

# Brf Herden 8

769605-0074

## Årsredovisning

Räkenskapsåret 2013



Flygfoto över Västerbron under byggnad, 1933

(Foto: Oscar Bladh (1895-1973), Objektidentitet: 1-3288, Publicerat av: Spårvägmuseet)

# Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
4	Årsredovisning 2013
5	Förvaltningsberättelse
19	Förslag till hantering av ansamlad förlust
20	Resultaträkning
21	Balansräkning
23	Kassaflödesanalys
24	Tilläggsupplysningar, Noter
30	Revisorernas berättelser
33	Ordlista

## *Bilden på omslaget*

### **Flygfoto över Västerbron under byggnad, 1933**

Foto: Oscar Bladh, (1895-1973)

#### **Västerbron**

Västerbron uppfördes efter Stockholms första generalplan 1928 och invigdes 1935. Det var den första bro som flyttade genomfartstrafiken från Gamla Stan. Med sina 602 meter är den ännu landets längsta bågbro i stål. Arkitekter var Birger Borgström, David Dahl och Paul Hedqvist, konstruktörer Salomon Kasarnowsky och E. Nilsson. Dortmund Union och Motala verkstad byggde bron.

#### **Samfundet S:t Eriks kulturhusskyltar**

Samfundet S:t Erik är en ideell förening vars uppgift är att väcka intresse för och sprida kunskap om Stockholms historia samt verka för att konstnärliga och historiska krav tillgodoses vid Stockholms omdaning och utveckling.

Sedan 1993 har samfundet, som ett led i att sprida kännedom om Stockholms bebyggelse, skyltat kultur-historiskt intressanta byggnader med blå emaljskyltar. På senare år har även historiskt viktiga broar skyltats. Texten ovan om Västerbron kommer från en skylt på bron uppsatt av Samfundet S:t Erik. [www.samfundetsterik.se](http://www.samfundetsterik.se)

#### **Stockholmskällan - Stockholms kulturarv på webben**

I Stockholmskällans stora databas hittar du fotografier, arkivhandlingar, kartor, litteratur, filmer, musik, föremål, ritningar och mycket annat. Arkiv, bibliotek och museum tillgängliggör här alla möjliga sorters handlingar som på något sätt berättar om livet i Stockholm genom århundradena. [www.stockholmskallan.se](http://www.stockholmskallan.se)



Föreningens medlemmar kallas härmed till

## ***Föreningsstämma 2014***

Onsdag 21 maj 2014 kl 19.00 – 20.30, Stockholms Stadsmissions lokal  
(Stadsmissionens lokal med entré från Fleminggatan 115)

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

### Information från Stockholms Stadsmission

Stockholms Stadsmission informerar övergripande om sin verksamhet i fastigheten (fd. Kungshloms skola) som alltså är granne med vår egen förening.

### 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
  - Motion: Fjärrmanövrerad garageport m.m.
18. Avslutande

### Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8  
Stockholm i april 2014

*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 2013.

## Ordföranden har ordet

Till denna stämma har vi för ovanlighetens skull en motion att behandla! Vill man inte skriva motion kan man *när som helst under året ta kontakt med styrelsen (maila gärna) när ni har idéer, förslag eller frågor!*

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

Det går inte att på ett rättvisande sätt beskriva allting som sker i föreningen och fastigheten under ett år i en årsberättelse. Föreningen är ett stort företag med ca 20 miljoner kronor i omsättning. Mycket är "det vanliga" som bara rullar och går som fastighetsskötsel, drift och underhåll. Låt mig ändå lyfta fram några större punkter från året som gått:

- ✓ Frågan om fler/större balkonger har drivits under året tillsammans med "balkonggruppen" och inhyrd arkitekt. Frågan är komplicerad så vi har inte lämnat in ansökan om bygglov ännu. Läs mer i avsnitt 8 och i de löpande infobreven.
- ✓ Under året har två f.d. lägenheter renoverats och via mäklare upplåtits med bostadsrätt. Nya medlemmar tillträdde under våren respektive i januari 2014. I skrivande stund är 16 av våra 237 lägenheter upplåtna med hyresrätt.
- ✓ Vi har bytt till Bostadsrätternas nya plattform för vår hemsida. Ett stort arbete lades ner på att strukturera och uppdatera all information på hemsidan. Surfa in på [www.brfherden8.se](http://www.brfherden8.se) ([www.brfherden8.se](http://www.brfherden8.se) eller direkt till [www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)) och kolla!
- ✓ Målningen av alla våra trapphus är i full gång när dessa rader skrivs. Det kostar en slant men blir väldigt fint. Vi hoppas alla är rädda om väggarna så att de fortsätter vara fina länge.
- ✓ Vi har påbörjat en översyn av vår undercentral, dvs där fjärrvärmens tas emot och via värmepumpar och värmeväxlare görs om till varmvatten och värme i elementen. Syftet är att effektivisera vår energianvändning. Styrelsen lär återkomma och berätta mer om detta framöver.
- ✓ På våren genomfördes den sedvanliga korvgrillningen med fullt av folk i alla åldrar. En kul tillställning för att fira våren, värmen och fontänen. Just värmen saknades kanske denna gång. Vi fortsätter med den här traditionen även våren 2014.
- ✓ Under 2014 kommer vi spola alla avloppsstammar vilket betyder att alla lägenheter kommer få besök. Vi börjar också renovera alla hissar. Inom något eller några år ska alla hissmotorer och styrsystem vara utbytta.

Slutligen vill jag som vanligt tipsa om Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening" som vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis. Ju fler av oss i föreningen som kan mer om bostadsrätt desto enklare blir det att driva föreningen! Håll utkik på [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) (Bostadsrättsskolan) och anmäl dig när kursen dyker upp!

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](http://www.bolagsverket.se)), även på föreningens egen webbplats.

## 3. Organisation

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-22 bestått av:

Ordinarie	Ola Schneider	ordförande
	Anna Allgulin	kassör
	Gunnar Fagerberg	sekreterare
	Andreas Löfstedt	
	Jakob Paulrud	
Suppleant	Fredrik Benndorf	
	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 medlemsförsäkring.

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](http://www.allians.com/bostadsratterna). (Se "Försäkringsomfattning" samt detaljbeskrivningen under rubriken "GA 13005:3a Gemensamt bostadsrättstillägg".)

Styrelsen tecknade under 2012 "*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 besiktningar vid misstanke om fuktskada, 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.

## 6. Överlåtelser, medlemmar m.m.

Under året har 23 (föregående år 25) överlåtelser ägt rum. Under 2013 har två hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt efter att föreningen renoverat dem. Tillträdet skedde under våren 2013 respektive i början av 2014.

Föreningen hade vid årets slut 338 (343) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.



**Antal överlåtelse och antal medlemmar år 2002, 2005 – 2013**

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antal överlåtelse	53	35	41	33	31	29	31	16	25	23
Antal medlemmar 31/12	295	307	318	326	394	336	344	343	343	338

Vid utgången av 2013 var 220 (219) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 17 (18) med hyresrätt, varav en i föreningens ägo. I januari 2014 tillträdde en ny medlem den lägenheten. I skrivande stund (april 2014) är 221 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

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	2008-09	2010-12	2013
Bostadsrätt	200	205	206	211	216	218	219	220
Hyresrätt	36	31	30	25	21	19	18	17

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)**

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

**Byggnad nr 1**

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

**Byggnad nr 2**

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

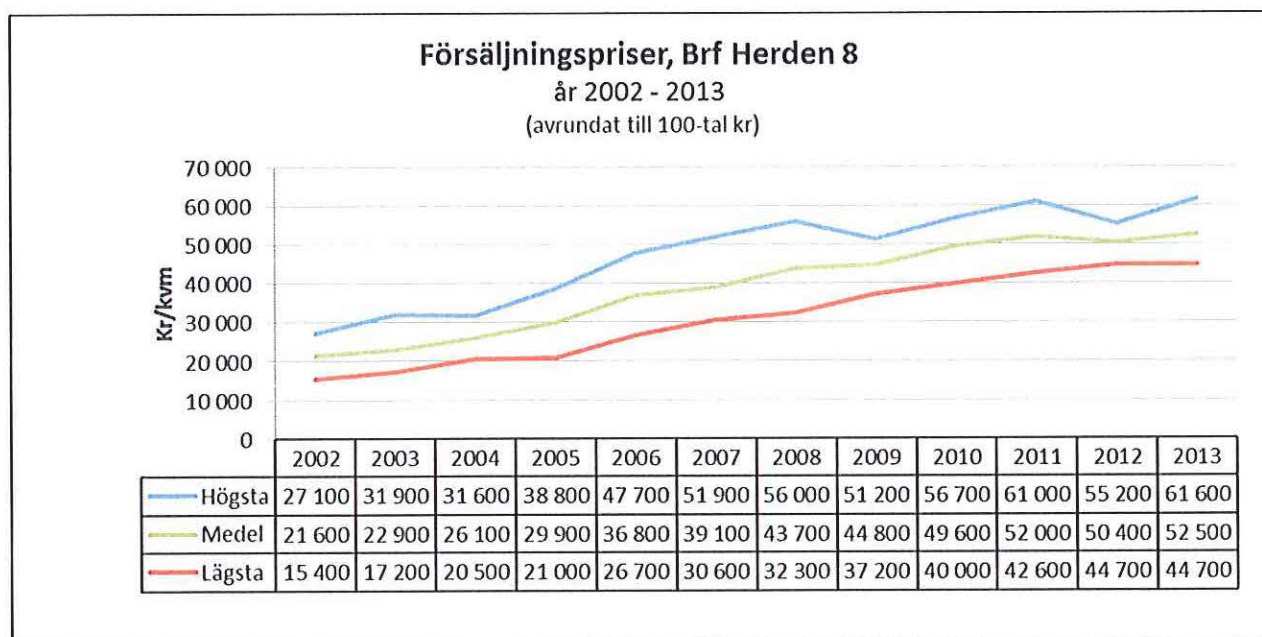
**Byggnad nr 3**

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

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 sekretesskäl 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 – 2013

	2002-05*	2006-09**	2010	2011	2012	2013	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	11 840 600	21 924 900	948 500	0	0	1 232 700	35 946 700
- från "Insatsökning"	0	0	0	0	0		0
- från "nya brf-lght"	6 470 600	19 554 900	948 500	0	0	1 232 700	28 206 700
- 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 2013 haft 17 (18) 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.

SBC:s Kundtjänst ansvarar för mottagningen av Felanmälningar. SBC nås via telefon 0771-722 722, vardagar 07-21 och via [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) och [felanmalan@sbc.se](mailto:felanmalan@sbc.se).

Teknisk förvaltare från SBC har under året varit Rosa Papa fram till hösten då Carin Frank tog över. Carin har under flera år varit biträdande teknisk förvaltare i vår förening.

Fastighetsskötare har varit Fredrik Axelsson, Driftia AB.

Ekonomisk förvaltare från SBC i Sundsvall har under året varit Jon-Erik Amcoff. Under hösten övertog Anna Dückhow ansvaret som ekonomisk förvaltare.

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. 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.

Under 2013 har arbete gjorts tillsammans med arkitekt och extern projektledare. Stadsbyggnadskontorets (Stockholms kommun) nya policy kring balkonger har medfört att det blivit betydligt mer komplicerat att få bygglov för balkonger.

Styrelsen har med den nyvunna kunskapen avfört flera av de ursprungliga tankarna kring fler och/eller större balkonger för våra lägenheter. Nu (mars 2014) återstår några lägenheter som skulle kunna beviljas bygglov. Styrelsen arbetar vidare via en

kompletterande enkät för att säkerställa att berörda boende är intresserade, vilket är en förutsättning för att balkongfrågan ska drivas vidare.

Föreningen har ännu inte (mars 2014) ansökt om bygglov.

Arbetet med "balkongfrågan" är tänkt att bedrivas enligt 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 tas fram*  
Bygglovsansökan tas fram. Ansökan kommer endast att omfatta de lägenheter där vi vet att intresse finns samt att beviljande av bygglov bedöms som sannolikt. Om styrelsen under detta arbete bedömer att bygglov inte kommer att beviljas kommer föreningen inte att ansöka om bygglov.
- *Etapp 2: Upphandling och Stämman*  
Offerter inhämtas från balkongföretag. Finansieringslösning tas fram. Etappen avslutas med föreningsstämma (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.
- *Etapp 3: Upphandling slutförs - balkonger byggs*  
Föreningen tecknar kontrakt med balkongleverantör och bank. Avtal skrivs också mellan förening och medlemmar. Balkonger byggs.

Styrelsen informerar om arbetet löpande via de ordinarie infobreven (se hemsidan).

## 9. 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 planering, 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 2013

### Fastigheten

Vi startade 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 kontrolleras vid ett antal tillfällen varje år. Juridiskt är det föreningen som i egenskap av fastighetsägare har ansvaret för denna egenkontroll. De löpande kontrollerna utförs av vår fastighetsskötare.

De trasiga värmekablarna i alla stuprör har bytts ut. Detta gjorde vi för några år sedan men det har visat sig att kablarna inte höll måttet. Till stor del täcktes kostnaderna av den garanti vi fick förra gången kablarna byttes (materialfel). Vi har monterat nya "kopplingsdosor" på taket för kablarna som gör att kopplingarna skyddas bättre mot snö och snöskottning.

Det ursprungliga styrsystemet till värmekablarna i stuprören var från 1990-talet. Det har under året ersatts av ett modernare system.

De branddörrar (plåtdörrar på entréplan samt källare) som saknade svetsad balk (brytskydd) som ska försvåra för personer med kofot har kompletterats med brytskydd.

Kompletterande elipsformade armaturer monterades vid alla portar mot gården för att skapa bättre belysning kring fastigheten.

### Cykelrum/barnvagnsrum

I flera barnvagnsrum har vi monterat rejäla hyllor så att pulkor och annat kan läggas där. På så sätt har det blivit mer plats för barnvagnar. I några av föreningens cykelrum (källaren) har cykelhållare monterats så att vi fått plats för fler cyklar.

### Tvättstugor

Några av föreningens 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.

### Gården

Sedvanligt underhåll av blommor och rabatter har skett. Alla bänkar slipades och oljades under våren.

Nya stora krukor för blommor har köpts in till gården (runt fontänen).

Fontänens maskinrum har rustas upp och blivit modernare. Reningen av det cirkulerande vattnet i fontänen ska därmed bli bättre. Men vi avråder ändå från att dricka vattnet.

Askkoppar har monterats utanför samtliga 13 portar för att på så sätt minska antalet fimpar på marken.

Ny hög lyktstolpe på gården (mellan S:t Göransgatan 100 och 98) började monteras men fick avbrytas pga vintern. Nu (våren 2014) är lyktstolpen på plats.

### Bredband/Internet

Ny teknik (switchar) installerades i fastighetens bredbandsnät i samband med att vi uppgraderade från 100 till 500-1000 Mbit/s.

### Undercentralen

Fördjupad översyn av vår undercentral har påbörjats. Syftet är att få full kontroll på hur den bäst ska användas sommar som vinter och att vi därmed håller våra energikostnader på en

så låg nivå som möjligt.

#### Lägenheter

Några av föreningens hyreslägenheter har renoverats.

Två fd hyreslägenheter har renoverats och sedan upplåtits med bostadsrätt. Som vanligt fick mäklare uppdraget att sälja lägenheterna. Den ena lägenheten tillträdde under 2013 och den andra i januari 2014.

#### Sophantering

Vi hyrde två stora containrar för grovsopor en helg på hösten så att boende kunde rensa i sina källarförråd. Det blev lyckat så vi fortsätter hyra container en helg varje höst och vår.

#### Garage

Stockholm Parkering sköter och administrerar vårt garage. Under hösten gick styrelsen igenom väntelistan och rensade bort alla som inte bor (eller inte längre bor) i vår förening från väntelistan. Detta gör inte att garageplatser blir lediga snabbare, men vi får bättre kontroll över väntelistan när bara "behöriga" boende finns med i den.

#### Ny hemsida

Under hösten sjösatte vi vår nya hemsida ([www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)) som också nås via våra vanliga adresser. Hemsidans struktur är ny och allt publicerat material är uppdaterat.

### **Planerade underhållsåtgärder m.m. under 2014**

#### Fastigheten

Samtliga nio trapphus målas om. Arbetet pågår mars-maj 2014.

Samtliga avloppsledningar (stående stam samt stickledningar till alla lägenheter) ska rensas. Tillträde kommer att behövas till samtliga lägenheter. Senast vi stamspolade var 2008.

Alla elipsformade armaturer på fasaderna ska få nya socklar inuti så att större och ljusstarkare "glödlampa" kan användas.

#### Undercentralen

Fortsatt arbete rörande översyn av vår undercentral. En plan för hur värmepumpar och ackumulatortankar etc ska bytas ska tas fram. Vid behov ska upphandling ske.

#### Soprummet

Soprummet har under våren 2014 renoverats (målat golvet, klätt in ventilationsrör med plåt).

Container för grovsopor kommer att hyras in en helg under våren och en helg under hösten för boende som önskar rensa sina källarförråd.

#### Hissar

Våra hissar (nio stycken) är från 1993 när fastigheten byggdes. Den modell vi har slutade byggas i slutet av 90-talet vilket gör att det börjar bli svårt att hitta udda reservdelar. Vi ska tillsammans med OTIS ta fram en skraddarsydd underhållsplan för våra hissar så att vi ska kunna renovera (byta hissmotor och styrsystem) för hissarna under de kommande åren med start 2014. Det talas om kostnad på kanske 600 000 kr per hiss.

#### Cyklar

Det saknas cykelrum i S:t Göransgatan 100 och 102. Följden blir att det står väldigt många cyklar på gården utanför dessa portar. Vi ska försöka hitta mer plats för alla dessa cyklar.



## 10. 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.

På [www.boverket.se](http://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/m<sup>3</sup>. Det betyder att det med god marginal understiger gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>.

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

OVK ska genomföras vart 6:e år i bostäder med den typ av ventilation som vår fastighet har samt vart tredje år i barnstugor.

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. Ny OVK i barnstugorna genomförs under våren 2014.

## 11. 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](http://www.ownit.se). Avgiften för bredbandet 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 500-1000 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 – gruppavtal med paketet "Medium 8 Favoriter"**

Föreningen tecknade gruppavtal med ComHem i november 2008 om digital-tv till alla lägenheter. Alla lägenheter har gratis (ingår i hyran/månadsavgiften) digital-tv "Medium 8 Favoriter". Se föreningens hemsida för ytterligare information om vilka kanaler som ingår respektive vilka kanaler man kan välja själv. ComHem säljer inte detta paket till nya kunder längre. Därför är det svårt att hitta information på ComHems hemsida.

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.

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 föreningens hemsida, eller ring ComHems kundtjänstnummer för gruppavtalskunder.)

Möjlighet finns naturligtvis att skaffa egen inomhusantenn och köpa tv-kanaler via Boxer.

## **12. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)**

Styrelsen hade under 2013 dragit igång arbetet (egenkontrollen) kring fastighetens brandskydd. Vi har tagit hjälp av SBC och företaget Presto AB samt av vår fastighetsskötare för den löpande kontrollen. Presto AB hjälper oss även med årlig kontroll av fastighetens rökgasfläktar och rökluckor.

Mer om brandskydd kan man läsa på Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps (MSB) webbplats [www.msb.se](http://www.msb.se) (Förebyggande, brandskydd).

## **13. 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, 2010 och 2012. Under 2011 tecknades inga nya avtal.

Under 2013 har vi tecknat ytterligare avtal enligt följande.

### **Skötsel- och förvaltningsavtal**

- *Recycling i Stockholm AB*, avtal rörande hämtning av föreningens grovsopor (alla fraktioner från grovsoprummet).
- *Taggen miljö och landskap AB*, årlig besiktning av vår lekplats (fontängården) för åren 2014-2018. (Avtalet är tecknat våren 2014.)
- *Alfaeus AB*, tilläggsavtal rörande trappstädningen (omförhandlat till lägre pris).

### **Övriga avtal**

- *Samverkan gården*, tilläggsavtal med Stockholms Stadsmission (fastighetsägare Herden 9) om ekonomiskt stöd för åren 2013-2015 avsett för konstgräsmattan på fontängården.



## 14. Tomträtten till Herden 8

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

Den nya tomträttsavgälden infördes i tre steg och har nu nått högsta nivån.

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.

## 15. 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 arrangerar.

**Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening"** hålls då och då och vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis och vi uppmanar alla medlemmar att gå den! Anmäl via [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) (Bostadsrättsskolan).

På Bostadsrätternas webbplats finns mycket information kring bostadsrätt för såväl köpare, boende som säljare. Via nyhetsbrevet "Bostadsrätterna Direkt" (Allt om Bostadsrätt) kan man hålla sig löpande informerad om det som händer inom bostadsrättsområdet.

## 16. Ekonomiska frågor

### Årets resultat m.m.

Årets underskott blev 3 480 964 kronor (4 030 862 kr), d.v.s. det bokföringsmässiga underskottet är lägre än förra årets.

### 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 2013-12-31 till 1 250 863 kronor (1 345 044 kr). I balansräkningen har fordran delats upp och ingår dels som "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2014 samt dels som "övrig långfristig fordran" för det som förfaller till betalning efterföljande år.

### 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 anser vi att vi klarar budgeten 2014 utan förändrade avgifter.

### **Föreningens lån**

Under 2013 har inga lån omsatts. Två lån (50 miljoner respektive 6 miljoner kronor) ska villkorsändras under våren 2014. Upphandling av långgivare/villkor pågår i skrivande stund.

Styrelsens lånestrategi är sedan många år

- ✓ att inte spekulera med medlemmarnas pengar,
- ✓ att inte lägga alla lån i samma korg och
- ✓ att undvika en situation där styrelsen/kassör tvingas ha dagskontroll på ränteläget.

Av den ekonomiska redovisningen (Not 8) framgår föreningens samlade lånebild.

### **Upplåtelse av hyreslägenhet**

Den hyreslägenhet föreningen fick tillbaka i egen ägo under våren 2012 har renoverats. Lägenheten har upplåtits med bostadsrätt ("sålts") via mäklare i början av 2013 med tillträde i maj. Ytterligare en lägenhet har renoverats och upplåtits med bostadsrätt under året. Här skedde tillträdet i januari 2014.

## **17. 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 2013. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

Föreningens resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 3 miljoner kronor.

Att föreningens resultaträkning visar underskott är inget onaturligt. Lägg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 5 miljoner kronor. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Den största 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. Se även Kassaflydesanalysen på sidan efter balansräkningen.

### **Är underskott tecken på dålig ekonomi i en bostadsrättsförening?**

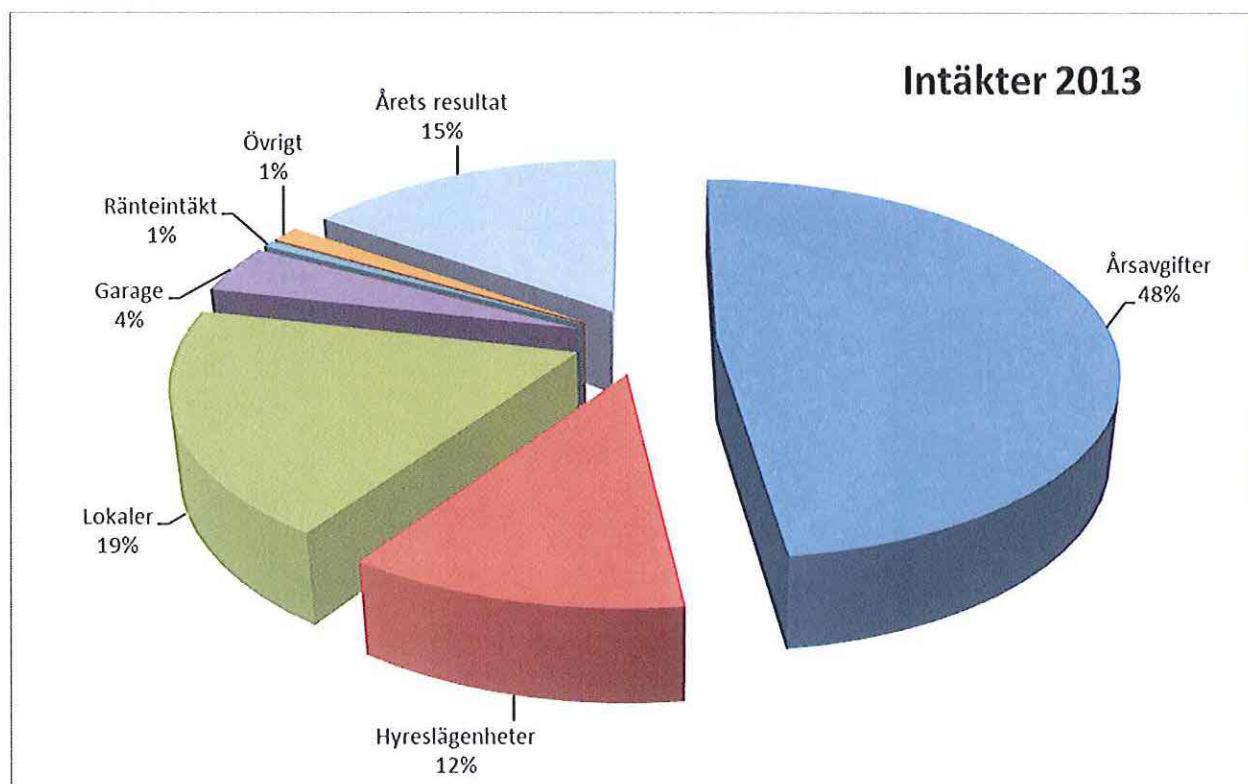
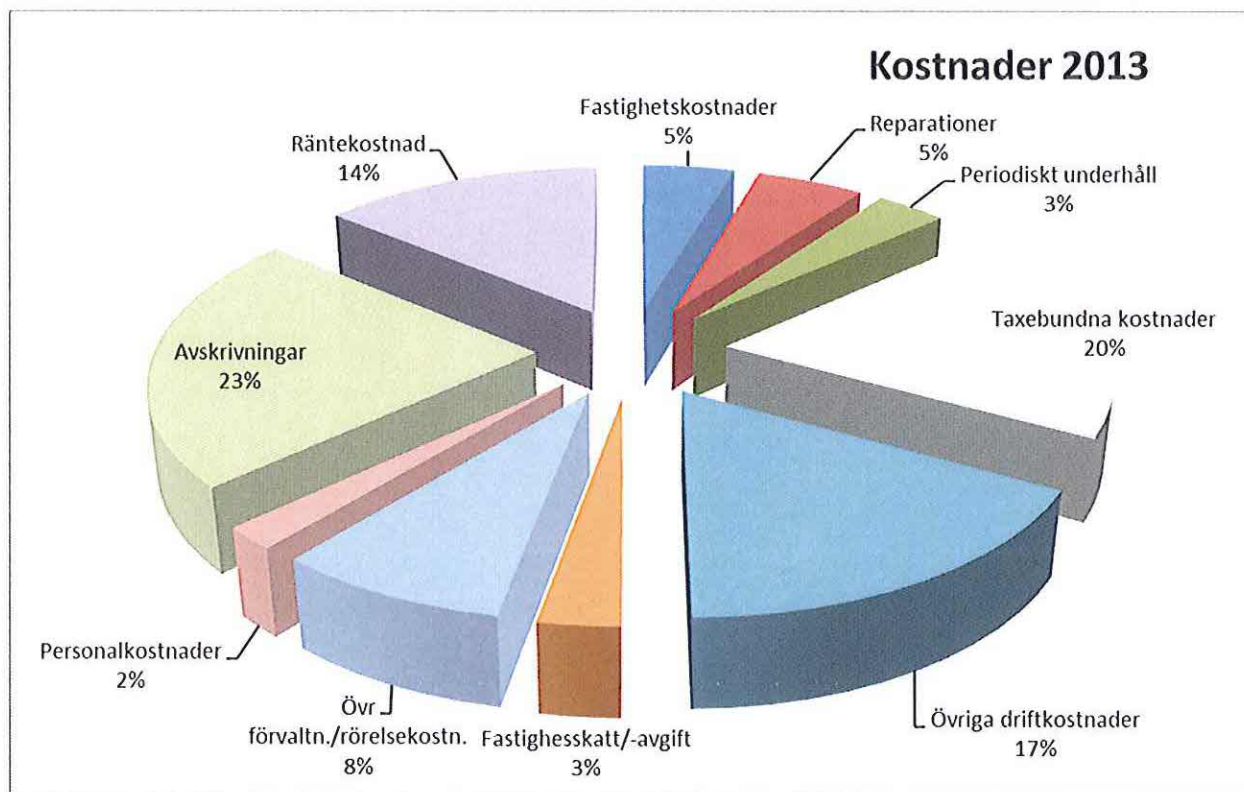
Att en förening redovisar underskott behöver inte betyda att ekonomin är dålig. En förening som visar överskott behöver inte ha bra ekonomi (fastigheten kanske är i dåligt skick och man skulle behöva ta in ännu mera i intäkter för att ha råd att betala framtida reparationer och underhåll). Det viktiga 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	2009	2010	2011	2012	2013
Lån	168 000 000	114 400 000	112 400 000	114 600 000	114 600 000	111 000 000
Insats	249 610 000	271 347 000	272 399 000	272 399 000	272 399 000	273 631 000
Amortering under året	4 000 000	1 400 000	2 000 000	0	0	3 600 000
Belåning / kvm	7 741	5 271	5 179	5 280	5 280	5 115
Andel eget kapital	59,8%	70,3%	70,8%	70,4%	70,4 %	71,0%
Andel lånefinansiering	40,2%	29,7%	29,2%	29,6%	29,6 %	29,0%
Taxeringsvärde	319 084 000	418 400 000	508 600 000	508 600 000	508 600 000	520 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	27,3%	22,1%	22,5%	22,5 %	21,3%

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

	2002	2009	2010	2011	2012	2013
Intäkter	17 876 000	17 493 000	17 927 000	18 128 000	18 205 000	18 429 000
Intäkter/kvm	824	806	826	835	839	849
Räntekostnad	8 415 000	3 598 000	3 166 000	3 839 000	3 662 000	3 074 000
Räntekostnad/kvm	388	166	146	177	169	142
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	3,1%	2,8%	3,3%	3,2%	2,8%

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift/kvm brf-yta	577	576	576	577	576
Elkostnad/kvm totalyta	43	49	46	37	37
Värmekostnad/kvm totalyta	86	95	86	100	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	14	16	14
Sopkostnad/kvm totalyta bostäder	35	32	35	40	47
Brf-yta (kvm)	18 133	18 200	18 200	18 200	18 283
Hyseslght-yta (kvm)	1 523	1 456	1 456	1 456	1 373
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



## 18. Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 480 964
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-47 522 498</u>
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-51 003 462</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-1 561 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>771 120</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-51 794 142</b>

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

\* 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (51 § i föreningens stadgar)

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI – 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	18 126 794	18 165 675
Övriga rörelseintäkter		302 507	39 169
		<b>18 429 301</b>	<b>18 204 844</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 005 861	-1 169 102
Reparationer		-1 181 751	-875 845
Periodiskt underhåll		-771 120	-889 213
Taxebundna kostnader		-4 278 971	-4 102 122
Övriga driftskostnader		-3 723 610	-3 452 772
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-633 660	-711 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 920 812	-2 243 536
Personalkostnader		-431 898	-390 626
Avskrivningar		-5 015 518	-4 871 865
		<b>-18 963 200</b>	<b>-18 706 872</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-533 899</b>	<b>-502 028</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		126 744	133 229
Räntekostnader		-3 073 809	-3 662 063
		<b>-2 947 065</b>	<b>-3 528 834</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 480 964</b>	<b>-4 030 862</b>



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	371 210 296	375 201 994
Maskiner och inventarier	Not 4	247 087	120 579
		<u>371 457 383</u>	<u>375 322 573</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga långfristiga fordringar		1 147 911	1 250 863
		<u>1 147 911</u>	<u>1 250 863</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>372 605 294</b>	<b>376 573 436</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 173	90 632
Skattefordringar		68 426	0
Övriga fordringar		125 267	215 102
SBC klientmedel i SBC		1 519 713	2 503 575
Förutbetalda kostnader	Not 5	991 375	960 935
Upplupna intäkter		63 756	88 663
		<u>2 776 710</u>	<u>3 858 907</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		1 381 290	183 468
		<u>1 381 290</u>	<u>183 468</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 157 999</b>	<b>4 042 374</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>376 763 294</b>	<b>380 615 810</b>

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		273 631 400	272 398 704
Upplåtelseavgifter		31 759 600	28 442 296
Fond för yttre underhåll	Not 7	8 441 009	7 804 422
		<u>313 832 009</u>	<u>308 645 422</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-47 522 498	-42 855 048
Årets resultat		-3 480 964	-4 030 862
		<u>-51 003 462</u>	<u>-46 885 911</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>262 828 547</b>	<b>261 759 511</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	111 000 000	114 600 000
		<u>111 000 000</u>	<u>114 600 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		644 261	1 436 293
Skatteskulder		0	135 769
Övriga kortfristiga skulder		627 010	97 091
Upplupna kostnader	Not 10	676 500	823 317
Förutbetalda avgifter och hyror		986 976	1 763 829
		<u>2 934 747</u>	<u>4 256 299</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>376 763 294</b>	<b>380 615 810</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	173 000 000	173 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



1 JANUARI – 31 DECEMBER

2013

2012

## KASSAFLÖDESANALYS

## Den löpande verksamheten

Årets resultat	-3 480 964	-4 030 862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 015 518	4 871 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 534 553</b>	<b>841 003</b>

## före förändringar av rörelsekapital

Förändringar kortfristiga fordringar (klientmedel i SBC)	1 082 197	757 105
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-1 321 552	74 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>	<b>-239 355</b>	<b>831 589</b>

## förändring av rörelsekapital

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 295 198</b>	<b>1 672 592</b>
---	------------------	------------------

## Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-990 341	-1 701 975
Maskiner och inventarier	-159 986	-68 253
Finansiella anläggningstillgångar	102 951	94 182
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 047 376</b>	<b>-1 676 045</b>

## Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 8	-3 600 000	0
Insatser och upplåtelseavgifter		4 550 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>950 000</b>	<b>0</b>

## Årets kassaflöde

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 197 822</b>	<b>-3 454</b>
Likvida medel vid årets början	183 468	186 922
Likvida medel vid årets slut	1 381 290	183 468
	<b>1 197 822</b>	<b>-3 454</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggnings-tillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Under åren 2001-2008 har föreningen kostnadsfört utbyten av maskiner i tvättstugor. Från 2009 har aktivering av dessa kostnader påbörjats.

Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas (se Not 2).

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,0%	1,0%
<b>Förbättringar</b>		
Bredband (bygget av datanätet)	10,0%	10,0%
Lägenhetsrenoveringar (innan de upplåts med bostadsrätt)	2,0%	2,0%
Styr- & Reglersystem	10,0%	10,0%
Hissar (renovering inredning)	6,7%	6,7%
Garage (målning)	10,0%	10,0%
VVS (kulventiler, expanderledningar)	10,0%	10,0%
Säkerhetsdörrar	10,0%	10,0%
<b>Markanläggning</b>		
Konstgräsmatta	10,0%	10,0%
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Tvättmaskiner, torktumlare etc (i 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	2013	2012
<b>ÅRSVIGTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	10 522 995	10 495 172
Hyresintäkter bostäder	2 516 324	2 246 970
Hyresintäkter lokaler	4 186 241	4 500 785
Hyresintäkter garage	901 234	922 750
	<u>18 126 794</u>	<u>18 165 675</u>



## Not 2

## RÖRELSENS KOSTNADER

	2013	2012
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård	252 491	219 638
Snöröjning/sandning	146 960	294 032
Städning, mattor	352 994	390 375
Sotning	1 369	0
Besiktning/myndighetskontroll	13 500	14 561
Bevakning	5 866	5 617
Gemensamma utrymmen	1 477	0
Garage	148 391	151 068
Förbrukningsmateriel	61 009	69 518
Brandskydd	21 805	24 295
	<b>1 005 861</b>	<b>1 169 102</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	4 973	41 856
Brf Lägenheter	35 836	12 741
Lokaler	4 160	0
Tvättstuga	68 307	59 850
Sophantering/återvinning	107 870	67 871
Entré/trapphus	8 304	93 657
Lås	28 993	26 203
VVS	259 539	190 481
Värmeanläggning/undercentral	42 686	30 304
Ventilation	125 861	115 592
Elinstallationer	20 156	59 392
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 350	0
Hiss	139 249	109 036
Tak	0	27 660
Fasad	7 297	11 048
Balkonger/altaner	22 980	0
Mark/gård/utemiljö	29 800	0
Garage/parkering	22 006	4 722
Skador/klotter/skadegörelse	10 504	0
Vattenskada	238 879	25 432
	<b>1 181 751</b>	<b>875 845</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	388 272	478 535
Tvättstuga	105 631	0
Sophantering/återvinning	30 087	272 250
Entré/trapphus	43 238	0
Hiss	146 392	56 183
Mark/gård/utemiljö	57 500	82 245
	<b>771 120</b>	<b>889 213</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
El	800 020	808 025
Värme	2 256 900	2 167 866
Vatten	302 036	347 447
Sophämtning/renhållning	244 387	233 793
Grovsopor	675 628	544 991
	<u>4 278 971</u>	<u>4 102 122</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	337 055	281 055
Tomträttsavgäld	2 645 300	2 558 175
Kabel-TV	321 576	319 602
Bredband	419 679	293 940
	<u>3 723 610</u>	<u>3 452 772</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>633 660</b>	<b>711 790</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 978	2 508
Medlemsinformation	10 036	0
Tele och datakommunikation	21 008	34 904
Juridiska åtgärder	10 566	0
Hysesförluster	115 214	871 495
Revisionsarvode extern revisor	53 497	43 225
Föreningskostnader	36 321	32 719
Förvaltningsarvode	952 863	936 890
Förvaltningsarvoden övriga	565 581	264 339
Administration	15 290	47 966
Konsultarvode	126 967	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 490	9 490
	<u>1 920 812</u>	<u>2 243 536</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	338 000	302 400
Sociala kostnader	93 898	88 226
	<u>431 898</u>	<u>390 626</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	764 300	694 471
Markanläggning	86 260	28 753
Maskiner	20 113	5 925
Inventarier	13 364	11 236
	<u>5 015 518</u>	<u>4 871 865</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>18 963 200</b>	<b>18 706 872</b>



Not 3	2013-12-31	2012-12-31
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	424 049 550	419 441 906
Nyanskaffningar	990 341	4 607 645
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>425 039 892</b>	<b>424 049 550</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-48 847 556	-43 992 851
Årets avskrivningar enligt plan	-4 982 040	-4 854 705
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-53 829 596</b>	<b>-48 847 556</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>371 210 296</b>	<b>375 201 994</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	271 600 000	271 000 000
Taxeringsvärde mark	249 000 000	237 600 000
	<b>520 600 000</b>	<b>508 600 000</b>
 <b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	487 000 000	471 000 000
Lokaler	33 600 000	37 600 000
	<b>520 600 000</b>	<b>508 600 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	154 056	85 804
Nyanskaffningar	159 986	68 252
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>314 042</b>	<b>154 056</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-33 477	-16 316
Årets avskrivningar enligt plan	-33 478	-17 161
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 955</b>	<b>-33 477</b>
 <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>247 087</b>	<b>120 578</b>

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	113 884	109 286
Kabel-TV	80 839	80 021
Sthlm Markkontor Tomträtt	661 325	661 325
Bredband	105 492	104 437
Bevakning	6 093	5 866
Snöröjning	14 074	0
Garagekostnad	9 668	0
	<u>991 375</u>	<u>960 935</u>

Not 6	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	273 631 400	1 232 696	0	272 398 704
Upplåtelseavgifter	31 759 600	3 317 304	0	28 442 296
Fond för yttre underhåll	8 441 009	0	636 587	7 804 422
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>313 832 009</u>	<u>4 550 000</u>	<u>636 587</u>	<u>308 645 422</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-47 522 498	0	-4 667 449	-42 855 048
Årets resultat	-3 480 964	-3 480 964	4 030 862	-4 030 862
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<u>-51 003 462</u>	<u>-3 480 964</u>	<u>-636 587</u>	<u>-46 885 911</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>262 828 547</u>	<u>1 069 036</u>	<u>0</u>	<u>261 759 511</u>

Not 7	2013	2012
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	7 804 422	6 782 023
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 525 800	1 525 800
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-889 213	-503 401
<b>Vid årets slut</b>	<u>8 441 009</u>	<u>7 804 422</u>

Not 8, 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,130 %	50 000 000	50 000 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	2,040 %	52 000 000	52 000 000	2016-09-01
Stadshypotek AB	2,280 %	2 200 000	2 200 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,330 %	6 000 000	6 000 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	2,540 %	800 000	4 400 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>111 000 000</u>	<u>114 600 000</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u>111 000 000</u>	<u>114 600 000</u>	

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

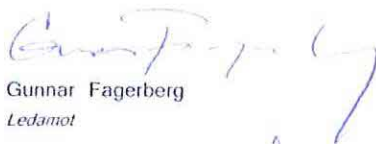


Not 10	2013-12-31	2012-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Ei	69 647	98 512
Värme	285 274	353 637
Vatten	0	31 535
Extern revisor	49 700	45 000
Ränta	234 704	257 823
Snöröjning	6 263	24 541
Garagekostnader	12 366	12 270
Elinstallationer	2 926	0
Lås	1 796	0
Förbrukningsmaterial	4 602	0
Reparationer garage	4 746	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 475	0
	<b>676 499</b>	<b>823 318</b>

STOCKHOLM den 23 april 2014



Anna Allgulin  
Ledamot



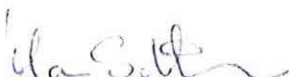
Gunnar Fagerberg  
Ledamot



Andreas Löfstedt  
Ledamot



Jakob Paulrud  
Ledamot



Ola Schneider  
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats  
den 23 / 4 / 2014 respektive den 23 / 4 / 2014



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor  
Mazars SE1 Revisionsbyrå



Giulia Frontera  
Föreningsvald 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 2013.

#### *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 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herden 8 för år 2013.

#### *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 revisionssed 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 23/4 2014

Mazars SET Revisionsbyrå

  
Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

## Till föreningsstämman i Brf Herden 8

### Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013. 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 20/4 2014



Giulia Frontera



# 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 drifts-kostnader 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 redo-visning 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 UNDERHÅLLSPÄN** 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 felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare underhåll är skadegörelse, vattensador 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!**