

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Ett år går fort. Våldigt fort. Det är återigen dags att summera ett verksamhetsår i Brf Herden 8.

Jag hörde av valberedningen att de frågat ledamöterna i styrelsen om man tycker att styrelsen saknar någon speciell kompetens och fick svaret "ja, mera tid!". Det är förstås inte en kompetens men pekar på att man vill så mycket samtidigt som tiden inte alltid räcker till. Men även att många frågor faktiskt tar tid att genomföra.

Att sitta i styrelsen är roligt och intressant. Man lär sig väldigt mycket om livet i en bostadsrättsförening och hur det är att sköta fastigheten. Med en omsättning på närmare 20 miljoner kronor, och ett (taxerings)värde på fastigheten på över 400 miljoner kronor är det inget litet "företag" vi fått ansvaret att ta hand om. Naturligtvis har vi proffs i form av bokföringspersonal, fastighetsskötare och teknisk förvaltare till vår hjälp. Men ytterst är det styrelsen som har ansvaret för att fastigheten/föreningen förvaltas på bästa sätt. En rejäl portion intresse och vanligt sunt förnuft är den kompetens som behövs. Specialistkunskap inom olika områden kan man alltid köpa vid behov i form av konsulter.

Under åren har vi lärt oss att inte springa på alla bollar som dyker upp. Man måste prioritera, dvs våga avstå från att driva olika frågor. Hur gärna man än kanske skulle vilja. Det är nödvändigt för att ha tid och ork att driva de frågor som är extra viktiga att de verkligen blir genomförda.

Under 2007 har styrelsen lagt mycket tid på utbytet av fastighetens gamla styr- och reglersystem. Systemets uppgift är att övervaka och styra fastighetens värme och ventilation. Med det nya systemet får vi ökade möjligheter att kunna mäta och reglera fastighetens värme- och ventilationsinställningar för att spara energi och därmed förhoppningsvis på sikt kunna hålla våra driftkostnader så låga som möjligt.

Mycket tid har också lagts på upphandling av nytt förvaltaravtal. Från 1 januari 2008 är det SBC som fått uppdraget att sköta ekonomisk och teknisk förvaltning åt styrelsen, dvs sköta vår bokföring och fastighetsskötsel. Vi hoppas förstås att bytet av förvaltarföretag ska ge styrelsen ett ökat stöd i olika frågor och som därigenom ska bidra till ett bättre boende för alla medlemmar och hyresgäster i föreningen. För styrelsen innebär detta nya samarbete att vi har tillgång till bokföringen elektroniskt och också attesterar fakturor via Internet. Föreningens skattedeclarationer skickas direkt till Skatteverket via Internet av vår ekonom på SBC.

Av det som gjorts under 2007 som kanske syns tydligast för de boende är nog den fortsatta upprustningen av gården. Den nya grillen har uppenbarligen glatt många boende som passat på att äta middag på gården under årets mer eller mindre varma dagar och kvällar.

Trots att tiden synes vara en allmän bristvara överallt så har mycket skett i föreningen under det gångna året, i stort som smått. Ögna gärna igenom förvaltningsberättelsen så får ni fler exempel.

Vi får inte särskilt många motioner till stämman detta år heller. Det tar vi som ett tecken på att kontakten mellan boende och styrelsen fungerar bra! Vi får däremot mail och telefonsamtal från boende med förslag på allehanda ting under hela året. Det gillar vi! Vi tar gärna emot förslag under året utan att de behöver vara formellt skrivna som motioner. Men - och det är viktigt - styrelsen måste förstås själv få avgöra om, och när, man vill driva den föreslagna frågan eller ej. Om vi väljer att inte nappa på en boendes idé gör vi allt vi kan för att försöka förklara varför. Det är viktigt för att ha en fortsatt bra kontakt mellan oss i

styrelsen och alla andra boende i föreningen, anser vi.

Tråkigt nog måste vi konstatera att några boende under året drabbats av vattenskador i sina lägenheter. Orsakerna har varit olika. Vattenskador ställer dock alltid till besvär för de drabbade. Det juridiska ansvarsfrågorna är inte alltid helt lätta att förstå. Vi vill verkligen understryka vikten av att ha en ordentlig hemförsäkring med "lagom" stor självrisk, samt att också komplettera hemförsäkringen med sk bostadsrättstillägg om man bor i bostadsrätt. Under våren 2008 planerar vi att spola alla lägenheters köksavlopp för att på så vis minska risken för vattenskador som har med avloppet att göra.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan vi köpte fastigheten av Familjebostäder hösten 2001. Nu kan vi glädjas åt att ha kunnat sänka avgifterna med 10% från april 2008. Den främsta orsaken är förstås den sänkta fastighetsskatten. Men även den sänkta inkomstskatten för föreningen samt de amorteringar vi kunnat göra som i sin tur minskar våra räntekostnader gör att vi är rätt säkra på att årsavgifterna ska kunna behållas på denna lägre nivå. Ingen kan förstås lova något för all framtid, men vi tror att föreningens ekonomi klarar denna sänkning under flera år!

Ola Schneider

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

❖ Organisation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-23 bestått av:

Ordinarie	Ola Schneider	Ordförande
	Olav Fahlander	Kassör
	Lena-Marie Petersson	Sekreterare
	Edith Bängs	
	Andreas Löfstedt	
Suppleant	Johan Rössner	
	Fredrik Spilsberg *	

* Avgick 2007-10-01 pga flytt från föreningen

Revisorer

Ordinarie	Anders Bergman	SET Revisionsbyrå
-----------	----------------	-------------------

Valberedning

Christer Sigevall	Sammanställande
Anette Larsdotter	
Lars Almebäck	

Webbansvarig

Åsa Cronqvist

❖ 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

Hela gruppboendet på Arbetargatan 23 A+B plan 6+7 klassas som bostad.

Lokalerna avser barnstugor på Arbetargatan 27 A+B (som i avtalen adresseras Arbetargatan 25 A+B).

Garaget, som nås via källaren utom för Arbetargatan 27 A+B, omfattar 74 p-platser.

❖ Överlåtelser, medlemmar mm

Under perioden har 33 (föregående år 41) överlåtelser ägt rum. Av dessa har föreningen upplåtit 5 (5) hyreslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 326 (318) medlemmar.

Av fastighetens 237 lägenheter var 216 (211) upplåtna med bostadsrätt och 21 (25) upplåtna med hyresrätt vid utgången av år 2007.

Under hösten 2006 har ombyggnation skett av plan 6 på Arbetargatan 23. En del av det tidigare äldreboendet har byggts om till gruppboende samt en ny lägenhet som upplåtits med bostadsrätt i början av 2007. Antalet lägenheter uppgår därefter till 237.

En av hyreslägenheterna är i föreningens ägo. Efter renovering under våren 2008 kommer den att upplåtas med bostadsrätt (dvs "säljas" via mäklare).

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter, 31 dec

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bostadsrätt	200	201	205	206	211	216
Hyresrätt	36	35	31	30	25	21

Försäljningspriser (kr/kvm) och antal överlåtelser, år 2002 – 2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Högsta	27 100	31 900	31 600	38 800	47 700	51 900
Lägsta	15 400	17 200	20 500	21 000	26 700	30 600
Medel	21 600	22 900	26 100	29 900	36 800	39 100
Antal överlåtelser	53	32	41	35	41	33
Antal medlemmar 31/12	295	288	300	307	318	326

❖ Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2007 haft 17 protokollförda sammanträden.

ISS Facility Services och ISS Ekonomiförvaltning har ansvarat för teknisk och ekonomisk förvaltning. Fastighetsförvaltare har varit Stefan Lundström. Fastighetsskötseln har skötts av Mikael Jarlelind.

Förvaltningsavtalet med ISS gällde till och med december 2007. Under 2007 genomförde styrelsen en ny upphandling rörande avtal om förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning). Styrelsen har beslutat att från 1 januari 2008 anlita SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) som förvaltare. För vår fastighetsskötsel anlitar SBC underentreprenören Driftia AB.

Garaget förvaltas på föreningens uppdrag av Stockholms Stads Parkerings AB.

Föreningen har ett samarbetsavtal med Stockholms Stadsmission, ägaren till grannfastigheten mot stora gården. Avtalet innebär att en del kostnader för löpande underhåll, snöröjning och mer långsiktiga investeringar runt vissa delar av gården fördelas mellan oss.

❖ Underhållsplan och underhållsarbeten m.m.

Föreningens underhållsplan gicks igenom och uppdaterades under hösten 2007. Planen omfattar underhållsåtgärder ca 10 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som uppdateras årligen, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av vilka underhållsinsatser som ska göras.

Nedan redovisas en blandning av underhållsåtgärder och andra saker som genomförts under året. Under avsnittet om "Nya/förändrade avtal" redovisas ytterligare händelser.

Genomförda underhållsåtgärder mm under 2007

- Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) har skett i några hyreslägenheter.
- Några lägenheters balkongdörrar, som inte kunnat stängas ordentligt, har justerats med hjälp av byggfirma. Ytterligare någon eller några balkongdörrar kommer att åtgärdas under 2008.
- Jordfelsbrytare har installerats i samtliga hyreslägenheter av föreningen. Många medlemmar har också låtit installera jordfelsbrytare i sina lägenheter efter att föreningen upphandlade ett rabatterat pris hos en elfirma.
- Några lägenheter har fått handikappanpassningar via kommunens bostadsanpassningsenhet. En hyreslägenhet har under året också återställt till ursprungligt skick.
- Fortum har bytt de gamla elmätarna i hela fastigheten (ca 250 st) till moderna mätare som kan fjärravläsas. Härmed underlättas boendes val av andra elleverantörer eftersom fastighetsskötaren inte längre behöver läsa av dessa mätare. Fortum rapporterar mätarställningen till den elleverantör var och en valt.
- Ytterligare några lägenheter inhandlade markiser och/eller balkongskydd av den firma som föreningen har ett samarbete med. Även under 2008 kommer den markisfirman att återkomma med erbjudande om markiser/balkongskydd.
- Ett antal tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut.
- Tvättstugan på S:t Göransgatan 102 har byggts om. Toaletten har tagits bort för att ge plats åt ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare.
- Hissarna har underhållits kontinuerligt. Bärninorna i två hissar har bytts ut. Samtliga nio hissar har försetts med elektroniska överlastskydd. Härmed kan man kontrollera att överlastskyddet (larm vid för tung last) fungerar utan att behöva fylla hissen med vikter.
- Översyn av sopsuganläggningens status och skick utfördes under våren. Resultatet blev en uppdaterad och mer korrekt underhållsplan för denna anläggning. Konkret innebär det att inköp av ny sopcontainer kunde senareläggas något år.

- Den stora gräsmattan på (fontän)gården rustades upp genom uppluckring och nysådd. Några nya områden såddes med gräs av vilka några (under träden) gjordes om och ersattes med stenmjölsbeläggning eftersom gräset inte trivdes i skuggan under träden. Ny kantsten har lagts på vissa ställen.
- Sandlådan rustades upp och vissa lekredskap ersattes med nya. Kubbsargen runt sandlådan behölls.
- En ny grill installerades.
- Rosor har planterats i vissa rabatter. Buskar har beskurits.
- Några av plantorna i häcken har ersatts av nya (vi har garanti). Ytterligare några kommer att bytas ut mot nya under 2008.
- Stenläggningen vid ”ingången” till stora gräsmattan har lagts om för att vattenavrinningen ska fungera som den ska. Några av gungorna har bytts ut mot nya.
- Gårdens fasta bänkar har oljats.
- Vid Arbetargatan 27 A och B monterades infartsgrindar för att förhindra biltrafik på gården. På inrådan av Räddningstjänsten försågs grindarna med sk brandkårslås.
- På lastkajen vid dagis, Arbetargatan 27B, monterades en träkonstruktion för att förhindra att backande lastbilar/varubilar skadar själva lastkajen i betong.
- Trästaketet mot Arbetargatan har renoverats och målats.
- Efter att boende störts av skrikande måsar lät vi plåtslagare gå upp på taket för att rensa bort eventuella fågelbon. Inga fågelbon hittades dock på våra tak detta år.
- Anticimex har varit hos oss för att bekämpa råttor på gården.
- Klotter på fasaden, i grovsoprummet och i fastigheten i övrigt har sanerats vid några tillfällen. Vår ambition är att klotter ska tas bort så fort som möjligt.
- Vissa av de gamla papperskorgarna på gården har bytts till en ny modell.
- Upphandling av nytt styr- och reglersystem för vår fastighet har skett. Styr- och reglersystemets uppgift är att övervaka och styra fastighetens värme och ventilation. Det gamla systemet är utbytt mot ett nytt som ger oss bättre möjligheter att styra och reglera värme- och ventilationsinställningar i fastigheten. Härmed ökar våra möjligheter till fortsatt intrimning av fastigheten för att spara energi och sänka våra driftkostnader.
- Installationen av ny belysning i källaren som tänds via rörelsekännare avslutades. Rörelsekännare har även monterats i garaget, i cykelförråd samt i fjärrvärmecentralen.
- Extra förråd har byggts i källaren på Arbetargatan 27. I framtiden kommer några av dessa att hyras ut till boende.
- Försök gjordes med röda entrémattor. De visade sig dock snabbt se smutsiga ut varefter vi återgick till mattor i grått, men nu med lite mera mönster än tidigare.
- Miljöförvaltningen har varit på besök hos styrelsen för att kolla hur vi sköter vår egenkontroll dvs rutiner kring t ex klagomålshantering, att vi har kontroll på att varmvattnet är tillräckligt varmt (annars risk för legionärssjuka), att vi har kontroll på fjärrvärmecentralen och alla värmepumpar (innehåller kylmedel som kan vara farligt) mm. Efter besöket och rundvandring var tjänstemannen från Miljöförvaltningen nöjd.
- Valberedningen bjöd in intresserade nyinflyttade familjer till en träff med styrelsen under hösten.
- Den nybyggda lägenheten på Arbetargatan 23 A såldes i början av året (uppläts med bostadsrätt).

Planerade och inledda arbeten under 2008:

- På gården kommer fortsatt översyn av nuvarande planteringar att ske.
- På den stora gården kommer ett smidesstaket att monteras längs den nyplanterade häcken kring den stora gräsmattan. De nuvarande staketet av trä (och plast) tas samtidigt bort. För att skydda buskarna från blå fotbollar kommer det nya staketet att placeras på insidan, dvs mot gräsmattan..
- Fontänen ska ses över och få en ordentlig underhållsservice.
- De två stora träden vid fontänen bevakas av kommunens personal. Träden ska sågas ner om de visar sig vara smittade av almsjuka. I så fall kommer de att ersättas av två nya träd.
- Belysningen (armaturerna) på gårdens höga stolpar ska bytas ut till en ny modell som lyser upp men utan att blända boende i lägenheterna. Fortsatt översyn planeras ske av belysningen utanför portarna.
- Stora gårdens utemöbler ska tvättas, slipas och oljas innan sommaren.

- Smidesskydd ska monteras kring stuprören som sticker ut vid trottoaren längs S:t Göransgatan för att snöplögen inte längre ska köra sönder stuprören.
- Vi har allt oftare stopp i olika lägenheters köksavlopp. För att förhindra onödiga stopp och vattenskador kommer därför spolning av samtliga köksstammar och stickledningar att genomföras under våren/sommaren.
- Fuktskadan på dagis (ett svårlokaliserat läckande elementrör i betonggolvet) har lett till att delar av golvet måste sågas upp så att man kan torka ut fukten under. Dagisverksamheten bedrivs under denna tid i tillfälliga baracker placerade på vår basketplan samt i de delar av dagislokalen som inte är berörd av uppbrutna golv. Dagis beräknas kunna flytta tillbaka kring sommaren 2008. Vår fastighetsförsäkring täcker föreningens kostnader sånär som på självriskan.
- Byte av avloppsrör i dagis på Arbetargatan 27, som är felaktigt monterade vid bygget av fastigheten och därmed förorsakar stopp och risk för fuktskada, kommer att åtgärdas under året. Om möjligt ska det samordnas med reparationsarbetet av den stora vattenskadan.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska göras på dagis.
- Rensning/sotning av ventilationsrör från torktumlare och torkskåp kommer att ske i alla tvättstugor för att öka driftsäkerheten.
- Under året kommer arbete med att rusta upp samtliga hissinredningar att ske.
- Vi planerar att byta ut sopsuganläggningens nuvarande sopcontainer till en ny samt påbörja översynen av anläggningens styrsystem (datasystem).
- I några av fastighetens stuprör verkar det vara stopp. Rensning av samtliga stuprör ska ske så att regnvatten leds bort som det är tänkt. Genomgång och rensning (sotning) av ventilationsrör i fastighetens allmänna utrymmen ska genomföras för att öka ventilationssystemets driftsäkerhet.
- Under våren slutförs bytet av styr- och reglersystemet. Därmed kommer vi att kunna trimma fastighetens värme- och ventilationssystem på ett säkrare sätt.
- Under våren har Anticimex inspekterat vår fastighet i samband med upprättandet av den nya Energideklarationen. Som ett resultat av detta får vi en lista med förslag på energibesparande åtgärder anpassat till vår fastighet. Vi kommer under året att genomföra, eller i vart fall påbörja genomförandet, av dessa förslag.
- Upprustning av sopskåpen på gården vid Arbetargatan 23 A har skett under våren. De har försetts med nya lås varefter dagis, gruppboendet samt sopfirman fått nycklar till dessa. Sopskåpen är avsedda för dagis och gruppboendet eftersom de inte har tillgång till föreningens grovsoprum på S:t Göransgatan 96.
- Några lägenheters balkongdörrar, som inte kan stängas ordentligt, ska justeras med hjälp av byggfirma.
- Renoveringen av hyreslägenheten på Mariebergsgatan 30, som var tänkt att utföras under 2007, försenades. Renoveringen kommer att påbörjas under våren 2008 varefter lägenheten kommer att upplåtas med bostadsrätt.

❖ Energideklaration

Regeringen fattade den 21 december 2006 beslut om förordning om energideklarationer för byggnader. För att minska påverkan på klimatet och nå riksdagens miljömål och energimål ska Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda föras in i svensk lagstiftning.

Flerbostadshus med hyres- och/eller bostadsrätter ska energideklareras senast den 31 december 2008.

Energideklaration ska innehålla uppgifter om:

- byggnadens energiprestanda.
- obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts i byggnaden.
- radonmätning har utförts i byggnaden.
- byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda.
- referensvärden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra med andra byggnader.

Sammanfattningen av energideklarationen ska enligt direktiven placeras på en synlig plats i byggnaden och är tänkt att ge en översiktlig bild av hur huset "mår".

Enligt Boverket måste man anlita en oberoende konsult som ska inspektera fastigheten och därefter upprätta energideklarationen.

Föreningen har anlitat Anticimex för att göra vår Energideklaration. Anticimex har under våren 2008 inspekterat vår fastighet samt besökt några lägenheter.

I skrivande stund väntar vi på resultatet inklusive Anticimex förslag på åtgärder vi skulle kunna göra i vår fastighet för att spara energi och därmed sänka våra framtida driftkostnader.

Fjärrvärme

Uppvärmningen av vår fastighet är en av våra största enskilda kostnader. Vi har under året deltagit i flera möten med Fortum i syfte att se över vårt fjärrvärmesystem och kunna trimma det för att härigenom kunna sänka uppvärmningskostnaderna.

Med hjälp av fastighetens nya styr- och reglersystem öppnas möjligheter för oss att kunna följa upp värmeförbrukningen etc på ett bättre sätt än vi kunde med det tidigare systemet.

Radon

Enligt Miljöförvaltningen bör radongashalten kontrolleras med 10-15 års mellanrum. Miljöförvaltningen har 2005-11-21 och 2006-09-13 mottagit resultatet av de radonmätningar som gjorts i vår fastighet under 2005 och 2006. Mätresultatet har i varje lägenhet (och dagis) som mätts varit betydligt lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

OVK ska genomföras vart 6:e år i bostäder samt vart annat år i barnstugor. OVK genomfördes i bostäderna år 2005 (nästa gång blir under 2011) och i dagis 2006 (nästa gång blir under 2008).

Vid OVK:n i barnstugan på Arbetargatan 27 som genomfördes 2006 fick vi några anmärkningar. Den mest allvarliga rör en befarad fuktskada som, har det numera visat sig, beror på att vissa av barnstugans toaletter är felaktigt anslutna till avloppsrören. Vi hade tänkt åtgärda detta under 2007 men ska försöka åtgärda detta i samband med att den stora vattenskadan på dagis åtgärdas under våren 2008.

❖ Hemsida, Bredband, Kabel-tv

Ny hemsida – www.sbc.se/herden8

Föreningens nya hemsida driftsattes kring årsskiftet 2006/2007. Vi har anslutit oss till den webblösning som SBC tillhandahåller. Syftet är att underhållsarbetet ska underlättas. Samtidigt passade vi också på att se över strukturen och innehållet på hemsidan.

Bredband

Föreningens eget bredbandsnät invigdes i mars 2006. Operatör är Ownit Broadband AB, www.ownit.se. Samtliga lägenheter är sedan 1 januari 2007 anslutna med 100 Mbit/s. Avgiften för detta ingår i den ordinarie månadsavgiften/hyran. För att bredband och e-post ska fungera fordras dock ett (kostnadsfritt) abonnemangsavtal med Ownit. Från Ownit kan man, förutom Internet, också få olika tv-lösningar samt ip-telefoni.

Kabel-tv från ComHem (fd UPC)

ComHem är föreningens leverantör av kabel-tv. Utan eget abonnemang ingår analogt sända SVT1, SVT2, samt TV4 i månadsavgiften. Boende som önskar fler kanaler (analogt och/eller digitalt) får teckna egna abonnemang hos ComHem. Via ComHem kan man även få tillgång till Internet och ip-telefoni. Mer information finns på www.comhem.com.

❖ Nya / förändrade avtal

Stockholm Parkering

Avtalet med Stockholm Parkerings AB avseende garaget förlängdes med ytterligare 3 år eftersom vi är nöjda med hur de sköter garaget och hyresadministrationen åt oss.

Fortum Markets

Upphandling av leverantör av fastighetsgemensam el har skett under hösten. Styrelsen har tecknat avtal med Fortum från och med 1 januari 2008.

If

Efter att under våren ha upphandlat ny fastighetsförsäkring beslutade styrelsen att behålla den nuvarande försäkringslösningen med If. Genomgången med hjälp av försäkringsmäklaren Bohlander & Co i Uppsala visade att vi har fullgott skydd och inte betalar överpris.

L & M Service & Entreprenad

Avtal har träffats om hjälp med sortering av grovsopor vilket har reducerat våra kostnader för grovsopor samt allmänt ökat ordningen i grovsoprummet. Denna firma kommer också att städa gården vid några tillfällen under den snöfria årstiden.

SBC / Driftia

Nytt förvaltaravtal har från 2008-01-01 träffats med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, omfattande ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Fastighetsskötseln utförs av personal från Driftia AB.

TAC

Avtalet med TAC som avsåg service av ventilationsaggregat samt övervakning av fastigheten via vårt förra styr- och reglersystem är uppsagt. Eventuellt kommer styrelsen under 2008 att teckna serviceavtal med en eller flera nya leverantörer avseende tjänster som har med vårt ventilationssystem att göra.

Jourmontör/Securitas

Fastighetens styr- och reglersystem skickar larm när exempelvis ventilationen i lägenheterna stannar. På dagtid skickas dessa larm till Driftia (vår fastighetsskötare). Vi har tidigare haft ett avtal med Jourmontör (Securitas) som innebar att de tog emot vissa allvarligare larm på helger. Det avtalet har omförhandlats så att Jourmontör numera även tar emot larm på vardagar efter kontorstid. Samtliga sådana larm föranleder att Jourmontör kontakter lämpligt jourföretag för att åtgärda felet.

Alphaeus AB

Alphaeus AB sköter städningen i vår fastighet. Avtalet har under året utökats så att även tvätt av fönster i tvättstugor och entréer ingår. Tidigare har vi köpt detta extra.

SITA

Avtal har tecknats med SITA om månatlig tömning av fettavskiljaren samt årlig tömning av oljeavskiljaren. Dessa anläggningar är till för att skilja ut fett från avloppsvattnet från dagisköket samt för att skilja ut olja etc från avloppet från garaget. Det är Stockholm Vatten AB som beslutar om hur ofta tömning måste ske.

❖ Tomträtten till Herden 8

Kommunfullmäktige fattade beslut om nya tomträttsavgälder den 7 juni 2004. Beslut är dock till viss del upphävt av länsrätten den 8/2 2005. Staden har emellertid överklagat den domen.

Föreningens nuvarande tomträttsavtal löper ut den 2010-03-31. Avgälden uppgår idag till 1 370 000 kr/år.

Nytt avtal ska tecknas senast den 31 mars 2009. Om kommunfullmäktiges beslut från 2004-06-07 står sig kommer föreningens tomträttsavgäld från 2010-04-01 och ett år framåt uppgå 1 905 600 kr. Påföljande ettårsperiod t.o.m. den 31/3 2012 kommer avgälden att vara 2 275 500 och resterande tid av den 10-åriga avtalsperioden blir avgälden 2 645 400 kr/år. Föreningens tomträttsavgäld kommer således nästan att fördubblas.

Den nya politiska ledningen i Stadshuset flaggade under valrörelsen 2006 för att man kunde tänka sig att sälja marken (tomträtten) även till fastighetsägare av flerfamiljshus. Styrelsen kontaktade därför Kommunstyrelsen i Stockholm och anmälde intresse för en diskussion kring ett friköp av marken.

Under hösten 2007 fick vi besked om att priset skulle bli 100 % av (mark)taxeringsvärdet, dvs över 170 miljoner kronor. Styrelsen beslutade då att inte driva frågan om ett friköp av marken eftersom priset är för högt för att det ska vara ekonomiskt lönsamt att köpa marken.

❖ Ekonomiska frågor

Årets resultat mm

Årets underskott blev 1 659 889 kronor (3 187 832 kr). Föreningens likviditet har under året varit mycket god. Amortering på lån har skett med 15 700 000 kronor. Anledningen till denna stora amortering förklaras främst av att många hyreslägenheter under året har upplåtits med bostadsrätt. Pengarna föreningen fått vid dessa upplåtelse har oavkortat använts till amorteringar.

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 den 31/12 2007 till 1 708 444 kr (1 763 650 kr).

Registrering till moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrda lokaler.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2007 är 104 700 000 kronor (26 237 100 kr). Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde (exklusive markvärdet) vid beskattningsårets utgång (2007-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar (+) och skulder (-) från balansräkningen per 2006-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal. Det är främst det högre taxeringsvärdet som ligger bakom det höjda förmögenhetsvärdet. I och med avskaffandet av förmögenhetsskatten och gåvoskatten så har beräkningen av förmögenhetsvärde inte så stor praktiskt betydelse längre.

❖ Sammanställning av ekonomin i tabeller och diagram

Här följer olika tabeller och diagram som visar utvecklingen av föreningens ekonomi under de senaste åren.

Tårtdiagrammen visar storleksordningen mellan olika intäkter och kostnader för verksamhetsår 2007. De exakta beloppen framgår av Resultaträkningen och dess noter längre fram i årsberättelsen.

Föreningens resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 2-3 miljoner kr och i år på ca 1,6 miljoner kr. Så blir det eftersom föreningens intäkter och kostnader ser ut som de gör. Men lägg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 4 miljoner kr/år. Detta är dock en

bokföringsmässig kostnad – det är inte någon utgift (ingen betalning alltså). Utgiften (betalningen) hade vi hösten 2001 när vi köpte fastigheten för drygt 400 miljoner kronor av Familjebostäder AB. Räknar man bort den årliga avskrivningen i resultaträkningen hamnar vi på ca 1-2 miljoner kr i överskott i stället. Det överskottet är avsett att täcka framtida större reparations- och underhållskostnader.

Att en förening går med underskott behöver alltså inte alls betyda att ekonomin är dålig. Å andra sidan behöver en förening som visar överskott inte ha bra ekonomi (fastigheten kanske är i dåligt skick och man skulle behöva ta in ännu mera i intäkter för att ha råd att betala framtida reparationer och underhåll).

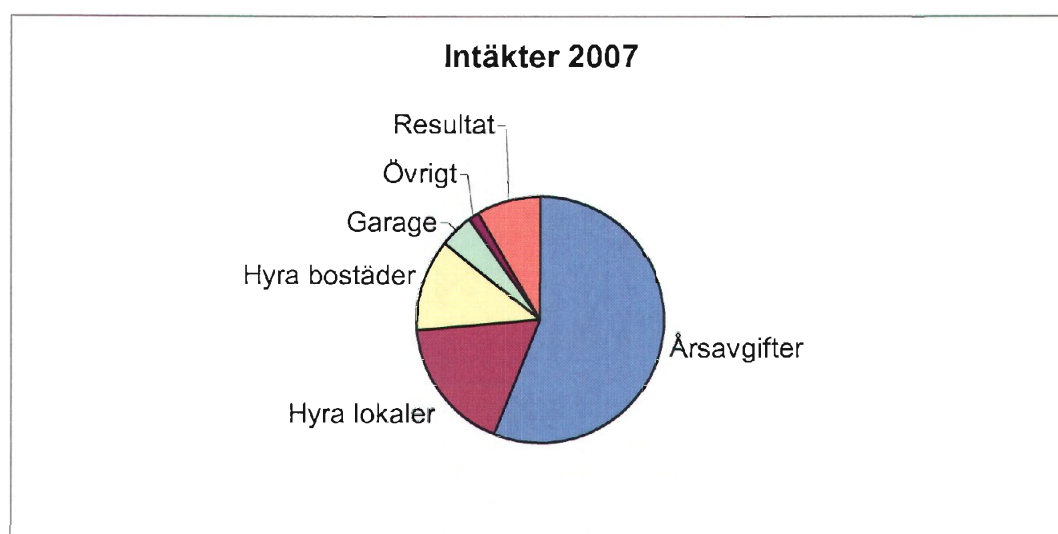
Kostnaden för fastighetsskatt kommer att sjunka kraftigt 2008 jämfört med 2007 eftersom riksdagen har beslutat sänka fastighetsskatten. Vi räknar även med att räntekostnaderna blir lägre 2008 tack vare de stora amorteringarna vi kunnat göra under 2007. Som en konsekvens av detta har styrelsen beslutat sänka årsavgifterna med 10% från och med 1 april 2008.

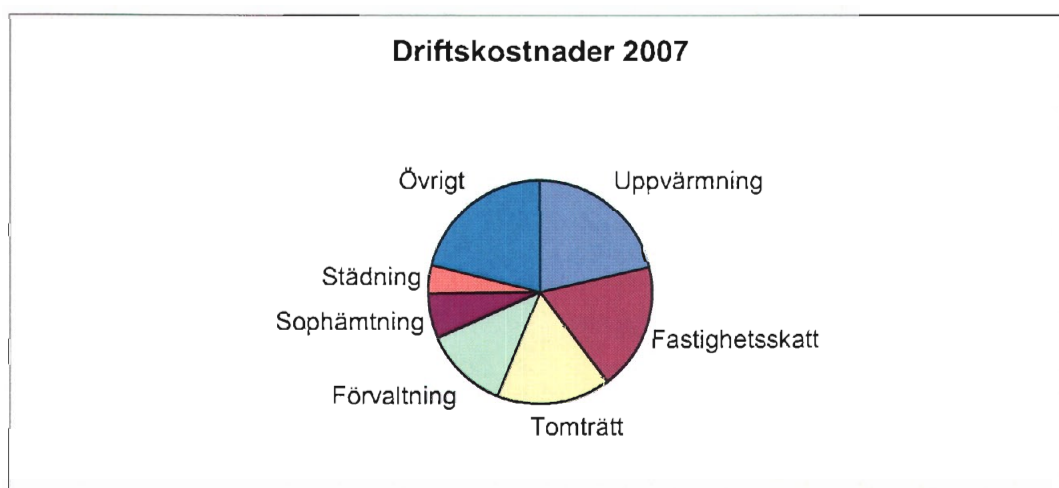
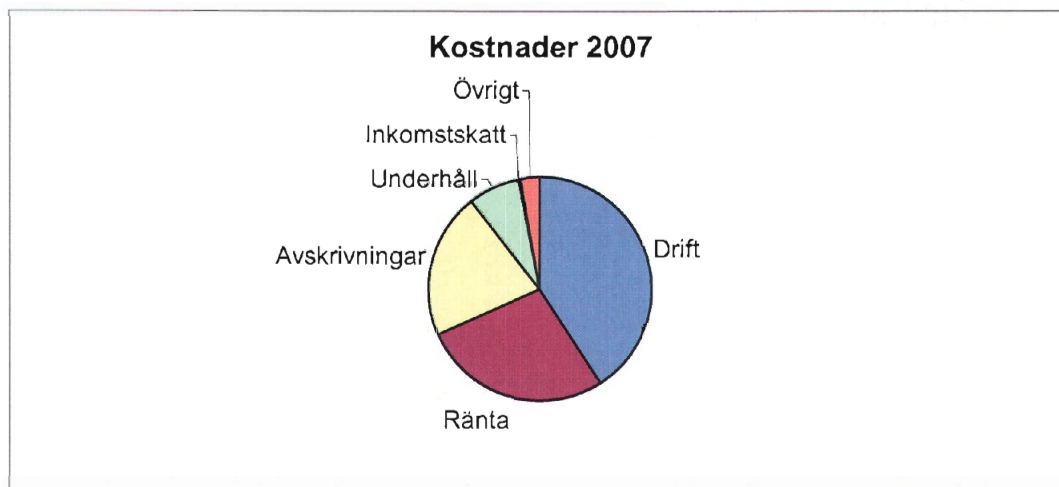
Finansiering mm

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Lån	168 000 000	165 912 000	159 800 000	151 100 000	139 950 000	124 250 000
Insats	249 610 000	250 651 000	255 080 000	256 572 000	262 377 000	269 034 000
Amortering under året	4 000 000	2 088 000	6 112 000	8 700 000	11 150 000	15 700 000
Beläning / kvm	7 741	7 645	7 363	6 962	6 448	5 725
Andel eget kapital	59,8%	60,2%	61,5%	62,9%	65,2%	68,4%
Andel lånefinansiering	40,2%	39,8%	38,5%	37,1%	34,8%	31,6%

Ekonomi, övrigt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Intäkter	17 876 000	18 239 000	18 443 000	18 198 000	18 285 000	18 471 000
Intäkter/kvm	824	840	850	839	843	851
Driftkostnad	6 469 000	6 784 000	7 842 000	8 273 000	8 253 000	8 235 000
Driftkostnad/kvm	298	313	361	381	380	379
Underhållskostnad	3 871 000	2 027 000	1 455 000	1 349 000	1 822 000	1 532 000
Underhållskostnad/kvm	178	93	67	62	84	71
Räntekostnad	8 415 000	7 452 000	6 392 000	6 252 000	5 947 000	5 493 000
Räntekostnad/kvm	388	343	295	288	274	253
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	4,5%	4,0%	4,1%	4,2%	4,4%





❖ Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-25 017 777
årets resultat	-1 659 889
	-26 677 666

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	1 255 200
i ny räkning överföres	-27 932 866
	-26 677 666

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	18 471 718	18 285 229
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 532 303	-1 822 497
Driftkostnader	3	-8 235 978	-8 253 881
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-433 537	-339 079
Personalkostnader	5	-308 481	-301 994
Avskrivningar		-4 277 439	-4 203 259
Resultat före finansiella poster		3 683 979	3 364 519
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207 638	171 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 493 516	-5 947 606
Resultat efter finansiella poster		-1 601 899	-2 411 747
Statlig skatt		-57 990	-776 085
Årets resultat		-1 659 889	-3 187 832

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	388 643 278	391 474 583
Pågående om- och tillbyggnader		0	795 315
		388 643 278	392 269 898
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		1 708 444	1 763 650
Summa anläggningstillgångar		390 351 722	394 033 548
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 345	20 172
Kundfordringar		37 988	7 205
Övriga fordringar	7	2 378 567	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	538 722	849 892
		2 959 622	877 269
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		46 013	38 478
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 057 644	1 832 678
Avräkningskonto SBC		369 161	0
		1 472 818	1 871 156
Summa omsättningstillgångar		4 432 440	2 748 425
Summa tillgångar		394 784 162	396 781 973

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		269 034 356	262 377 290
Upplåtelseavgifter	10	22 306 644	11 643 710
Yttre reparationsfond		3 967 200	2 975 400
Summa bundet eget kapital		295 308 200	276 996 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-25 017 777	-20 838 144
Årets resultat		-1 659 889	-3 187 832
Summa fritt eget kapital		-26 677 666	-24 025 976
Summa eget kapital		268 630 534	252 970 424
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	124 250 053	139 950 053
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		360 937	1 359 214
Skatteskulder		122 383	99 075
Övriga skulder	12	96 310	115 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 323 945	2 287 500
Summa kortfristiga skulder		1 903 575	3 861 496
Summa eget kapital och skulder		394 784 162	396 781 973
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		173 000 000	173 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 601 898	-2 411 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	14	4 219 449	3 427 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 617 551	1 015 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 082 353	1 194 426
Förändring av kortfristiga skulder		-1 957 923	-1 014 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 422 725	1 195 128
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar		-650 819	-912 512
Finansiella anläggningstillgångar		55 206	50 504
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-595 613	-862 008
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-15 700 000	-11 150 000
Förändring eget kapital		17 320 000	11 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 620 000	-40 000
Årets kassaflöde		-398 338	293 120
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		1 871 156	1 578 036
Likvida medel vid årets slut	15	1 472 818	1 871 156

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 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.

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottsbetalda årsavgifter och hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Med behörigt organ avses enligt föreningens stadgar beslut som fattats av föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-01-01	2006-01-01
	- 2007-12-31	- 2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hyresintäkter bostäder	2 447 836	2 768 208
Hyresintäkter lokaler	3 554 182	3 249 045
Hyresintäkter garage	900 850	904 966
Hyresbortfall ./.	-127 059	-63 193
Årsavgifter bostäder	11 280 125	11 065 716
Bredband Ownit	100	40 500
Uppvärmning	0	77 142
Övriga ersättningar/intäkter	101 797	51 773
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	79 887	77 526
Fakt fastighetsskatt	234 000	113 546
	18 471 718	18 285 229

2007-01-01 2006-01-01
- 2007-12-31 - 2006-12-31

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer gemens utrymmen	193 117	161 292
Reparationer och underhåll enl underh.pl	290 050	537 085
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	0	-39 468
Löpande reparationer o underhåll hissar	226 687	78 872
Löpande reparationer o underhåll bostäder	92 711	21 352
Löpande reparationer o underhåll el, värme, ventilation	184 218	94 688
Löpande reparationer o underhåll tvättstuga	38 146	151 258
Löpande reparationer o underhåll gem. utrymmen	108 140	64 851
Gården	399 234	752 567
	1 532 303	1 822 497

3 Driftkostnader

Städning	345 415	313 582
Yttre renhållning och snöröjning	89 953	211 621
Fastighetsel	429 294	210 030
Uppvärmning	1 763 157	1 720 753
Vatten	375 101	233 566
Sophämtning	524 031	472 384
Fastighetsförsäkringar	142 852	47 643
Självrisk/rep. försäkringsskador	23 542	147 899
Avgälder, arrenden	1 370 000	1 370 000
Kabel-TV	55 967	54 937
Fastighetsskatt	1 498 000	1 726 000
Övriga driftkostnader	9 257	7 207
Skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	1 000 271	1 123 405
Garage	128 040	126 991
Serviceavtal	156 795	235 661
Bredband Ownit	324 303	252 202
	8 235 978	8 253 881

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	35 563	57 552
Försäljningskostnader egna lägenheter	175 760	0
Hyses- och kundförluster	20 022	0
Revisionsarvode	27 800	25 000
Övriga externa tjänster	101 213	88 145
Medlemsavgifter SBC mm	8 840	9 396
Inkasso	861	71 121
Pant/överlåtelseavgifter	63 479	87 865
	433 538	339 079

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	226 350	216 700
Löner	8 000	0
Sociala avgifter	74 131	69 266
Övriga personalkostnader	0	16 028
	308 481	301 994

	2007-12-31	2006-12-31
6 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	413 667 060	413 148 055
Lght Arbetarg 23, Styr- o regler	1 446 134	519 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	415 113 194	413 667 060
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 192 477	-17 989 218
Årets avskrivningar enligt plan	-4 277 439	-4 203 259
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 469 916	-22 192 477
Utgående bokfört värde	388 643 278	391 474 583
Taxeringsvärden byggnader	244 000 000	176 800 000
Taxeringsvärden mark	174 400 000	153 800 000
	418 400 000	330 600 000

7 Övriga fordringar

Skattefordran	6 887	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 371 680	0
	2 378 567	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	538 722	849 892
--------------------------	---------	---------

9 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	262 377 290	11 643 710	2 975 400	-20 838 144	-3 187 832
Ombildning hyresr/bostr.	6 657 066	10 662 934			
Disposition av föregående års resultat			991 800	-4 179 632	3 187 832
Årets resultat					-1 659 889
Belopp vid årets utgång	269 034 356	22 306 644	3 967 200	-25 017 776	-1 659 889

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

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,07 % - 2011-09-01	52 000 000	52 000 000
Stadshypotek - 4,07 % - rörligt*	22 250 053	37 950 053
Stadshypotek - 4,39 % - 2009-06-01	50 000 000	50 000 000
	124 250 053	139 950 053

Lånen är amorteringsfria.

Föreningen har en beviljad och per 2007-12-31 outnyttjad checkräkningskredit om 3 miljoner kronor.

* Räntesatsen avser 2007-12-31.

12 Övriga skulder

Skatter	106 465	0
Moms	-6 411	115 707
Övriga kortfristiga skulder	-3 744	0
	96 310	115 707

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	71 838	3 600
Upplupna utgiftsräntor	420 256	441 160
Förutbetalda hyror och avgifter	400 327	1 677 987
Upplupna övriga kostnader	431 523	307 859
Förutbetald moms	0	-143 106
	1 323 944	2 287 500

14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 277 439	4 203 259
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-57 990	-776 085
	4 219 449	3 427 174

15 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	46 013	38 478
Avräkning Ecuuro Ekonomiförvaltning AB	1 426 805	1 832 678
	1 472 818	1 871 156

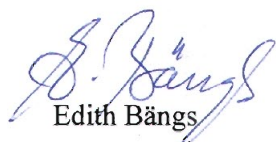
Stockholm den 1 april 2008



Ola Schneider



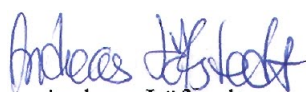
Olav Fahlander



Edith Bängs



Lena-Marie Petersson



Andreas Löfstedt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2008.



Anders Bergman
Auktoriserad revisor
SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Herden 8

org nr: 769605-0074

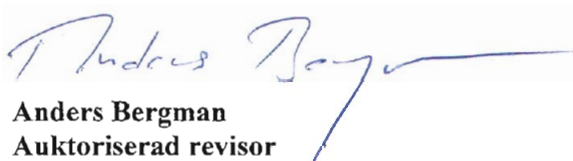
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herden 8 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 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 16 april 2008

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anders Bergman'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Anders Bergman
Auktoriserad revisor