsholms församling använde den fram till mitten av 1860-talet. Kyrkogården kom att ligga i det som idag är kvarteren Herden och Vallgossen.

Enligt Sveriges första folkskolestadga 1842 skulle folkskolor inrättas i landets alla församlingar inom fem år. I Stockholms församlingar tillsattes skolstyrelser (skolråd) som hade till uppgift att anordna skollokaler, anställa lärare och se till att barnen gick i skolan.

Kungsholms folkskola höll till i olika lokaler fram till 1873 då ett skolhus uppfördes vid Hantverkargatan, i kvarteret Murmästaren. Detta skolhus, som fanns kvar och användes som skola till 1958, visade sig snart otillräckligt för den snabbt växande stadsdelens många barn. Därför beslöts att bygga ett nytt skolhus i kvarteret Herden.

År 1885 togs större delen av Stadshagskyrkogården bort. De rester av människor som hittades fördes till Norra Begravningsplatsen. I kvarteret Herden byggdes sedan Kungsholmens folkskola.

Kungsholmens folkskola, med dåvarande adress Fleminggatan 71, invigdes i september 1889. Skolbyggnaden, som finns kvar än idag, ägs nu av Stockholms Stadsmission och används bland annat för Kulturskolans musikundervisning samt för Stadsmissionens egen dagverksamhet för hemlösa.

Åren 1898-1900 uppfördes ytterligare en byggnad på andra sidan samma tomt, mot Kungsholmsgatan (nu S:t Göransgatan). Bild på den byggnaden finns på omslaget till vår årsberättelse för år 2009. Byggnaden revs för att ge plats åt den fastighet som kommunala bostadsbolaget Familjebostäder AB lät uppföra 1992-1993 med adresserna Mariebergsgatan 30 samt S:t Göransgatan 96-102.

Kungsholms nya folkskola blev omtalad som den största i hela Europa. Som mest gick närmare 4 000 barn samtidigt i denna skola. När skolan lades ned 1988 överfördes eleverna till Fridhemsskolan (numera Kungsholmens grundskola) och Rålambshovskolan.

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2012

Onsdag 30 maj 2012 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
 - Fråga om stadgeändring
 - Fastställande av beslut fattat på extra stämma 28 mars 2012 rörande ändring av stadgarna av stadgarna (§ 32 4 st) så att underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna läggs på medlemmarna.
 - Inga anmälda frågor från medlemmar finns
18. Avslutande

Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm i april 2012

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 2011.

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 eller frågor!*

År 2011, vårt fjärde år med SBC som förvaltare och Driftia som fastighetsskötare, har bland annat innehållit följande:

- Vi uppdaterade våra stadgar via två stämmobeslut. Nu har vi moderna och lättlästa stadgar som bättre passar vår förening och våra behov. De finns på vår hemsida.
- Alla lägenheter har fått säkerhetsdörrar (klass 3) på föreningens bekostnad. Ja, vi är förstas alla med och betalar eftersom "föreningens pengar" kommer från våra hyror och årsavgifter. Lite drygt 3 miljoner kronor har investeringen i moderna dörrar kostat.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts på såväl barnstugorna som i alla bostadslägenheter. I skrivande stund återstår lite efterarbete i några av lägenheterna innan vi får helt godkänt.
- Alla fastighetens ursprungliga kulventiler ("ballofixer") i lägenheterna är nu utbytta. Vi har fått besked från vårt försäkringsbolag om att vår självrisk vid vattenskador sänks! Vi passar också på att från 1/5 2012 införa kollektivt brf-tillägg via fastighetsförsäkringen.
- Stadsmissionens nya dagverksamhet för hemlösa i fastigheten på Fleminggatan - Stadsmissionsgården (granne med oss på stora gården) öppnade i början av året. Verksamheten har nu funnits i över ett års tid och har inte påverkat vår miljö på det sätt som en del boende kanske befارade.
- Våren och fontänen firades med sedvanlig korvgrillning för stora och små. Det var som vanligt fullt med folk på gården den vårvällen. Vi skickar ett tack till SBC som sponsrade med korv och dricka och håller tummarna för en repris även våren 2012.
- Soprummet fick sin andra uppfräschning genom föreningens levnad och dessutom en liten utbyggnad så vi fick plats med ytterligare kärl för returpapper.
- Vi genomförde en rensning av övergivna cyklar och barnvagnar under hösten för att få mer plats för alla cyklar som används av boende.

Sedan årsbokslutet gjordes har föreningen fått tillbaka en hyreslägenhet. Den ska vi renovera och sedan upplåta med bostadsrätt. Vi räknar med att sälja lägenheten under hösten. Vi har också fått ett krav från stadsdelsförvaltningen som yrkar på hyresnedsättning på drygt en miljon kronor för tiden när dagis inte kunde använda lokalerna på grund av vattenskadan. Hur stor denna hyresreducering slutligen kommer att bli är en förhandlingsfråga som får lösas under 2012.

Slutligen vill jag som vanligt tipsa om Bostadsrätternas (f.d. 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 Bostadsrätternas hemsida.

Ola Schneider
ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Organisation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-25 bestått av:

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

* Har delat på uppdraget

Revisorer

| | | |
|-----------|-----------------------------------|---|
| Ordinarie | Anders Bergman Giulia Frontera | Mazars SET Revisionsbyrå Föreningsvald |
|-----------|-----------------------------------|---|

Valberedning

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Sammanställande | Christer Sigevall Jonas Hagström |
|-----------------|-------------------------------------|

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

Vi har från 1 maj 2012 tecknat kollektivt brf-tillägg via fastighetsförsäkringen. Medlemmar behöver därför inte teckna egna brf-tillägg till sina hemförsäkringar.

3. Överlåtelse, medlemmar m.m.

Under året har 16 (föregående år 31) överlåtelse ägt rum. Inga hyreslägenheter har upplåtits med bostadsrätt under året (föregående år 1 st).

Föreningen hade vid årets slut 343 (344) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Antal överlåtelse och antal medlemmar år 2002 - 2011

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Antal överlåtelse | 53 | 32 | 41 | 35 | 41 | 33 | 31 | 29 | 31 | 16 |
| Antal medlemmar 31/12 | 295 | 288 | 300 | 307 | 318 | 326 | 394 | 336 | 344 | 343 |

Vid utgången av 2011 var 219 (219) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 18 (18) med hyresrätt.

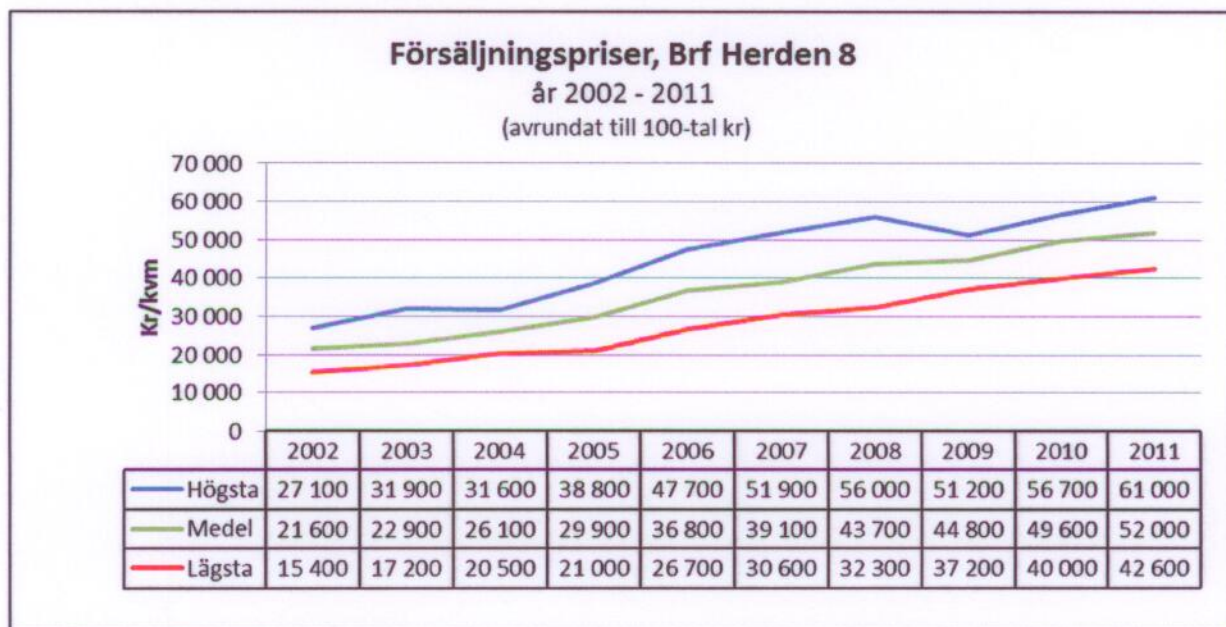
Enligt reglerna för kommunal fastighetsavgift ("fastighetsskatten") har fastigheten 246 lägenheter (237 lägenheter, -2 sammanslagna lägenheter, +11 lägenheter tillhörande gruppbestäderna).

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostadsrätt | 200 | 201 | 205 | 206 | 211 | 216 | 218 | 218 | 219 | 219 |
| Hyresrätt | 36 | 35 | 31 | 30 | 25 | 21 | 19 | 19 | 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 upplåtits med bostadsrätt varvid totala antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

Styrelsen lämnar av sekretessskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot kan vi redovisa den allmänna prisutvecklingen i föreningen. Trenden under inledningen av år 2012 är något vikande priser jämfört med de senaste åren.



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 föreningsstämman. 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 – 2011

| | 2002-05* | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|---------|------|
| Kapitaltillskott (totalt) | 11 840 600 | 5 344 800 | 10 099 600 | 5 080 500 | 1 400 000 | 948 500 | 0 |
| - från "Insatsökning" | 0 | 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 | 0 |
| - från "Driftöverskott" | 5 370 000 | 40 000 | 930 000 | 0 | 1 400 000 | 0 | 0 |

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

4. Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2011 haft 17 (21) 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 samt Carin Frank, 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 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 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. Se även årsberättelsen för 2010.

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

Under februari 2012 har de sista återstående kulventilerna i sista lägenheten ersatts av nya. Vi har därefter varit i kontakt med vårt försäkringsbolag. Från årsförfallodagen 1 maj 2012 kommer vi få normal självrisk (1 basbelopp) vid vattenskador i vår fastighetsförsäkring.

Vi passar också på att utöka vår fastighetsförsäkring genom att s.k. kollektivt brf-tillägg kommer att ingå från 1 maj 2012. Medlemmar behöver därmed inte teckna egna brf-tillägg till sina hemförsäkringar.

Vidare har vi tecknat ett s.k. Trygghetspaket via fastighetsförsäkringen. Det innebär att Anticimex kommer att besikta samtliga lägenheter vart tredje år och också dokumentera sina iakttagelser med protokoll. Första besiktningen kommer sannolikt att ske under hösten 2012.

6. 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.

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 2011

▪ Barnstugan

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska numera genomföras vart tredje år på dagis. Tidigare gällde vart annat år. Vi valde, i samråd med vår hyresgäst Kungsholmens stadsdelsförvaltning, att avvakta tills allt renoveringsarbete efter vattenskadan var avklarat innan vi lät genomföra OVK för barnstugorna under våren 2011.

Ända sedan fastigheten byggdes har det varit problem med framförallt ett wc-avlopp på dagis. Under året har vi bilat upp hela stickledningen för två av barnstugornas wc-avlopp (Arbetargatan 27A och 27B) och lade två helt nya avloppsledningar med bättre lutning.

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

- 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 har nu bytts till nya. Den sista lägenheten fick nya kulventiler under början av år 2012. (Läs mer om detta under "Fastighetsförsäkringen och vattenskadorna".)

- Tvättstugor

Samtliga ursprungliga (gula) maskiner i tvättstugorna är utbytta sedan tidigare. Om någon maskin går sönder och reparationskostnaden blir för hög ersätter vi istället maskinen med en ny. Under året har tvättstugan i 27A fått nytt torkskåp och tvättstugan i i 27B fått ny torktumlare.

- Sopsuganläggningen

Under året har vi fortsatt att arbeta för att komma tillrätta med de problem som uppstod i sopnedkassen på Arbetargatan 23A och S:t Göransgatan 96 i samband med målningsarbetet av garaget. Under våren 2012 kommer sopnedkassen att filmas. Resultatet av detta får avgöra om vi ska relina sopnedkassen eller.

- Soprummet

Under hösten renoverades grovsoprummet. Vi flyttade också en vägg för att få plats med fler kärl för tidningar/returpapper.

- Gården

Stenläggningen på stora gården längs gångvägens kant slutfördes. Sedvanligt underhåll av blommor och rabatter har skett.

Gungorna besiktades och fick en del anmärkningar. Samtliga kedjor, krokarna och gungor har bytts ut. Likaså har all gammal sand under gungorna ersatts av ny godkänd sand.

Gårdsfirman har fått uppdraget att under vintern 2011/2012 underhålla samtliga gårdens träbänkar.

- Fastigheten

Några av trapphusens ventilationsaggregat har fått ny modern elektronik som styr ventilationen. Vi har också monterat 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 kommer att få nytt styrsystem under 2012.

Samtliga trapphus har fått gallergrindar till vindsplanen för att förhindra obehöriga att vistas där.

Kontroll har skett av samtliga trapphus rökdetektorer. Två av dem fick bytas genast. Övriga kommer att bytas under 2012.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes i samtliga lägenheter. OVK:n och åtgärder i lägenheter blev inte avslutad under 2011 utan får fortsätta en bit in på år 2012. Senast vi genomförde OVK var 2005. I fastigheter med vår typ av ventilationssystem ska OVK göras vart 6:e år.

Under året (med avslut i början av 2012) har samtliga lägenheter försetts med nya säkerhetsdörrar klass 3.

Tätning (fogning) har skett av springan i tegelfasaden mellan S:t Göransgatan 96 och 98 (mot gatan). Detta missade man när fastigheten byggdes.

Skydd mot snöplogens framfart har monterats på alla stuprör längs trottoaren på S:t Göransgatan.

- Bredband/Internet

En ny nod för bredband har installerats i fastigheten av STOKAB för framtida eventuella behov.

- Undercentralen

Översyn av fastighetens värmeväxlare har genomförts för att säkerställa att de utvinner värmen från fjärrvärmens på ett effektivt sätt.

Via vår VVS-entreprenör har samtliga ventiler och avstängningskranar inventerats och märkts upp. Fullständiga förteckningar med ritningar finns nu i fastighetens alla elrum.

- Cyklar och barnvagnar

Under hösten genom fördes en rensning av cyklar och barnvagnar från cykelrum och gård. När tiden (minst ett halvår) gått tillfaller alla insamlade cyklar föreningen enligt rättspraxis. Först då (våren 2012) kan vi lagligen göra oss av med insamlade cyklar och barnvagnar. Senast vi rensade bort övergivna cyklar m.m. var år 2008.

Planerade underhållsåtgärder m.m. under 2012

- 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.

Fortsatt utbyte av trapphusens rökdetektorer.

Fortsatt byte till modern elektronik som styr ventilationsfläktarna i de trapphus som inte fick detta under 2011.

Målning av samtliga trapphus beräknas ske under vintern 2012/2013.

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

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, i lägenheterna som påbörjades under 2011 ska avslutas under våren.

Slutmontering och efterbesiktning av de nya säkerhetsdörrarna till lägenheterna sker under våren.

- Bostadslägenheter

Alla lägenheter kommer att besiktigas. Styrelsen har tecknat ett "Trygghetspaket" via vårt försäkringsbolag som innebär att samtliga lägenheter kommer att besiktas av Anticimex vart tredje år.

- Gården

Konstgräsmatta ska läggas på fontänggården eftersom nuvarande gräsmatta inte klarar ett års slitage trots de åtgärder vi lägger ner varje vår på att försöka få ordning på den.

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

Alla bänkar ska slipas och oljas.

- Sopsuganläggningen

Under våren 2012 kommer sopnedkassen i Arbetargatan 23 A och S:t Göransgatan 96 att filmas. Resultatet av detta får avgöra om vi ska reliniera sopnedkassen eller vidta några andra åtgärder för att få dem täta.

7. 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 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

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 i barnstugor. OVK genomfördes senast i bostäderna år 2005 och i dagis 2008.

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

Under 2011 genomfördes OVK i samtliga lägenheter. OVK:n och det som måste åtgärdas i vissa lägenheter beräknas vara avslutad under våren 2012.

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

8. Bredband, kabel-tv, IP-telefoni

Bredband och IP-telefoni

Föreningens eget bredbandsnät invigdes i mars 2006. Operatör är Ownit Broadband AB, www.ownit.se. Samtliga lägenheter är idag 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 senaste tidsbestämda 3-åriga driftavtal avseende bredband löpte ut i februari 2012. Avtalet har övergått i ett tillsvidare-avtal. I vår överenskommelse med Ownit ingår också ett erbjudande från Ownit om IP-telefoni ("Telefoni-Bas" utan fast månadsavgift) för föreningens medlemmar.

Ny nod för internet

STOKAB erbjöd sig att utan kostnad för föreningen installera en ny nod för bredband i fastigheten. Vi nappade på detta för den händelse vi önskar utnyttja den lösningen i framtiden.

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-an slutna 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.)

9. 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/fastighetskötare) 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. Komplettering finns i årsberättelserna för 2009 och 2010.

Under 2011 har egentligen inga nya avtal tecknats.

De två hyreskontrakten för barnstugorna, vars avtalstid löpte ut under 2011, förlängdes för ytterligare tre år med oförändrade villkor.

10. 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.

11. Ekonomiska frågor

Årets resultat m.m.

Årets underskott blev 3 205 563 kronor (3 703 573 kr). Det bokföringsmässiga underskottet är stort och beror, precis som förra årets stora underskott, till stor del på de kostnader vi drabbades av i samband med vattenskadan på dagis då vi samtidigt saknade försäkringskydd mot vattenskador. Större delen av dessa kostnader har betalats med pengar vi fick då vi upplät en lägenhet med bostadsrätt under våren 2010. Slutfakturan (drygt en miljon

kr) fick vi i början av 2011. Kostnaden för vattenskadan på dagis slutade därmed på lite drygt 3 miljoner kronor för föreningen.

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 2011-12-31 till 1 431 205 kronor (1 510 022 kr). I balansräkningen har fordran delats upp i "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2012. Detta belopp uppgår till 86 150 kronor (ingår i beloppet 106 979 kr). Det som förfaller till betalning i framtiden redovisas som "övrig långfristig fordran" med 1 345 055 kronor.

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. 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 nämnde i förra årsberättelsen, överklagat taxeringsåren 2006-2010. Merparten av föreningens ränteintäkter avser ränta från anslutningslånet (fjärrvärmes). Vi har under alla dessa år i föreningens inkomstdeklarationer hävdat att dessa ränteintäkter ska vara skattefria.

Nu har Skatteverket gett med sig för taxeringsåren 2008, 2009 och 2010. Resultatet blev att vi fick tillbaka ca 150 000 kronor i skatt.

Förvaltningsrätten i Stockholm kommer att avgöra motsvarande fråga för taxeringsåren 2006 och 2007. Vinner vi dessa mål kan vi få tillbaka ytterligare drygt 100 000 kronor.

Arvode till styrelsen 2011

Vid stämman 2011 beslutades om samma slags ersättningsregler för styrelsen som året innan. Styrelsens ersättning skulle bestå av det fasta arvudet 230 000 kronor (235 000 kr), exklusive sociala avgifter, men också en möjlighet till en rörlig del.

Den rörliga delen ger styrelsen möjlighet till ersättning för möten på dagtid då man representerar föreningen istället för att förvaltare eller annan konsult hyrs in mot sedvanligt timarvode. Styrelsen har emellertid inte nyttjat denna ersättningsmöjlighet under 2011.

Föreningens lån

Vi omsatte under 2011 ett bundet lån (52 miljoner kronor, tidigare med 4,07% ränta). 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 5 år med en ränta som knyts till Stibor 90 (Stibor 3M).

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 0,95% påslag. Vid årsskiftet uppgick räntesatsen på detta lån till 3,530 %.

STIBOR-räntan kan man följa på www.riksbank.se se STIBOR Fixing under Räntor och valutakurser.

I slutet av året tog vi upp ett nytt lån via Handelsbanken på 2 200 000 kronor för att finansiera våra nya säkerhetsdörrar. Säkerhetsdörrarna kostade lite drygt 3 miljoner kronor. Mellanskillnaden betalade vi av vårt kassaöverskott (driftöverskott). Detta lån ska amorteras på maximalt 10 år, vilket motsvarar avskrivningen av säkerhetsdörrarna.

Av föreningens övriga lån är det på 50 miljoner kronor bundet till 2012-06-01. Vi kommer inom kort påbörja arbetet med att ta in offerter från banker om nya lånevillkor. I samband med detta ska vi även överväga om någon del av våra rörliga lån (3-månader) ska bindas eller ej.

Upplåtelse av hyreslägenhet

Föreningen har under våren 2012 fått tillbaka en hyreslägenhet på 84 kvadratmeter. Lägenheten ska nu renoveras och därefter upplåtas med bostadsrätt ("säljas").

Stadsdelsförvaltningen kräver hyresreducering

Under våren 2012 har Kungsholmens stadsdelsförvaltning hört av sig med krav på hyresreducering på ca 1,1 miljoner kronor. Skälet är att man inte kunnat utnyttja barnstugorna fullt ut under tiden för vattenskadan och den därpå följande renoveringen (kalenderår 2010). Hur stor hyresreduceringen slutligen blir får bli en förhandlingsfråga mellan styrelsen och vår hyresgäst stadsdelsförvaltningen.

12. 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 verksamhetsår 2011. 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, liksom förra året, är det bokföringsmässiga underskottet större vilket beror på våra kostnader för vattenskadan på dagis.

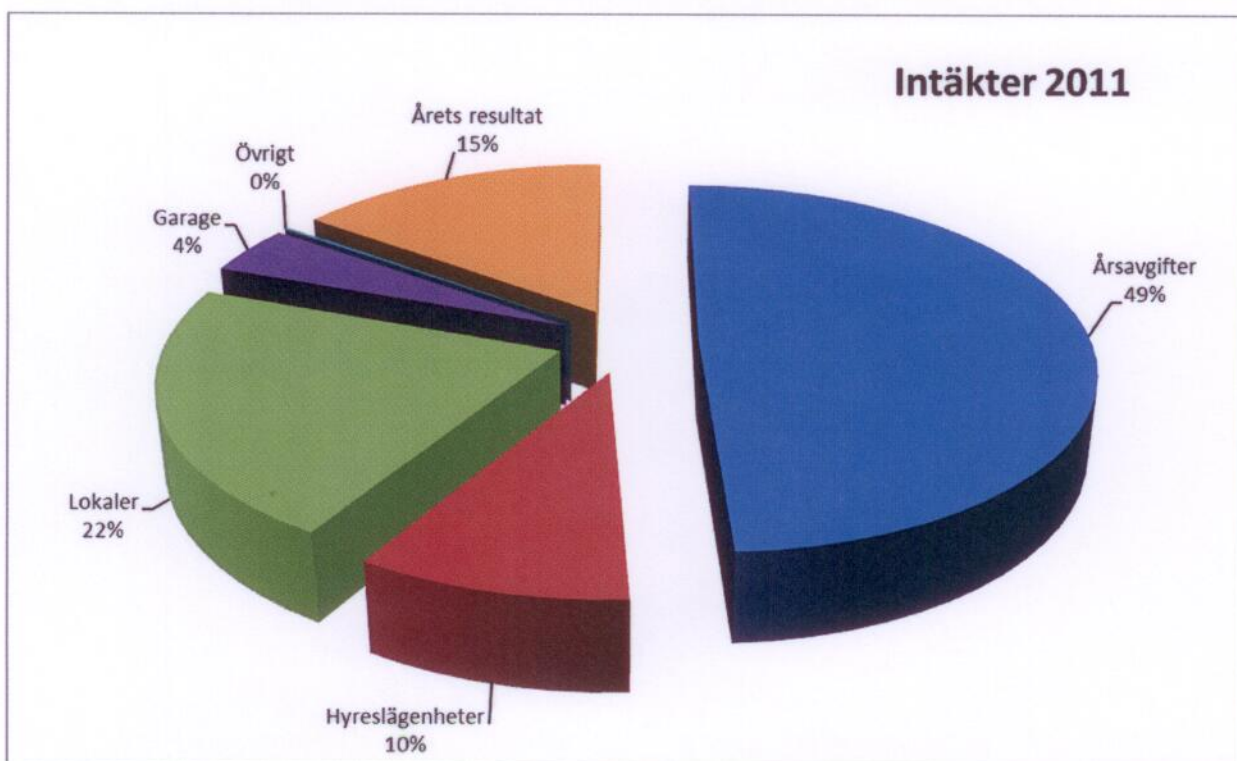
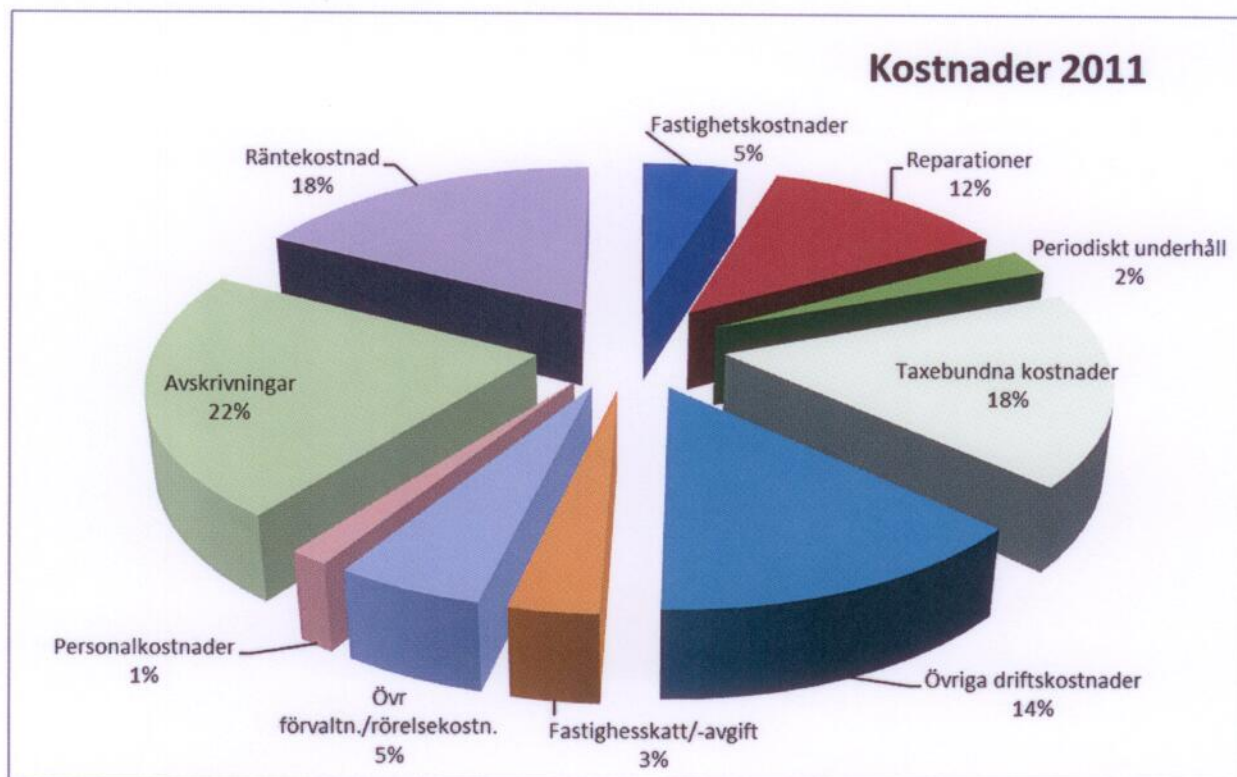
Att föreningens resultaträkning normalt sett visar underskott är inget onaturligt. Lägg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 4 miljoner kr/år. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Utgiften (betalningen) hade vi hösten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

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 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Lån | 168 000 000 | 124 250 000 | 115 800 000 | 114 400 000 | 112 400 000 | 114 600 000 |
| Insats | 249 610 000 | 269 034 000 | 271 347 000 | 271 347 000 | 272 399 000 | 272 399 000 |
| Amortering under året | 4 000 000 | 15 700 000 | 8 450 000 | 1 400 000 | 2 000 000 | 0 |
| Belåning / kvm | 7 741 | 5 725 | 5 336 | 5 271 | 5 179 | 5 280 |
| Andel eget kapital | 59,8% | 68,4% | 70,1% | 70,3% | 70,8% | 70,4% |
| Andel lånefinansiering | 40,2% | 31,6% | 29,9% | 29,7% | 29,2% | 29,6% |
| Taxeringsvärde | 319 084 000 | 418 400 000 | 418 400 000 | 418 400 000 | 508 600 000 | 508 600 000 |
| Lån/taxeringsvärde | 52,7% | 29,7% | 27,7% | 27,3% | 22,1% | 22,5% |

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

| | 2002 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Intäkter | 17 876 000 | 18 471 000 | 17 409 000 | 17 493 000 | 17 927 000 | 18 128 000 |
| Intäkter/kvm | 824 | 851 | 802 | 806 | 826 | 835 |
| Räntekostnad | 8 415 000 | 5 493 000 | 5 461 000 | 3 598 000 | 3 166 000 | 3 839 000 |
| Räntekostnad/kvm | 388 | 253 | 252 | 166 | 146 | 177 |
| "Räntesnitt" (ränta/lån) | 5,0% | 4,4% | 4,7% | 3,1% | 2,8% | 2,8% |

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

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

13. Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -3 205 563 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | <u>-38 627 086</u> |
| summa fritt eget kapital | -41 832 649 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|--|--------------------|
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 525 800 |
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | <u>503 401</u> |
| att i ny räkning överförs | -42 855 048 |

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

| RESULTATRÄKNING | | 2011 | 2010 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 18 081 630 | 17 884 040 |
| Övriga rörelseintäkter | | 46 030 | 42 756 |
| | | 18 127 660 | 17 926 796 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -1 034 887 | -1 247 012 |
| Reparationer | | -2 670 820 | -3 185 495 |
| Periodiskt underhåll | | -503 401 | -647 332 |
| Taxebundna kostnader | | -3 846 177 | -4 074 829 |
| Övriga driftskostnader | | -2 996 895 | -2 546 544 |
| Fastighetsskatt | | -696 292 | -702 997 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -1 138 479 | -1 339 070 |
| Personalkostnader | | -313 158 | -332 761 |
| Avskrivningar | | -4 587 794 | -4 409 671 |
| | | -17 787 904 | -18 485 711 |
| RÖRELSERESULTAT | | 339 756 | -558 914 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 141 412 | 145 365 |
| Räntekostnader | | -3 839 043 | -3 166 424 |
| | | -3 697 631 | -3 021 059 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -3 357 875 | -3 579 974 |
| SKATT | | | |
| Statlig inkomstskatt | | 0 | -80 095 |
| Skatt ändrad taxering | | 152 312 | -43 504 |
| | | 152 312 | -123 599 |
| ÅRETS RESULTAT | | -3 205 563 | -3 703 573 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 375 449 054 | 378 336 302 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 2 905 670 | 1 690 155 |
| Maskiner och inventarier | Not 5 | 69 487 | 23 700 |
| | | <u>378 424 212</u> | <u>380 050 157</u> |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Övriga långfristiga fordringar | | 1 345 045 | 1 510 022 |
| | | <u>1 345 045</u> | <u>1 510 022</u> |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 379 769 256 | 381 560 179 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 39 343 | 38 716 |
| Övriga fordringar | | 106 979 | 22 845 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 795 607 | 692 947 |
| Upplupna intäkter | | 80 746 | 400 521 |
| | | <u>1 022 675</u> | <u>1 155 029</u> |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | Not 9 | 186 922 | 191 240 |
| SBC klientmedel i SHB | | 3 593 336 | 2 767 675 |
| | | <u>3 780 257</u> | <u>2 958 915</u> |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 802 932 | 4 113 944 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 384 572 188 | 385 674 123 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| 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 | 6 782 023 | 5 903 555 |
| | | <u>307 623 023</u> | <u>306 744 555</u> |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -38 627 086 | -34 045 045 |
| Årets resultat | | -3 205 563 | -3 703 573 |
| | | <u>-41 832 649</u> | <u>-37 748 618</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 265 790 374 | 268 995 937 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 114 380 000 | 112 400 000 |
| | | <u>114 380 000</u> | <u>112 400 000</u> |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 220 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 516 745 | 785 651 |
| Skatteskulder | | 289 777 | 249 321 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 380 150 | 214 095 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 751 493 | 836 392 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 2 243 650 | 2 192 727 |
| | | 4 401 815 | 4 278 187 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 384 572 188 | 385 674 123 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 9 | 173 000 000 | 173 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

FINANSIERINGSANALYS**2011****2010****Den löpande verksamheten**

| | | |
|---|------------------|----------------|
| Årets resultat | -3 205 563 | -3 703 573 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 4 587 794 | 4 409 671 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 382 231 | 706 098 |

före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förändringar kortfristiga fordringar | 132 354 | -362 073 |
| Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld) | -96 372 | 456 474 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter | 35 982 | 94 401 |

förändring av rörelsekapital

| | | |
|---|------------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 418 213 | 800 499 |
|---|------------------|----------------|

Investeringsverksamhet

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | -2 905 670 | -1 686 670 |
| Maskiner och inventarier | -56 179 | 0 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 164 978 | 72 107 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 796 871 | -1 617 563 |

Finansieringsverksamheten

| | | | |
|--|-------|------------------|------------------|
| Långfristiga skulder | Not 9 | 2 200 000 | -2 000 000 |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | 0 | 3 200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 2 200 000 | 1 200 000 |

Årets kassaflöde**821 342** **382 936**

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 958 915 | 2 575 979 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 780 257 | 2 958 915 |
| | 821 342 | 382 936 |

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.

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|--------|------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1 % | 1 % |
| Bredband | 10 % | 10 % |
| Lägenhetsrenovering, lgh 1729 | 2 % | 2 % |
| Styr & regler | 10 % | 10 % |
| Lägenhetsrenovering, lgh 1879 | 2 % | 2 % |
| Hissar (renovering inredning) | 7 % | 7 % |
| Garage (målning) | 10 % | 10 % |
| Lägenhetsrenovering, lgh 1691 | 2 % | 2 % |
| Tvättmaskiner m.m. | 20 % | 20 % |
| VVS (Kulventiler m.m.) | 10 % | |
| Säkerhetsdörrar * | (10 %) | |
| Ny torktumlare 2011* | (20 %) | |
| * Avskrivning påbörjas januari 2012. | | |

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 | 2011 | 2010 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 10 495 492 | 10 475 272 |
| Hyresintäkter bostäder | 1 998 431 | 1 896 409 |
| Hyresintäkter lokaler | 4 672 281 | 4 608 292 |
| Hyresintäkter garage | 915 426 | 904 067 |
| | 18 081 630 | 17 884 040 |

| Not 2 | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 101 478 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård | 131 501 | 152 025 |
| Snöröjning/sandning | 176 083 | 452 023 |
| Städning, mattor | 366 851 | 367 403 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 58 825 | 0 |
| Besiktning/Myndighetskontroll | 13 636 | 12 254 |
| Bevakning | 5 335 | 7 990 |
| Gemensamma utrymmen | 3 108 | 0 |
| Garage | 143 995 | 137 164 |
| Förbrukningsmateriel | 34 074 | 118 152 |
| | 1 034 887 | 1 247 012 |

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 1 858 | 1 022 |
| Hyreslägenheter | 106 790 | 62 710 |
| Brf Lägenheter | 44 336 | 99 253 |
| Gemensamma utrymmen | 245 848 | 116 352 |
| Tvättstuga | 182 799 | 126 603 |
| Sophantering/återvinning | 78 400 | 103 055 |
| Källare | 0 | 3 384 |
| Entré/trapphus | 2 613 | 0 |
| Lås | 21 869 | 23 903 |
| Installationer | 0 | 8 283 |
| VVS | 502 682 | 117 031 |
| Värmeanläggning/undercentral | 90 497 | 21 747 |
| Ventilation | 119 774 | 215 068 |
| Elinstallationer | 19 991 | 36 694 |
| Hiss | 71 979 | 12 481 |
| Huskropp utvändigt | 3 557 | 9 090 |
| Tak | 8 794 | 0 |
| Fasad | 44 094 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 9 460 | 225 558 |
| Vattenskada | 1 115 478 | 2 003 262 |
| | 2 670 820 | 3 185 495 |

| | 2011 | 2010 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll | | |
| Lägenhet | 0 | 80 771 |
| Sophantering/återvinning | 189 347 | 0 |
| Entré/trapphus | 179 322 | 0 |
| Installationer | 0 | 28 591 |
| VVS | 68 293 | 0 |
| Värmeanläggning | 0 | 2 347 |
| Ventilation | 8 388 | 0 |
| Elinstallationer | 4 199 | 154 603 |
| Hiss | 26 490 | 55 762 |
| Mark/gård/utemiljö | 27 362 | 325 259 |
| | 503 401 | 647 332 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 988 651 | 1 060 652 |
| Värme | 1 863 147 | 2 064 542 |
| Vatten | 312 988 | 317 673 |
| Sophämtning/renhållning | 229 512 | 238 206 |
| Grovsopor | 451 879 | 393 756 |
| | 3 846 177 | 4 074 829 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 173 050 | 124 587 |
| Tomträttsavgäld | 2 209 650 | 1 803 650 |
| Kabel-TV | 320 403 | 320 849 |
| Bredband | 293 792 | 297 458 |
| | 2 996 895 | 2 546 544 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 696 292 | 702 997 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 2 174 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 35 087 | 35 110 |
| Revisionsarvode extern revisor | 50 460 | 41 320 |
| Föreningskostnader | 32 161 | 42 986 |
| Förvaltningsarvode SBC | 891 266 | 867 618 |
| Förvaltnings- och konsultarvoden (extra) | 71 761 | 316 853 |
| Administration | 46 082 | 25 693 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 9 490 | 9 490 |
| | 1 138 479 | 1 339 070 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse, internrevisor och valberedning | 242 000 | 253 850 |
| Sociala kostnader | 71 158 | 78 911 |
| | 313 158 | 332 761 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 4 131 481 | 4 131 481 |
| Förbättringar | 445 922 | 272 265 |
| Maskiner | 5 925 | 5 925 |
| Inventarier | 4 466 | 0 |
| | 4 587 794 | 4 409 671 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 17 787 904 | 18 485 711 |

| Not 3 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 417 751 751 | 417 287 626 |
| Nyanskaffningar | 1 690 155 | 464 125 |
| Utgående anskaffningsvärde | 419 441 906 | 417 751 751 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| byggnader | | |
| Vid årets början | -39 415 449 | -35 011 703 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -4 577 403 | -4 403 746 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -43 992 851 | -39 415 449 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 375 449 054 | 378 336 302 |
| 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 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad (motsvarande) | 2 905 670 | 1 690 155 |
| | 2 905 670 | 1 690 155 |

| Not 5 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 29 625 | 29 625 |
| Nyanskaffningar | 56 179 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 85 804 | 29 625 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -5 925 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -10 391 | -5 925 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -16 316 | -5 925 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 69 488 | 23 700 |

| Not 6 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Sthlm Markkontor Tomträtt | 574 200 | 487 050 |
| ComHem kabel-tv | 79 860 | 79 028 |
| Ownit Bredband | 73 448 | 73 448 |
| Fastighetsförsäkring | 62 482 | 48 086 |
| Bevakning | 5 617 | 5 335 |
| | 795 607 | 692 947 |

| Not 7 | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | | | |
|---|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | 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 | 6 782 023 | 0 | 878 468 | 5 903 555 |
| Summa bundet eget kapital | 307 623 023 | 0 | 878 468 | 306 744 555 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -38 627 086 | 0 | -4 582 041 | -34 045 045 |
| Årets resultat | -3 205 563 | -3 205 563 | 3 703 573 | -3 703 573 |
| Summa ansamlad förlust | -41 832 649 | -3 205 563 | -878 468 | -37 748 618 |
| Summa eget kapital | 265 790 374 | -3 205 563 | 0 | 268 995 937 |

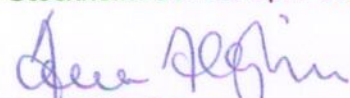
| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 8 | 2011 | 2010 |
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 5 903 555 | 5 456 399 |
| Reservering enligt stadgar | | |
| Reservering enligt stämmobeslut | 1 525 800 | 1 255 200 |
| Inspråktagande enligt stadgar | | |
| Inspråktagande enligt stämmobeslut | -647 332 | -808 044 |
| Vid årets slut | 6 782 023 | 5 903 555 |

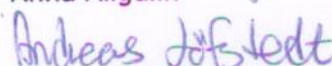
| | | | | |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Not 9 | | | | |
| SKULDER TILL | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| KREDITINSTITUT | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2010-12-31 | ändringsdag |
| Stadshypotek AB | 4,120 % | 10 400 000 | 10 400 000 | 2012-02-23 |
| Stadshypotek AB | 3,130 % | 50 000 000 | 50 000 000 | 2012-06-01 |
| Stadshypotek AB | 3,530 % | 52 000 000 | 52 000 000 | 2016-09-01 |
| Stadshypotek AB | 4,510 % | 2 200 000 | 0 | 2012-03-16 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 114 600 000 | 112 400 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -220 000 | 0 | |
| | | 114 380 000 | 114 400 000 | |

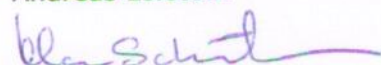
Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kronor.
Vid årets utgång var den outnyttjad.

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 10 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 98 814 | 129 359 |
| Värme | 222 732 | 322 780 |
| Vatten | 28 393 | 26 500 |
| Extern revisor | 45 000 | 39 000 |
| Ränta | 338 335 | 298 384 |
| Snöröjning | 6 188 | 8 579 |
| Garage | 12 031 | 11 791 |
| | 751 493 | 836 392 |

Stockholm den 22 april 2012


Anna Allgulin


Andreas Löfstedt

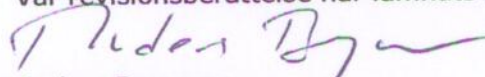

Ola Schneider

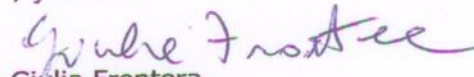

Lena Karlsson


Jakob Paulrud

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2012.


Anders Bergman
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå


Giulia Frontera
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Herden 8 för år 2011.

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.

Revisorernas 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 2011 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herden 8 för år 2011.

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.

Revisorernas 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 revisionsssed 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.

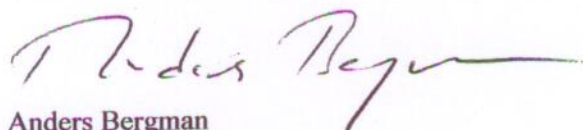
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

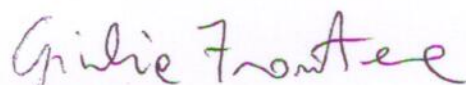
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM den 9 maj 2012

Mazars SET Revisionsbyrå



Anders Bergman
Auktoriserad revisor



Giulia Frontera
Lekmannarevisor

Förändring av stadgar – andra beslutet

År 2011 ändrade vi våra stadgar på ett genomgripande sätt. Syftet var att modernisera dem och göra dem mer anpassade till föreningens behov. Stadgarna blev lättare att hitta i och rent allmänt mer lättillgängliga.

Stadgarna finns i sin helhet på föreningens hemsida.

Underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna lades på föreningen. Detta var nödvändigt för att föreningen på ett korrekt juridiskt sätt skulle kunna köpa säkerhetsdörrar till alla lägenheter.

Säkerhetsdörrarna är nu på plats och det är dags att ändra tillbaka stadgarna så att underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna återigen läggs på medlemmarna.

Besluten på stämmorna våren 2011

På den extra stämman våren 2011 (vilket därefter också fastställdes vid den ordinarie stämman 2011) beslutades

- att godkänna de nya stadgarna samt att underhållsansvaret för lägenhetsdörren (med undantag för ansvaret för lås, nycklar och vissa målningsarbeten) lades på föreningen.

Den extra stämman beslutade dessutom:

- att ge styrelsen i uppdrag att på föreningens bekostnad upphandla och låta installera säkerhetsdörr i de lägenheter som fortfarande hade kvar originaldörren.
- att de medlemmar som på egen bekostnad köpt säkerhetsdörr enligt föreningens offert skulle ersättas för sina kostnader mot uppvisande av kvitto.
- att styrelsen efter genomförd dörrinstallation skulle kalla till ny stämma i syfte att återlägga underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna på medlemmarna.

Beslutet på extra stämman den 28 mars 2012

Beslut om förändring av stadgar måste fattas vid två stämmor. Det första beslutet fattades vid den extra föreningsstämman den 28 mars 2012. Beslutet på första stämman var enhälligt och enligt styrelsens förslag.

Beslut på andra stämman ska fattas av minst två tredjedelar av de röstande medlemmarna. Observera att man vid det andra beslutet inte kan göra några förändringar i beslutstexten (stadgeförslaget). Då kan man endast säga ja eller nej till exakt det beslut som fattades vid den första stämman.

Stadgarnas nya lydelse blir gällande efter att Bolagsverket godkänt (registrerat) dem.

Styrelsens förslag till förändrade stadgar

Styrelsen föreslår

- att stämman beslutar ändra stadgarna, § 32, 4 st, så att underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna läggs på medlemmarna.

Nedan redovisas hela § 32 med nuvarande lydelse samt det avsnitt som föreslås ska ändras.

| <u>Nuvarande lydelse</u> | <u>Föreslagen förändring</u> (endast förändring där ny text anges) |
|--|---|
| <p data-bbox="240 622 651 723">BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</p> <p data-bbox="240 763 651 797">32 § Bostadsrättshavarens ansvar</p> <p data-bbox="181 835 695 1144">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.</p> <p data-bbox="181 1182 683 1597">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.</p> <p data-bbox="181 1635 695 1944">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.</p> | |

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummens 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, vädringsfilter 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

yterdörr med tillhörande

- ~~till ytterdörr~~ hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

| | |
|--|--|
| <p>lägenheten</p> <ul style="list-style-type: none"> • ventiler och luftinsläpp • brandvarnare <p>I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren bland annat även för:</p> <ul style="list-style-type: none"> • till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt • inredning och belysningsarmaturer • vitvaror och sanitetsporslin • 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 <p>I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vitvaror • köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa • rensning av vattenlås • diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning • kranar, packningar och avstängningsventiler/ kulventiler <p>Avstängningsventiler/kulventiler måste alltid vara åtkomliga.</p> | |
|--|--|

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)

.....
(Adress)