

Brf **Herden 1999**

Org nr 769605-0074

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Herden 1999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Vi har nu ägt fastigheten i snart tre år – 2003 var vårt andra hela verksamhetsår. Förutom ett tryggt och trevligt boende kan vi med tillförsikt blicka tillbaka på vår ekonomi och bekräfta att vi varken har haft eller inom den närmaste tiden planerar några höjda avgifter. Alla förbättringar och investeringar till trots. Grattis!

Återigen har vi bakom oss ett år fullt av aktiviteter – *inget annat var väl att vänta*. En styrelses uppgifter i en stor förening som vår har en stor spännvidd. Alltifrån stora upphandlingar, överväganden och diskussioner som har större eller mindre ekonomisk dignitet – *från en hundralapp till hundratusentals kronor* – till den dagliga omtanken om alla som bor i fastigheten. De stora ekonomiska frågorna tar självfallet mycket tid, men även de små frågorna som rör en enskild boende är viktiga att ta på allvar och sätta i ett större sammanhang där det handlar om att alla i mesta möjliga mån ska trivas.

Om det är något jag önskar är det en ännu större aktivitet från var och en som bor här, inte minst när det gäller frågor som är mer eller mindre specifika för just den uppgång där ni bor.

Alla vinner på att stämningen är god eftersom vårt ansvar är gemensamt. Personligen är jag övertygad om att god kommunikation både är förutsättningen och nyckeln för att vi ska lyckas med detta. Att öppet och uppriktigt tala med sina grannar om både positivt, negativt och möjliga förbättringar är det osvikligt bästa sättet att skapa en god boendemiljö och därmed förutsättningar för en god boendeekonomi. I förlängningen blir denna sociala kontakt även det bästa sättet att förebygga exempelvis skadegörelse och inbrott.

Jag är glad för att många uppskattar de informationsblad vi kontinuerligt delar ut. Vi hoppas att alla läser, begrundar och tar till sig det vi skriver. Det är viktig information som rör ert boende och det gemensamma ekonomiska ansvar vi har. Infobladen svarar på många av de frågor vi får och ger en god inblick i en del av det som sysselsätter styrelsen.

Vår centrala informationsplats är vår hemsida – www.brpherden.se. Här hittar ni det allra mesta ni behöver veta om föreningen. Ni kan läsa stadgar, informationsblad, årsredovisningar och mycket annat. Utnyttja denna möjlighet om ni kan!

Föreningen sålde en hyreslägenhet under 2003. Insatsen enligt den ursprungliga ekonomiska planen har använts för att amortera på ett av våra lån (se under rubrikerna Överlåtelse och Ekonomi).

Under årets första månader fram till årsmötet har det också skett en rad större förändringar. Tre av våra hyreslägenheter kommer förmodligen på kort tid att omvandlas till bostadsrätter och vi har efter en extra stämma ingått ett avtal med mobiloperatören Vodafone gällande etableringen av en basstation för mobiltelefoni.

Sammantaget kommer detta om allt går i lås att leda till att vi runt halvårsskiftet kommer att ha betalat av det lilla lån (6 miljoner vid årsskiftet 2002) vi haft hos Stadshypotek, dvs. vår gemensamma skuld kommer då att ha minskat med cirka 3,6 % på ett drygt år. Grattis igen!

Ytterligare information om utförda och planerade arbeten under 2003 och innevarande år 2004 kan ni läsa om nedan under rubriken Fastighetsförvaltning, men en sak vill jag lyfta fram. För knappt två månader sedan bytte vi sopentreprenör. Denna nyordning kommer förhoppningsvis att spara oss pengar och ge förbättringar på alla plan.

Samarbetet med ISS-Ecuro har fortsatt och förbättrats. Mikael Callander, vår fastighetsskötare som arbetar halvtid hos oss, är en nyckelperson. Micke kan befinna sig varsomhelst i fastigheten, men hans fasta punkt är i vår kombinerade fastighets- och styrelselokal på Sankt Göransgatan 102. Vår förvaltare Uffe Mattsson är fysiskt på plats hos oss ca. två gånger i veckan. Även Uffe har betytt mycket för den stabilitet vi nu ser infinna sig i föreningen.

När det gäller siffrorna i själva resultaträkningen bör man tänka på att det negativa resultatet belastas av punkten avskrivningar – som är nästan dubbelt så stor som det slutgiltiga underskottet. Kassaflödet är sålunda positivt. Vår förhoppning är att alla vi medlemmar kan ta del av och få en god inblick i vår gemensamma ekonomi genom detta viktiga dokument.

Claes Nordenskiöld

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003-05-11 bestått av:

Ordinarie:	Claes Nordenskiöld	Ordförande
	Ola Schneider	Vice ordförande
	Tomas Brynholt	Kassör
	Anette Larsdotter	Sekreterare
	Edgar Nissen	
	Gunnar Severin	
	Eila Törnroos	

Suppleant: Lorna Rydelius

Revisorer

Ordinarie: Anders Bergman SET Revisionsbyrå

Valberedning

Jacob Granert	Sammanställande
Lars-Ola Persson	
Roger Videberger	
Anna Åhslund	

Webbansvarig

Åsa Cronqvist

Fastighet

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

Fastigheten Herden 8 omfattar totalt 21.703 m², varav 20.470 m² bostäder och 1.233 m² barnstugor. Dessutom finns ett garage omfattande 74 p-platser.

Överlåtelser

Under perioden har 32 (f.å. 53) överlåtelser ägt rum. Föreningen har upplåtit en hyreslägenhet med bostadsrätt.

Av fastighetens 236 lägenheter var 201 (200) upplåtna med bostadsrätt vid utgången av år 2003. Föreningen hade vid årets slut 288 (295) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden. Förvaltare för föreningen har varit Uffe Mattsson, ISS Ecuero. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuero Ekonomiförvaltning, Uppsala. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mikael Callander, ISS Ecuero. Garaget förvaltas på vårt uppdrag av Stockholms Stads Parkerings AB.

Föreningen har ett samarbetsavtal med ägaren till grannfastigheten mot gården, Stadsmissionen. Avtalet innebär att kostnader för bl.a. löpande underhåll och snöröjning fördelas mellan parterna.

Under 2003 genomfördes bl.a. följande underhållsarbeten, m.m.:

- Genomgripande översyn och renovering av gården och områden som omger fastigheten, inklusive ytbeläggningar, planteringar och lekområden.
- Uteplatser och grå staket som hör till fastigheten har renoverats/målats.
- Underhållsplan har tagits fram.
- Golvrenoveringen har slutförts.
- Översyn och optimering av värmepump i undercentralen.
- Brandvarnare har inköpts och installerats i samtliga lägenheter.
- Tvättmaskiner har bytts i en rad tvättstugor.
- En försäljning av kvarlämnade cyklar har genomförts.
- Ett fast avtal har tecknats med Magnussons Hiss för att få bättre service och minskade kostnader.
- Garagereglerna (som fastställer vem som får hyra och under vilka förutsättningar) har setts över och distribuerats ut till alla boende.
- Föreningen har i samarbete med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) arrangerat en kurs om att bo i bostadsrätt. Cirka 30 intresserade medlemmar deltog.

Planerade och inledda arbeten under 2004:

- Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) kommer att slutföras.
- Fortsatt översyn av de delar av gården som inte gjordes under 2003. Kvar är områdena runt Arbetargatan 27 och entrégårdarna längs S:t Göransgatan.

- Fastighetens plåttak kommer att målas om under 2004/2005 alternativt 2005/2006. Upphandling pågår och beräknas klar i höst.
- Byte av sopentreprenör från SITA till Apelns (klart i mars 2004). I anslutning till detta kommer grovsoprummet att fräschas upp och vissa inre ombyggnader att genomföras. Under våren får dessutom våra lokalhyresgäster – barnstugor, äldre- och gruppboende – sin egen grovsophanteringsanläggning i form av träskåp på gården mellan Arbetargatan 23 och 27.
- Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare. Dessutom byggs den hårt belastade tvättstugan på S:t Göransgatan 98 om och utökas. Eventuellt kommer ombyggnader även utföras i 100 och 102.
- Renovering av avloppsstammar i barnstugor. Detta arbete är under upphandling.
- Avtal med Vodafone (klart i mars 2004 efter extra stämma), som bygger en basstation med tillhörande 3G-master för mobiltelefoni på taket mellan S:t Göransgatan 102 och Mariebergsgatan 30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

Ekonomi

Årets underskott blev -2 658 Tkr vilket är en minskning med 3 751 Tkr jämfört med föregående år. Det beror främst på minskade räntekostnader och lägre reparations- och underhållskostnader men även andra åtgärder som omförhandling av kontrakt och byte av leverantörer har bidragit. Föreningens likviditet har under året varit tillfredsställande och har förstärkts vid försäljning av en lägenhet. Amortering på lån har skett med 2 083 000 kronor.

Vid tillträdet till fastigheten från Familjebostäder 2001-08-30 medföljde en fordran i form av ett anslutningslån hos Fortum på 1 987 770 kronor. Föreningens utlåning är ett annuitetslån som löper till 2022-06-30. Räntan är fast hela perioden och uppgår till 8,94 procent.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrda lokaler.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-9 827 057
årets förlust	<u>-2 657 692</u>
	-12 484 749

behandlas så att

i ny räkning balanseras	-12 484 749
-------------------------	--------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande upplysningar och noter.

Resultaträkning	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Föreningens intäkter	1	18 239 308	17 876 228
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 027 815	-3 871 699
Driftskostnader	3	-6 784 018	-6 469 909
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-218 425	-225 740
Personalkostnader	5	-269 007	-260 255
Avskrivningar		-4 151 358	-4 151 358
Resultat före finansiella poster		4 788 685	2 897 267
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212 066	65 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 452 705	-8 415 225
Resultat efter finansiella poster		-2 451 954	-5 452 191
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		0	-957 000
Resultat före skatt		-2 451 954	-6 409 191
Statlig skatt		-205 738	0
Årets resultat		-2 657 692	-6 409 191

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	403 461 553	407 612 911
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		1 902 623	1 941 289
Summa anläggningstillgångar		405 364 176	409 554 200
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		13 731	9 078
Kundfordringar		0	18 289
Övriga fordringar	7	12 321	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	675 833	0
Avräkningskonto tidigare förvaltare		0	269 684
Avräkningskonto Ecuero Ekonomiförvaltning		1 389 679	1 072 676
		2 091 564	1 369 727
Kassa och bank		1 694 127	782 921
Summa omsättningstillgångar		3 785 691	2 152 648
Summa tillgångar		409 149 867	411 706 848

Eget kapital och skulder	Not	2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		250 651 811	249 610 602
Upplåtelseavgifter	10	1 005 689	861 898
Yttre reparationsfond		0	1 208 000
Summa bundet eget kapital		251 657 500	251 680 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-9 827 057	-4 625 866
Årets resultat		-2 657 692	-6 409 191
Summa fritt eget kapital		-12 484 749	-11 035 057
Summa eget kapital		239 172 751	240 645 443
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	165 912 428	168 000 000
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 259 832	423 703
Skatteskulder		550 060	304 410
Övriga skulder	12	111 973	96 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 142 823	2 236 774
Summa kortfristiga skulder		4 064 688	3 061 405
Summa eget kapital och skulder		409 149 867	411 706 848
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		173 000 000	173 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 451 954	-5 452 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	14	3 945 620	4 104 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 493 666	-1 347 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-674 518	2 663 547
Förändring av kortfristiga skulder		1 003 282	-6 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 822 430	1 309 650
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar		0	1 987 770
Finansiella anläggningstillgångar		38 666	-1 941 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten		38 666	46 481
Finansieringsverksamheten			
Amortering på långfristiga skulder		-2 087 572	-4 000 000
Upplåtelse av bostadsrätter		1 185 000	2 954 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-902 572	-1 045 375
Årets kassaflöde		958 524	310 756
Likvida medel vid årets början		2 125 281	1 814 525
Likvida medel vid årets slut	15	3 083 805	2 125 281

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Bundet eget kapital. Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader med tillbehör.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden, 100 år.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2003	2002
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	3 327 461	3 562 111
Hysesintäkter lokaler	2 849 581	2 497 793
Hysesintäkter garage	965 687	808 607
Hysesbortfall ./.	-19 540	-26 296
Årsavgifter bostäder	10 712 535	10 694 370
Uppvärmning	115 712	115 712
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	57 829	38 862
Fakturerad fastighetsskatt	185 688	141 520
Övriga ersättningar/intäkter	44 355	43 549
	18 239 308	17 876 228

	2003	2002
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	58 649	278 989
Reparationer och underhåll enl. underhållsplan	829 802	2 902 150
Löpande reparationer o underhåll hissar	118 074	121 803
Löpande reparationer o underhåll bostäder	51 001	306 650
Löpande reparationer o underhåll el, värme, ventilation	214 612	262 107
Löpande reparationer o underhåll tvättstuga	72 906	-
Löpande reparationer o underhåll gem. utrymmen	53 891	-
Underhåll gem.	102 162	-
Underhåll golv	293 739	-
Underhåll ventilation	232 979	-
	2 027 815	3 871 699

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	225 205	77 127
Sotning	83 324	98 217
Yttre renhållning och snöröjning	70 958	299 412
Fastighetsel	208 640	182 007
Uppvärmning	1 651 017	1 360 015
Vatten	475 311	490 238
Sophämtning	426 068	447 530
Fastighetsförsäkringar	93 525	105 450
Bevakningskostnader	0	117 901
Tomträttsavgäld	1 370 732	1 370 000
Kabel-TV	58 256	69 961
Fastighetsskatt	1 064 800	998 589
Teknisk förvaltning	902 048	847 180
Garage	132 496	0
Övriga driftskostnader	21 638	6 282
	6 784 018	6 469 909

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration, kontor, övrigt	136 857	127 314
Revisionsarvode	21 097	20 000
Övriga externa tjänster	60 470	78 428
	218 424	225 742

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	201 422	200 000
Löner	5 000	0
Sociala avgifter	61 163	56 399
Övriga personalkostnader	1 422	3 856
	269 007	260 255

	2003	2002
6 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	413 148 055	413 148 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 148 055	413 148 055
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 535 144	-1 383 786
Årets avskrivningar enligt plan	-4 151 358	-4 151 358
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 686 502	-5 535 144
Utgående bokfört värde	403 461 553	407 612 911
Taxeringsvärden byggnader	233 576 000	217 820 000
Taxeringsvärden mark	108 779 000	101 264 000
	342 355 000	319 084 000

7 Övriga fordringar

Skattefordran	12 321	0
---------------	--------	---

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	675 833	0
--------------------------	---------	---

9 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 610 602	861 898	-1 208 000	-4 625 866	-6 409 191
Ombildning hyresr./bostr.	1 041 209	143 791			
Disposition av föregående års resultat			1 208 000	-5 201 191	6 409 191
Årets resultat					-2 657 692
Belopp vid årets utgång	250 651 811	1 005 689	0	-9 827 057	-2 657 692

2003 **2002**

10 Upplåtelseavgifter

2003 ombildades hyresrätt 1775 till bostadsrätt. Försäljningslikviden översteg insats enligt ekonomisk plan med 143 791 kronor.

11 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 5,52 % - 2006-09-01	52 000 000	52 000 000
Stadshypotek - 3,56 % - 2004-09-01	55 000 000	55 000 000
Stadshypotek - 3,17 % - rörligt	55 000 000	55 000 000
Stadshypotek - 3,07 % - rörligt	3 912 428	6 000 000
	165 912 428	168 000 000

Lånen är för närvarande amorteringsfria och ingen del kan därmed anses förfalla inom ett år. Då lånen är långfristiga till sin karaktär kan merparten sägas förfalla senare än fem år framåt. Styrelsens avsikt är att utöver beslutad amorteringstakt amortera med motsvarande insatsen på hyresrätter som omvandlas till bostadsrätter.

12 Övriga skulder

Moms	-107 996	-96 518
Hyressättningsavgift	-3 977	0
	-111 973	-96 518

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	539 080	676 876
Förutbetalda hyror och avgifter	1 371 645	1 209 756
Upplupna övriga kostnader	356 663	473 950
Förutbetald moms	-124 566	-123 808
	2 142 822	2 236 774

14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 151 358	4 151 358
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-205 738	0
	3 945 620	4 151 358

	2003	2002
15 Likvida medel		
Kassa och bank	1 694 127	782 921
Avräkning Ecuero Ekonomiförvaltning AB	1 389 679	1 342 360
	3 083 806	2 125 281

Stockholm den 15 april 2004

Claes Nordenskiöld

Tomas Brynholt

Ola Schneider

Edgar Nissen

Gunnar Severin

Eila Törnroos

Anette Larsdotter

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2004.

Anders Bergman
Auktoriserad revisor