

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

www.brferden.se

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Precis som förra året vill jag börja med den bästa nyheten av alla: inga avgiftshöjningar gjordes förra året, inga planeras under 2005 och även i ett längre perspektiv ser framtiden ljus ut.

Vi är nu inne på vårt fjärde verksamhetsår och det har gått drygt sex år sedan vi bildade föreningen. Numera heter vi, som de allra flesta redan vet, Bostadsrättsföreningen Herden 8 (tidigare Brf Herden 1999), dvs. vi har antagit det vedertagna namnet på vårt kvarter. 1999 kom sig helt enkelt av att föreningen bildades det året

Föreningen upplät fyra (hyres-)lägenheter med bostadsrätt under 2004, vilket är det främsta skälet till att vi kunde betala av drygt hela 6 miljoner på våra lån under året!

Betalningen för en av dessa lägenheter har inkommit under 2005 och kommer därför användas för amorteringar under innevarande år. Förhoppningen är att vi under 2005 ska kunna betala av det lilla, rörliga lånet som var på 4,2 miljoner vid årets början. (Se s.10 Kassaflödesanalys, respektive not 7, s.13 och not 11 på s.14.)

Föreningens skulder minskar sålunda stadigt och gör oss starkare inför framtida räntehöjningar. För självfallet kommer det en dag då räntorna är högre än vad de är idag.

Var medvetna om att det negativa resultatet i årets resultaträkning belastas av bokföringsmässiga avskrivningar (s.7). Dessa är drygt dubbelt så stora som det slutgiltiga underskottet. Kassaflödet är sålunda, precis som förra året, positivt.

Vid sidan av ekonomin är den allmänna trivseln en kärnpunkt. Det är viktigt att vi alla känner ett gemensamt ansvar för vår fastighet och värnar om vår boendemiljö. Vi bor i ett flerfamiljshus där det är av yttersta vikt att visa hänsyn och följa de regler som föreningen sätter upp.

Ansvarat gäller självfallet hela vår fastighet, men börjar i den uppgång där just ni bor. Tala med era grannar. I förlängningen blir den sociala kontakt som skapas även det bästa sättet att skapa ett tryggt boende.

Vi saknar fortfarande portombud i flera uppgångar. Men några uppgångar är aktiva med egna möten och i en uppgång sattes det upp en gemensam julgran. En festkommitté ordnade dessutom en uppskattad grillfest i nära anslutning till igångsättandet av vår vackra fontän.

Vår hemsida www.brpherden.se får massor av beröm. Använd den för att ta del av all möjlig information om föreningen – stadgar, redovisningar, regler, upplysningar och nyheter.

För övrigt kommer vi även i framtiden kommer att serva de boende med våra lika uppskattade informationsblad. Läs dem noga! Här ventileras allt nytt som händer och ni får en inblick i vad styrelsen sysslar med.

En grov sammanställning av utförda arbeten under 2004 och planerade insatser under 2005 kan ni läsa om nedan under rubriken Fastighetsförvaltning

Styrelsen har beslutat att fortsätta samarbetet med ISS Facility Services och ISS Ekonomiförvaltning (tidigare ISS Ecuero, m.fl.) i ytterligare två år. Förbättringar och omvärderingar kan alltid göras, men vi anser att vi nu kommit så långt i vårt förhållande att det är viktigt att bygga vidare på den grund som lagts. Vår grundidé är att vi ska ha etablerade kontakter med entreprenörer som vi har tillit till. Entreprenörer inom alla tänkbara områden som vi även kan rekommendera till boende.

Mikael Callander, vår fastighetsskötare, arbetar nu 75% hos oss, dvs. en utökning med 10 timmar i veckan. Hans arbetsuppgifter har ökat i relation till detta och han är en värdefull bricka i att få helheten att fungera. Hans fasta punkt är i vår kombinerade fastighetsskötare- och styrelselokal på Sankt Göransgatan 102. Dit kommer också vår förvaltare Uffe Mattsson ett par gånger i veckan.

Till sist: tag del av detta dokument, läs styrelsens informationsblad och var aktiv i och medveten om det som händer i din förening.

Claes Nordenskiöld

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ny firma

Genom beslut på två stämmor ändrades föreningens namn till Bostadsrättsföreningen Herden 8. Beslutet registrerades av Bolagsverket 2004-07-21.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-05-16 bestått av:

Ordinarie	Claes Nordenskiöld Ola Schneider Tomas Brynholt Anette Larsdotter Edgar Nissen Gunnar Severin Jan Stenholm	Ordförande Vice ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Eila Törnroos Olav Fahlander	

Revisorer

Ordinarie	Anders Bergman	SEI Revisionsbyrå
-----------	----------------	-------------------

Valberedning

Jacob Granert Anna Åhslund Alexandra Bowles	Sammanställande
---	-----------------

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 omfattar totalt 21 703 m², varav 20 470 m² bostäder och 1 233 m² barnstugor. Dessutom finns ett garage omfattande 74 p-platser.

Överlåtelse

Under perioden har 41 (f.å. 32) överlåtelse ägt rum. Därav har föreningen upplåtit 4 (f.å. 1) hyreslägenheter med bostadsrätt.

Av fastighetens 236 lägenheter var 205 (201) upplåtna med bostadsrätt vid utgången av år 2004. Föreningen hade vid årets slut 300 (288) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningen har ett samarbetsavtal med Stadsmissionen, ägaren till grannfastigheten mot gården. Avtalet innebär att kostnader för bl.a. löpande underhåll och snöröjning fördelas mellan parterna, likaså att mer långsiktiga investeringar runt vissa gårdsytor är gemensamma.

Under 2004 genomfördes följande underhållsarbeten mm:

- Fastighetsskötarens tid hos oss har utökats från 20 till 30 timmar per vecka.
- Tegelmuren ut mot Mariebergsgatan har höjts en dryg meter på bägge sidor om den stora grinden och nya smidesarbeten har satts upp (Eftersom muren delvis raserats under ett gatuarbete, stod vårt försäkringsbolag för 1/3 av den totala kostnaden.)
- Fortsatt översyn av gården, inklusive ytbeläggningar, planteringar och lekområden.
- Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och nu även torkskåp. Dessutom har den hårt belastade tvättstugan på S:t Göransgatan 98 byggts om och utökas med ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare.
- Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har slutförts. (Den blev helt klar i februari 2005.) i kölvattnet av denna har hela ventilationssystemet genomgått en grundlig översyn och renovering.
- Garaget har maskinskurats och en försegling som ska minska framtida behov av städning har applicerats.
- Byte av sopentreprenör från SITA till Apeln Express AB. I anslutning till detta har grovsoprummet renoverats. Dessutom har våra lokalhyresgäster – barnstugor, äldre- och gruppboende – fått sin egen grovsopphanteringsanläggning i form av träskåp på gården mellan Arbetargatan 23 och 27 mot församlingshuset. Vi har stått för investeringarna och de står för de löpande kostnaderna.
- Avtal har tecknats med Vodafone, som byggt en basstation med tillhörande 3G-master för mobiltelefoni på taket mellan S:t Göransgatan 102 och Mariebergsgatan 30.
- Strömförande ledning för att tackla problemet med duvor har satts upp mellan våning 6 och 7 mot gatan på Sankt Göransgatan 102.

ROI-avdrag (skattereduktion) har sökts för en rad mindre arbeten som utförts i fastigheten under 2004. Föreningen kommer även att söka ROI-avdrag under 2005 för exempelvis takmålningen.

Planerade och inledda arbeten under 2005:

- Delar av fastighetens plåttak kommer att målas om och renoveras under april-juni.
- Fortsatt översyn av delar av gården. Kvar för översyn är fortfarande områdena runt Arbetargatan 27 och entrégårdarna längs S:t Göransgatan.
- Ny OVK görs på barnstugorna Arbetargatan 27. (Utförd februari 2005.)
- Byte av gårdsentreprenör. Vi kommer att skriva ett avtal där vi hoppas att den nya entreprenören

kommer att ansvara för såväl kontinuerlig skötsel som snöröjning och eventuell gårdsrenovering. Det ekonomiska samarbetet med grannfastigheten som ägs av Stadsmissionen fortsätter.

- Bättringsmålning i alla uppgångar; främst runt hissdörrarna på bottenplanen.
- Nytt nyckelsystem i grovsoprummet. Under våren 2005 kommer vi att dela ut en speciell nyckelbricka som ger varje lägenhet tillgång till grovsoprummet under dag och kvällstid. Rummet kommer för allas trevnad att vara stängt nattetid.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

Ekonomi

Årets underskott blev -2 459 Tkr vilket är något bättre än föregående år och budget. Föreningens likviditet har under året varit tillfredsställande. Amortering på lån har skett med 6 112 Tkr.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrda lokaler.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-12 484 749
avsättning till fond för yttre underhåll	-991 800
årets resultat	-2 459 267
	-15 935 816

behandlas så att

i ny räkning överföres	-15 935 816
	-15 935 816

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Föreningens intäkter	1	18 443 764	18 239 308
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 455 373	-2 027 815
Driftkostnader	3	-7 842 288	-6 784 018
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-305 495	-219 847
Personalkostnader	5	-301 179	-267 585
Avskrivningar	6	-4 151 358	-4 151 358
Resultat före finansiella poster		4 388 071	4 788 685
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204 329	212 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 391 661	-7 452 705
Resultat efter finansiella poster		-1 799 261	-2 451 954
Statlig skatt		-660 006	-205 738
Årets resultat		-2 459 267	-2 657 692

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	399 310 195	403 461 553
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		1 860 356	1 902 623
Summa anläggningstillgångar		401 170 551	405 364 176
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	13 731
Kundfordringar		2 352	0
Övriga fordringar	7	4 315 356	12 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 933	675 833
		4 379 741	701 885
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		409 118	1 694 127
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 591 869	1 389 679
		3 000 987	3 083 806
Summa omsättningstillgångar		7 380 718	3 785 691
Summa tillgångar		408 551 279	409 149 867

Eget kapital och skulder	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		255 080 771	250 651 811
Upplåtelseavgifter	10	4 030 229	1 005 689
Fond för yttre underhåll		991 800	0
Summa bundet eget kapital		260 802 800	251 657 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-13 476 549	-9 827 057
Årets resultat		-2 459 267	-2 657 692
Summa fritt eget kapital		-15 935 816	-12 484 749
Summa eget kapital		244 166 984	239 172 751
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	159 800 053	165 912 428
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		408 256	1 259 832
Skatteskulder		1 904 432	550 060
Övriga skulder	12	104 027	111 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 167 527	2 142 823
Summa kortfristiga skulder		4 584 242	4 064 688
Summa eget kapital och skulder		408 551 279	409 149 867
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		173 000 000	173 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 799 263	-2 451 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	14	3 491 352	3 945 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 692 089	1 493 666
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 677 856	-674 518
Förändring av kortfristiga skulder		519 556	1 003 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 466 211	1 822 430
Investeringsverksamheten			
Finansiella anläggningstillgångar		42 267	38 666
Kassaflöde från investeringsverksamheten		42 267	38 666
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-6 112 375	-2 087 572
Upplåtelse bostadsrätter		7 453 500	1 185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 341 125	-902 572
Årets kassaflöde		-82 819	958 524
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		3 083 805	2 125 281
Likvida medel vid årets slut	15	3 000 986	3 083 805

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 materiella 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

	2004-12-31	2003-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	3 218 958	3 327 461
Hysesintäkter lokaler	3 048 455	2 849 581
Hysesintäkter garage	895 232	965 687
Hysesbortfall /.	-81 311	-19 540
Årsavgifter bostäder	10 799 774	10 712 535
Uppvärmning	115 712	115 712
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	82 813	57 829
Fakturerad fastighetsskatt	97 324	185 688
Övriga ersättningar/intäkter	266 807	44 355
	18 443 764	18 239 308

	2004-12-31	2003-12-31
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	71 921	58 649
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	726 660	829 802
Löpande reparationer o underhåll hissar	58 087	118 074
Löpande reparationer o underhåll bostäder	74 373	51 001
Löpande reparationer o underhåll el, värme, ventilation	112 189	214 612
Löpande reparationer o underhåll tvättstuga	80 000	72 906
Löpande reparationer o underhåll gem. utrymmen	57 916	53 891
Underhåll gemensamt	37 128	102 162
Underhåll golv	0	293 739
Underhåll ventilation	151 081	232 979
Underhåll soprum	86 018	0
	1 455 373	2 027 815

3 Driftskostnader

Städning	265 811	225 205
Sotning	0	83 324
Yttre renhållning och snöröjning	219 627	70 958
Fastighetsel	201 228	208 640
Uppvärmning	1 708 767	1 651 017
Vatten	447 736	475 311
Sophämtning	467 811	426 068
Fastighetsförsäkringar	98 526	93 525
Tomträttsavgäld	1 370 000	1 370 732
Kabel-TV	59 161	58 256
Fastighetsskatt	1 721 000	1 064 800
Serviceavtal	172 181	0
Teknisk förvaltning	889 438	902 048
Garage	153 692	132 496
Övriga driftskostnader	67 310	21 638
	7 842 288	6 784 018

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration, kontor, övrigt	43 561	59 025
Försäljningskostnader egna lägenheter	97 750	0
Revisionsarvode	19 760	21 097
Medlemsavgifter SBC mm	9 038	8 840
Inkasso	-3 802	3 271
Pant/överlåtelseavgifter	103 098	69 310
Övriga externa tjänster	36 090	58 304
	305 495	219 847

2004-12-31 2003-12-31

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	220 000	200 000
Löner	5 000	5 000
Sociala avgifter	67 071	61 163
Övriga personalkostnader	9 108	1 422
	301 179	267 585

6 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	413 148 055	413 148 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 148 055	413 148 055

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-9 686 502	-5 535 144
Årets avskrivningar enligt plan	-4 151 358	-4 151 358
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 837 860	-9 686 502

Utgående bokfört värde

399 310 195 403 461 553

Taxeringsvärden byggnader	176 800 000	233 576 000
Taxeringsvärden mark	153 800 000	108 779 000
	330 600 000	342 355 000

7 Övriga fordringar

Skattefordran	501 184	12 321
Upplåten bostadsrätt	3 814 172	0
	4 315 356	12 321

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	61 933	675 833
--------------------------	--------	---------

9 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250 651 811	1 005 689	0	-9 827 057	-2 657 692
Ombildning hyresr./bostr.	4 428 960	3 024 540			
Disposition av föregående års resultat				-2 657 692	2 657 692
Årets resultat			991 800	-991 800	-2 459 267
Belopp vid årets utgång	255 080 771	4 030 229	991 800	-13 476 549	-2 459 267

2004-12-31 2003-12-31

10 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den för lägenhet fastställda insatsen. Vid ombildning och försäljning av tidigare hyreslägenheter förs insatsen till Insatser i Eget kapital och överskjutande del till Upplåtelseavgifter.

11 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,39 % - 2009-06-01	50 000 000	0
Stadshypotek - 5,52 % - 2006-09-01	52 000 000	52 000 000
Stadshypotek - 2,42 % - rörligt	53 600 053	55 000 000
Stadshypotek - 2,42 % - rörligt	4 200 000	0
Stadshypotek - 3,07 % - rörligt	0	3 912 428
Stadshypotek - 3,56 % - rörligt	0	55 000 000
	159 800 053	165 912 428

Lånen är formellt amorteringsfria och amortering sker i mån av utrymme vid försäljning av lägenheter

12 Övriga skulder

Moms	-104 027	-107 996
Hyressättningsavgift	0	-3 977
	-104 027	-111 973

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	520 724	539 080
Förutbetalda hyror och avgifter	1 423 487	1 371 645
Upplupna övriga kostnader	344 540	356 663
Förutbetald moms	-121 224	-124 566
	2 167 527	2 142 822

14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 151 358	4 151 358
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-660 006	-205 738
	3 491 352	3 945 620

15 Likvida medel

	2004-12-31	2003-12-31
Kassa och bank	409 118	1 694 127
Avräkning Eucro Ekonomiförvaltning AB	2 591 869	1 389 679
	3 000 987	3 083 806

Stockholm den 7 april 2005



Claes Nordenskiöld
Ordförande




Tomas Brynholt



Anette Larsdotter



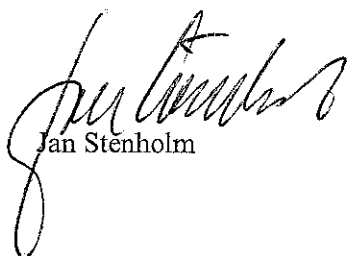
Edgar Nissen



Ola Schneider



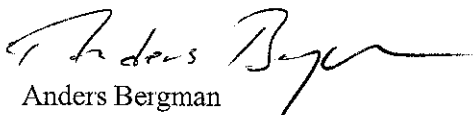
Gunnar Severin



Jan Stenholm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2005.



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Herden 8

org nr: 769605-0074

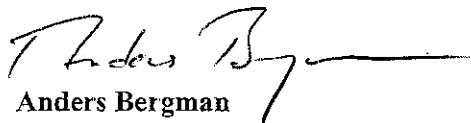
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herden 8 (fd Bostadsrättsföreningen Herden 1999) för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Stockholm den 19 april 2005


Anders Bergman
Auktoriserad revisor