

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2008



Kvarteret Herden, med föreningens fastighet Herden 8 (Bilden från eniro.se)

Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
5	Årsredovisning 2008 Ordföranden har ordet
6	Förvaltningsberättelse
21	Resultaträkning
22	Balansräkning
24	Kassaflödesanalys
25	Tilläggsupplysningar, Noter
31	Revisorns berättelse
33	Valberedningens förslag
35	Fullmakt till stämman

Bilden på omslaget

Taket på S:t Görans kyrka syns nederst på bilden. Fleminggatan till vänster, S:t Göransgatan till höger samt Mariebergsgatan längs nedre kanten. Den stora gula byggnaden är f.d. Kungsholmens skola. I början av 1900-talet var det Sveriges största skola med över 4 000 elever. Skolan bestod då av två lika stora byggnader, men den ena har rivits och ersatts av bostäder. Föreningens tre byggnader är de i rött tegel med ljusgrått tak, två med adresserna Arbetargatan 27 A-B respektive 23 A-B (gårdshuset) och en med adresserna Mariebergsgatan 30/S:t Göransgatan 96-102. Den senare på den plats där Kungsholms skolas andra byggnad tidigare låg.

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2009

Tisdag 26 maj 2009 kl 19.00 – 21.00 i Fridhemsskolans ljushall
(handikappingång från Arbetargatan)

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

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Presentation av styrelsens årsredovisning
9. Presentation av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fastställande av antalet ledamöter och suppleanter
14. Fastställande av arvode åt styrelsen och revisorerna
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning samt fastställande av arvode till valberedning
18. Motioner från medlemmar (Inga motioner från medlemmar)
19. Fråga från styrelsen (Inga frågor från styrelsen)
20. Stämmans avslutande

Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm i april 2009

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 Bostadsrättsföreningen Herden 8 får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Ordföranden har ordet

Första året med SBC som ansvarig för vår fastighets- och ekonomiska förvaltning har snabbt passerat revy med ett 2008 som varit fyllt med aktiviteter.

Mycket av det som hänt under året har kanske inte alltid syns så tydligt för föreningens medlemmar. Men det har varit ett högt tempo för förvaltare, fastighetsskötare och styrelse.

På det ekonomiska området har vi deltagit som pilotförening i SBC:s övergång till skanning av fakturor och attest via webben. Vi har deltagit mycket aktivt och fått vara med och påverka it-stödets utformning. Det innebar mycket arbete för oss under våren men nu fungerar det mesta på rutin. Styrelsen har tillgång till föreningens bokföring, inklusive alla skannade fakturor, via Internet dygnet runt. Med vår ekonom på SBC som föreningens ombud lämnar vi numera skattedeclaration (moms och arbetsgivaravgifter) till Skatteverket via Internet.

På fastighetsförvaltningsområdet har förvaltaren från SBC och fastighetsskötaren från Driftia snabbt lärt sig vår fastighet från tak till källare. Många av fastighetens system har fått sig en rejäl översyn. Det här återspeglar sig i resultaträkningen där årets reparationskostnader blivit högre än tidigare år. På några områden har vi tecknat nya serviceavtal med översyn en eller flera gånger per år. Det gäller översyn av alla tvättstugors maskiner, hela ventilationssystemet med fläktar och filter samt värmekabelanläggningen i stupören.

Förutom nya serviceavtal har vi under 2008 också tecknat ett nytt gruppavtal med ComHem. Sedan november ingår i hyran/månadsavgiften digital-tv-paketet "Medium 8 Favoriter" i alla lägenheter. Vårt bredbandsavtal med Ownit löpte inledningsvis på tre år för att därefter förlängas tills vidare. De tre åren har nu löpt ut. Vi har tecknat ett nytt, tidsbestämt gruppavtal, med Ownit från februari 2009 mot att vi fick ett lägre pris.

Jag måste självklart också nämna att de två hyresavtalen med Kungsholmens stadsdelsförvaltning som avser dagis sades upp för villkorsändring av styrelsen under hösten. Hade vi inte gjort det hade de löpt i ytterligare tre år på oförändrade villkor. Efter förhandling har vi lyckats höja hyresnivån med ca 500 000 kr/år från september 2009.

Under året har dagis till stor del bedrivit sin verksamhet från en barack på vår gård eftersom dagislokalen på Arbetargatan 27 B under drygt ett halvår fick utrymmas på grund av en större vattenskada. Det hela har gått riktigt bra tack vare ett mycket väl fungerande samarbete mellan vårt försäkringsbolag, inblandade byggfirmor, vår fastighetsskötare, dagispersonalen, dagisbarnen och deras föräldrar samt tjänstemännen på stadsdelsnämnden.

I anslutning till driftsättningen av fontänen på värkanten grillade vi korv som SBC bjöd på. Extra roligt var det att gården denna kväll fylldes av många boende, såväl unga som äldre. Vi håller tummarna för en repris våren 2009.

Eftersom fastighetsskatten har sänkts samt att vi kunnat amortera på våra lån för att därigenom kunna hålla våra räntekostnader så låga som möjligt har vi kunnat sänka årsavgifterna. Från april 2008 sänktes därför årsavgifterna med 10 %.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Detta trots att vi enligt resultaträkningen även i år redovisar en förlust. Redan här vill jag dock framhålla vikten av att man inte läser resultaträkningen som för ett aktiebolag utan att man kommer ihåg att vi är en bostadsrättsförening. Syftet med en bostadsrättsförening är att bedriva "bostadsverksamhet" till självkostnadspris – inte att vi ska gå med vinst. Läs gärna mer om det ekonomiska resultatet längre fram i förvaltningsberättelsen.

Allting har dock inte varit positivt under året. Vi har sett en oroande trend med fler vattenskador i lägenheterna. Orsakerna till vattenskadorna är olika, men alltför ofta beror de på slarv vid lägenhetsrenoveringar. Vi har en väl fungerande rutin för vattenskadeärenden. Efter att själva vattenläckan stoppats hanterar vår förvaltare ärendet å styrelsens vägnar, d.v.s. samordnar kontakterna mellan de drabbade, föreningens försäkringsbolag och de byggfirmor som blir involverade. Ärendena avslutas med att föreningens kostnad (d.v.s. försäkringens självrisk) fördelas mellan föreningen och de berörda medlemslägenheterna.

Då och då får vi telefonsamtal, brev eller mail från boende med tips på olika frågor som man gärna skulle vilja att styrelsen drev. Sådan kontakt uppskattar vi! Ibland tycker vi förslagen är bra och fixar med en gång (exempelvis taxiskyltarna vid Arbetargatan). Ibland är vi inte riktigt med på noterna, men då försöker vi förklara hur vi ser på frågan så att den boende ska förstå vår syn och skälet till varför vi inte nappar på idén.

Slutligen vill jag varmt rekommendera de kostnadsfria kurser som SBC arrangerar varje termin om att "Bo i bostadsrätt". Utnyttja något av dessa kurstillfällen! Ju fler av oss i Brf Herden 8 som kan mer om regelverket kring bostadsrätt desto lättare (och billigare) blir det att driva föreningen. Och desto roligare och enklare borde det ju också bli att bo i en bostadsrättsförening. Vem vet – kanske väcks intresset att engagera sig ännu mer i föreningen och bli med i styrelsen framöver!

Ola Schneider

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

❖ Organisation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-22 bestått av:

Ordinarie	Ola Schneider	Ordförande
	Olav Fahlander	Kassör
	Lena-Marie Petersson	Sekreterare
	Edith Bängs	
	Andreas Löfstedt	
Suppleant	Johan Rössner	Johan avgick 2009-02-17 p.g.a. flytt från föreningen

Revisorer

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

Valberedning

Sammanställande	Christer Sigevall
	Anette Larsdotter

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

* Ytan avseende bostäder och lokaler uppgår till 21 703 kvm. Detta värde används när vi längre fram i årsberättelsen beräknar olika nyckeltal såsom driftkostnad/kvm m.fl.

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

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

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

❖ Överlåtelse, medlemmar m.m.

Under året har 31 (föregående år 33) överlåtelse ägt rum. Av dessa har föreningen upplåtit 2 (5) hyreslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 394 (326) medlemmar.

Av fastighetens 237 lägenheter var vid utgången av år 2008 218 (216) upplåtna med bostadsrätt och 19 (21) upplåtna med hyresrätt.

En av hyreslägenheterna är i föreningens ägo. Lägenheten kommer under våren 2009 att renoveras och därefter upplåtas med bostadsrätt (d.v.s. "säljas" via mäklare).

Den hyreslägenhet som var i föreningens ägo vid utgången av 2007 har under 2008 renoverats och upplåtits med bostadsrätt.

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

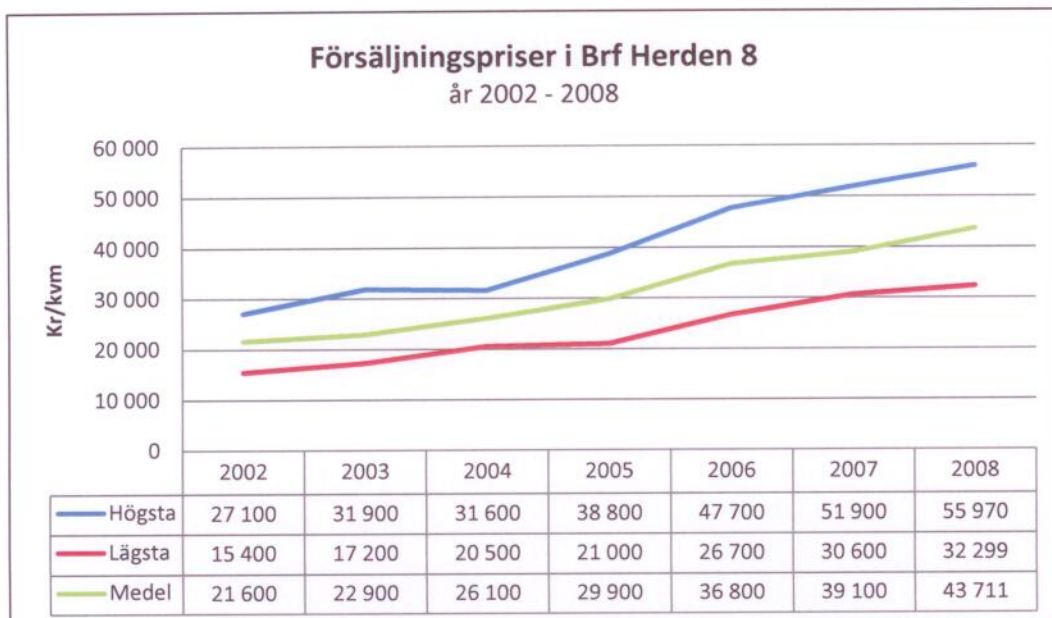
Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bostadsrätt	200	201	205	206	211	216	218
Hyresrätt	36	35	31	30	25	21	19

2007 återlämnade Kungsholmens stadsdelsnämnd en del av plan 6 på Arbetargatan 23A som tidigare disponerats för äldreboende. Föreningen lät bygga en ny lägenhet som upplåtits med bostadsrätt. Det är förklaringen till varför antalet lägenheter förändrades från 236 till 237.

Antal överlåtelse och antal medlemmar, år 2002 – 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Antal överlåtelse	53	32	41	35	41	33	31
Antal medlemmar 31/12	295	288	300	307	318	326	394



Kapitaltillskott

Vid beräkningen av realisationsvinst får den som säljer sin lägenhet tillgodoräkna sig sin andel av s.k. kapitaltillskott som belöper på lägenheten under innehavstiden. Kapitaltillskottet sänker eventuell realisationsvinst vid lägenhetsförsäljningen.

Kapitaltillskott kan, lite förenklat, uppstå på tre sätt.

- Insatsökning i syfte att användas för amortering av föreningens lån eller för särskild ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Denna typ av insatshöjning fordrar bland annat beslut av 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 – 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Kapitaltillskott (S:a)	1 902 100	1 046 800	3 604 800	5 286 900	5 344 800	10 099 600	5 080 500
- från "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0
- från "nya brf-lght"	902 100	188 800	1 082 800	4 296 900	5 304 800	9 169 600	5 080 500
- från "Driftöverskott"	1 000 000	858 000	2 522 000	990 000	40 000	930 000	0

❖ Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2008 haft 17 (17) 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.

Fastighetsförvaltare har varit Anders Kindberg, SBC. Fastighetsskötare har varit Reijo Saarinen, 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 omfattar underhållsåtgärder ca 10-15 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 de större underhållsinsatser som ska göras.

Med jämna intervall bör fastigheten inspekteras mera grundligt med hjälp av byggkunnig personal. Resultatet av detta dokumenteras därefter i underhållsplanen. Styrelsen kommer under 2009 genomföra en sådan fördjupad översyn av fastigheten och därefter uppdatera underhållsplanen.

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

Föreningen är stor – över 200 lägenheter, gruppboende, barnstuga och omsätter närmare 20 milj kr/år. Det säger sig självt att det hela tiden händer saker i fastigheten. Att redogöra för allting låter sig därför inte göras. Här kommer dock ett axplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt/händer i föreningen.

Genomförda underhållsåtgärder mm under 2008

➤ *Hyreslägenheter*

Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) har skett i några hyreslägenheter.

➤ *Tvättstugor*

Ett serviceavtal som omfattar årlig inspektion av tvättstugornas maskinpark har tecknats med Entema AB. Syftet är att kunna reparera maskinerna innan de går sönder och blir stillastående i väntan på reparation. I samband med den första serviceinspektionen under hösten har flera av fastighetens ursprungliga maskiner (de gula från 1992-1993) befunnits vara i sådant skick att vi valt att byta ut dem mot nya.

Nytt ventilationssystem (ny fläkt) till torktumlaren i tvättstugan på Mariebergsgatan 30 har installerats på vinden eftersom torktumlarens ordinarie fläkt är för svag för att kunna blåsa ut den varma frånluften ända upp till skorstenen på taket.

➤ *Sopsuganläggningen*

Under året har sopsugens larmsändare bytts till en ny som dessutom skickar driftlarm direkt till firman som åtgärdar driftstoppen, Envac.

➤ *Gården*

De två kvarvarande stora almarna har sågats ner eftersom de drabbats av almsjuka. De har ersatts av två nya almar från Tyskland som ska vara resistenta mot almsjuka.

Ett nytt staket i smide har monterats runt den stora gräsmattan, bland annat för att skydda buskarna från lekande barn. Ett järnstaket har monterats på hörnet vid Mariebergsgatan 30.

Vid entrégårdarna samt vid flera rabatter har nya växter planterats. Nya stenanläggningar har anlagts på flera ställen.

Belysningen (armaturerna) på samtliga höga stolpar har bytts ut till nya som lyser upp gården bättre. Samtliga höga stolpar har målats svarta.

På gaveln Arbetargatan 23 B har tre nya armaturer monterats för att lysa upp den mörka passagen.

➤ *Fastigheten*

Belysningen (armaturerna) vid samtliga entréer har bytts ut till ny modell som lyser upp bättre än de ursprungliga armaturerna.

Samtliga stuprör har rensats med hjälp av kranbil eftersom det visat sig att det varit stopp i flera av dem. Delar av stuprören har bytts ut då de var spruckna. Samtliga rensilar av plåt har bytts till ny modell i plast.

I stuprören finns värmekabel för att förhindra isbildning. En översyn av hela värmekabelanläggningen inleddes under hösten vilket resulterade i att merparten av kablarna fick bytas eftersom de gamla var trasiga och inte fungerade. De flesta hade skavts sönder av stuprörens ursprungliga rensilar av plåt.

Spolning av fastighetens samtliga stående och liggande avloppsledningar (kök, badrum, extra wc) har genomförts under året.

Ett nytt serviceavtal har tecknats med en ventilationsfirma. Samtliga fastighetens fläktar och filter ska kontrolleras (och vid behov bytas) två gånger per år.

Fastigheten har energideklarerats. Skyltar som visar resultatet finns uppsatta i samtliga portar. (Läs mer i det speciella avsnittet om energideklaration.)

En f.d. hyreslägenhet på Mariebergsgatan har renoverats och upplåtits med bostadsrätt.

Arbetet med att rusta upp samtliga hisskorgar har påbörjats och beräknas kunna slutföras under 2009.

Skyltar har satts upp på staketet vid Arbetargatan 27 A och B för att underlätta för besökare och taxi att hitta rätt infart.

Fastighetens vattenmätare har bytts ut av Stockholm Vatten. De vattenmätare vi hade var avsedda för fastigheter med större vattenförbrukning än vi har. Vi har därmed kunnat sänka den s.k. nyttoavgiften med ca 115 000 kr/år.

➤ *Barnstugan*

Under hösten 2007 upptäcktes vattenläckage i källaren till Arbetargatan 27 B. Läckan var svår att lokalisera men visade sig till slut komma från en värmeledning inne i betongväggen i höjd med dagis. Reparationsarbetet blev svårt och krävde att flera golv inne i dagis fick bilas upp så att man kunde komma åt de trasiga rören och all fukt som samlats under golvet. Dagis verksamhet kunde fortsätta tack vare den barack som hyrdes in och placerades på gården under ett drygt halvår (januari – augusti 2008). Nu är lokalerna återställda, baracken borta och dagisverksamheten fungerar återigen normalt.

Dagis har fått sitt kök ombyggt på hyresgästens (Kungsholmens stadsdelsförvaltning) bekostnad. Bland annat har planlösningen ändrats samtidigt som att nya kylar och ventilation har installerats. Köket uppfyller därmed nya krav från EU för att man ska få laga mat där.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts på dagis. Samtliga anmärkningar är åtgärdade.

➤ *Undercentralen*

Fastighetens nya styr- och reglersystem har installerats och driftsatts.

Expansionskärlet (till värmesystemet, d.v.s. elementen) har bytts ut.

Tidigare har en av fastighetens två värmepumpar byggts om för att fungera bättre. Under hösten har den andra värmepumpen byggts om på samma sätt.

➤ *Garage*

Ny batteridrivna nödbelysning (av strålkastartyp) har installerats i garaget. Vid strömavbrott tänds denna belysning så att man ska hitta ut från garaget. Batterierna, som laddas via elnätet, räcker i ca en timme.

➤ *Cyklar och barnvagnar*

Under året har ett 70-tal övergivna cyklar och barnvagnar samlats in från cykel- och barnvagnsrum samt de cykelställ på gården som tillhör föreningen. Närmare 10 övergivna pulkor och källkar samlades in och skänktes (efter att ett halvår hade gått så att föreningens enligt domstolspraxis blev ägare till dessa) därefter till dagis.

Planerade och inledda arbeten under 2009

➤ *Hyreslägenheter*

Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) kommer antagligen att ske i några hyreslägenheter. Vi har så pass få hyreslägenheter så vi renoverar när hyresgästen så önskar. Självfallet under förutsättning att behov finns och att det inte har renoverats under senare år.

➤ *Tvättstugor*

Nya ventilationsfläktar monterade på vinden för att förstärka torktumlarnas ordinarie fläktar ska installeras i tvättstugorna på S:t Göransgatan 96-102. Ventilationskanalerna från dessa tvättstugor leder ut via skorstenen på taket och är därmed väldigt långa. Torktumlarnas inbyggda fläkt klarar inte att pressa den varma frånluften hela vägen upp till taket. Detta problem finns inte på Arbetargatan eftersom dessa tvättstugors frånluft leds ut via ventiler i väggen alternativt i rabatterna utanför.

➤ *Sopsuganläggningen*

Vår sopcontainer börjar bli gammal och sliten efter 15 års användning. Ny container är beställd och kommer att levereras under våren.

Sopsuganläggningens styrsystem börjar bli gammalt. Möjligen kommer vi under året att begära in offert på nytt styrsystem (dator) för sopsugen. På inrådan av BoDAB (firman som har driftansvaret för vår anläggning) avvaktar vi att producenten av styrsystem till sopsuganläggningar (det är i princip fråga om monopolbransch) har utvecklat en ny version av programvaran.

➤ *Gården*

Gräsmattan på "fontängården" kommer att renoveras till våren genom s.k. uppluckring och sådd. Under tiden kommer vi att spärra av gräsmattan med plastband.

Gårdens utemöbler kommer att slipas och oljas/lackas innan de ställs ut.

Översyn av belysningen utanför Arbetargatan 27 kommer att ske. Det är långt till gatljusen samtidigt som träden skymmer gatljusen. Vi ska försöka hitta en lösning som ger en bättre allmän belysning.

➤ *Undercentralen*

Fastighetens nya styr- och reglersystem ska kompletteras med ytterligare givare/mätinstrument så att fastighetsskötare och jour kan få larm för fler saker än vad som går idag.

➤ *Fastigheten*

Arbetet med att få värmekabelanläggningen (i stuprören) i fullgott skick ska slutföras.

Nya skyltar ”Välkommen till Brf Herden 8” med karta över vårt kvarter kommer att monteras vid de tre infarterna till gården så att besökare ska hitta till våra olika portar.

Samtliga allmänna dörrar i fastigheten kommer att förses med skyltar så att man lättare ska hitta till tvättstugan, barnvagnsrummet, cykelförrådet, källarförråden etc.

En f.d. hyreslägenhet på Arbetargatan 23 B ska renoveras och därefter upplåtas med bostadsrätt (”säljas”).

Samtliga lägenhetsdörrar kommer att förses med ytterligare numrering med anledning av det nya folkbokföringssystemet som snart kommer att införas.

➤ *Garage*

Offert för målning av garaget ska inhämtas under våren.

➤ *Cyklar och barnvagnar*

De under sommaren 2008 insamlade cyklarna och barnvagnarna som är skrot kommer att kastas. Övriga cyklar kommer att säljas till boende under året.

❖ **Energideklaration m.m.**

Sveriges samtliga flerfamiljshus (ca 600 000 st) och kontor ska enligt lag energideklareras senast den sista december 2008. Lagen har tillkommit 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.)

Anticimex fick uppdraget av styrelsen och har i juni 2008 lämnat in vår Energideklaration till Boverket. Vi tillhör därmed de allra första fastighetsägare som genomfört denna obligatoriska energibesiktning.

Utöver själva energideklarationen har Anticimex lämnat tips på möjliga energibesparingsåtgärder i vår fastighet.

Byte till centralstyrd innegivarteknik. Byggnadernas värmesystem styrs idag bl.a. via givare utomhus. Anticimex menar att man skulle kunna få en bättre värmestyrning om man istället använder givare som placeras inomhus i strategiskt valda lägenheter, innegivare. I branschen finns det delade meningar om detta verkligen är bättre. Förutom temperaturgivarna utomhus mäter vi även temperaturen på den frånluft som lämnar lägenheterna. Innan denna luft släpps ut i skorstenarna passerar den en värmeväxlare. Frånluftens värme återvinns till värmesystemet igen. Styrelsen har valt att för närvarande inte gå vidare med Anticimex förslag.

Vattenbesparingsprodukter. Anticimex menar att vi skulle kunna minska förbrukningen av varmvatten om vi installerade snålspolande munstycken på tappställena i alla lägenheter (kök, tvättställ och handdusch). Det är kanske så, men vi ser en del praktiska problem med detta eftersom många boende bytt ut lägenhetens ursprungliga kranar till nya. Dessutom är allt som fordrar tillträde till alla lägenheter inte alltid helt lätt att administrera. Vi väljer därför för närvarande att avvakta med eventuella åtgärder.

Ventilation. Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för problem med fukt och mikrobiell påväxt. Det är viktigt att luftomsättningen i lägenheterna är tillräcklig. Vårt ventilationssystem är intrimmat så att en viss mängd luft ska bytas ut varje timme. För att detta ska fungera är det viktigt att friskluftsintagen (bakom elementen) inte täpps för av de boende.

Energideklarationen sammanfattas i en bild för varje byggnad. Skyltar med dessa uppgifter har satts upp i samtliga entréer. De finns även som pdf på föreningens hemsida.

- S:t Göransgatan 96-102, Mariebergsgatan 30

Detta hus använder 112 kWh/m² och år, varav el 9 kWh/m². Liknande hus 105-129 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m². Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

- Arbetargatan 23 A-B

Detta hus använder 93 kWh/m² och år, varav el 3 kWh/m². Liknande hus 122-148 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m². Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

- Arbetargatan 27 A-B

Detta hus använder 93 kWh/m² och år, varav el 2 kWh/m². Liknande hus 122-148 kWh/m² och år, nya hus 107 kWh/m². Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

Fjärrvärme

Uppvärmningen av vår fastighet är en av våra största enskilda kostnader. Vi kommer fortsätta arbetet med att försöka minska vår energiförbrukning och därmed våra kostnader för fjärrvärmen.

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 gjordes i vår fastighet under 2005 och 2006. Mätresultatet har i varje lägenhet (och barnstugan) som mätts varit betydligt lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.

Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK)

OVK ska genomföras vart 6:e år i bostäder med den typ av ventilation som vår fastighet har samt vart annat år i barnstugor. OVK genomfördes i bostäderna år 2005 (nästa gång blir under 2011) och i dagis 2008 (nästa gång blir under 2010).

Vid OVK:n i barnstugan på Arbetargatan 27 som genomfördes i slutet av 2008 fick vi några smärre anmärkningar. Dessa är åtgärdade.

❖ Bredband, Kabel-tv, IP-telefoni

Bredband och IP-telefoni

Föreningens eget bredbandsnät invigdes i mars 2006. Operatör är Ownit Broadband AB, www.ownit.se. Samtliga lägenheter är 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.

Vårt ursprungliga 3-åriga driftavtal (som övergick till tillsvidare-avtal i februari 2009) har ersatts av ett nytt 3-årigt avtal från februari 2009. I detta ingår också ett erbjudande från Ownit om IP-telefoni ("Telefoni-Bas" utan fast månadsavgift) för föreningens medlemmar. Ownit beräknar att deras IP-telefonilösning ska vara driftsatt under första halvåret 2009.

Kabel-tv från ComHem

Föreningen har tecknat gruppavtal med ComHem från 1 november 2008 om digital-tv till alla lägenheter. Alla lägenheter har gratis (ingår i hyran/månadsavgiften) digital-tv "Medium 8 Favoriter".

Det betyder att samtliga lägenheter får digitalbox från ComHem med följande digitala tv-kanaler: SVT1, SVT2, SVT24, SVT-Barnkanalen, SVT-Kunskapskanalen, SVT HD (kräver att den boende köper HD-box), TV4, TV6, Axess TV, Kanal Lokal samt musiktjänsten Music Choice. Utöver dessa kanaler får den boende välja 8 av ca 90 kanaler. Se närmare på ComHems hemsida www.comhem.se. Dessutom finns alltid tillgång till analogt sända SVT1, SVT2, SVT24, SVT-Barnkanalen, SVT-Kunskapskanalen samt TV4 (dvs har man ingen digitalbox är det dessa kanaler man har tillgång till på den tv:n.)

Möjlighet finns att på egen bekostnad beställa ytterligare kanaler eller ett större abonnemang. Den som beställer "större" abonnemang hos ComHem får upp till 150 kr i rabatt/månad. (För mer information: se Inforationsbladet september-2008 på föreningens hemsida.)

❖ Nya / förändrade avtal

Under året har flera avtal omförhandlats eller nytecknats.

Ownit Broadband AB

Det tidigare 3-åriga gruppavtalet om bredband (Internet 100 MB) till samtliga lägenheter löpte till 2009-01-31 och därefter tills vidare med 4 månaders uppsägningstid. Överenskommelse har träffats med Ownit Broadband AB om ett nytt 3-årigt avtal för perioden februari 2009 – januari 2012. Förutom lägre pris på bredbandsanslutningen ingår ett erbjudande till alla boende om ip-telefoni utan fast månadsavgift.

ComHem AB

Nytt gruppavtal avseende digital-tv till samtliga lägenheter (Medium 8 Favoriter) har tecknats med Com Hem AB. Avtalstid november 2008 – oktober 2012. I samband med detta tecknades ett tilläggsavtal avseende nedsättning av föreningens årliga serviceavgift för kabeltv-anläggningen.

Entema AB

Serviceavtal har tecknats med Entema AB avseende årlig genomgång av samtliga maskiner i fastighetens tvättstugor (tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, mangel).

DJ Vent AB

Serviceavtal har tecknats med DJ Vent AB avseende två genomgångar/år av fläktsystem och filter samt kontroll av styr/regler-utrustning.

Denckert El AB

Serviceavtal har tecknats med Denckert El AB avseende två genomgångar/år av värmekabelanläggningen i stuprören, d.v.s. anläggningen som ska förhindra isbildning från taken.

BoDAB

Avtal om service och drift av fastighetens sopsuganläggning, inklusive larmsändning direkt till underentreprenören Envac som åtgärdar driftstopp m.m. har tecknats under året. Föreningen har härmed ett eget avtal med BoDAB istället för det "hängavtal" via Familjebostäder som tidigare gällt.

Telia Sonera

Avtal har tecknats med Telia Sonera avseende utrustning för mobilkommunikationsutrustning. Det nya avtalet med avtalstid januari 2009 – december 2011 ersätter det tidigare avtalet med avtalstid september 2006 – augusti 2009. Förutom att det nya avtalet nu ger Telia Sonera rätt att montera utrustning för trådlöst bredband på de befintliga masterna har ersättningsnivån höjts och avtalstiden justerats.

Stockholms kommun, exploateringsnämnden

Nytt avtal rörande fastighetens tomträtsavgäld har tecknats för perioden april 2010 – mars 2020.

Tomträttsavgälden, som fram till mars 2010 uppgår till 1 370 000 kr/år, höjs därefter till 2 645 300 kr/år. Højningen införs i etapper de första åren (2010: 1 948 200 kr, 2011: 2 296 800 kr, 2012-2020: 2 645 300 kr/år).

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Styrelsen har sagt upp de två hyreskontrakten avseende barnstugorna (dagem), Arbetargatan 25 A respektive 25 B (dvs 27 A och 27 B) för villkorsändring. Styrelsen och stadsdelsförvaltningen har kommit överens om nya hyresvillkor som förutom reglering av ansvaret för olika driftfrågor även omfattar en højning av hyresnivån med drygt 500 000 kr/år. De nya 3-åriga avtalen gäller från 2009-09-01.

❖ 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.

Föreningen har genom åren tecknat avtal med flera olika leverantörer. Här nedan redovisas dessa översiktligt. Av sammanställningen framgår även de övriga avtal föreningen har med olika hyresgäster/leverantörer m.m. I samtliga fall (med något enstaka undantag) fortsätter avtalen att gälla även efter nuvarande avtalsperiod. Ska avtalen upphöra att gälla fodras att någon av parterna säger upp avtalet enligt de regler och tidsfrister som gäller i respektive avtal.

Avtalen rörande föreningens "vanliga" hyreslägenheter redovisas inte här.

Hyreskontrakt

- *Kungsholmens stadsdelsnämnd*. Två hyreskontrakt avseende barnstuga (dagem), Arbetargatan 25 A respektive 25 B (d.v.s. 27 A och 27 B). Avtalstid september 2006 – augusti 2009 (förlängs med tre år i taget). Styrelsen och stadsdelsförvaltningen har, som framgått ovan, tecknat nytt avtal för tiden september 2009 – augusti 2012. I det nya avtalet har bland annat hyresnivån höjts med drygt 500 000 kr/år.
- *Kungsholmens stadsdelsnämnd*. Gruppboende, Arbetargatan 23 A+B, våningsplan 6. Avtalstid april 2006 – mars 2012 (förlängs med tre år i taget).
- *Kungsholmens stadsdelsnämnd*. Gruppboende, Arbetargatan 23 A+B, våningsplan 7. Avtalstid tills vidare. Avtalet kommer att ses över under 2009.
- *Telia Sonera*. Utrustning för mobilkommunikationsutrustning. Avtalstid januari 2009 – december 2011 (förlängs med tre år i taget). Avtalet har ersatt det tidigare avtalet med avtalstid 2006 – 2009.
- *Europolitan* (f.d. Vodafone). Utrustning för mobiltelefonanläggning. Avtalstid 2004 – 2014.
- *Stockholms kommun, exploateringsnämnd*. Tomträtt. Avtalstid april 2010 – mars 2020. Tomträttsavgälden uppgår till 2 645 300 kr/år med stegvist införande de första åren. Nuvarande tomträttsavtal gäller till mars 2010 (1 370 000 kr/år).

Skötsel- och förvaltningsavtal

- *SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum*. Ekonomisk förvaltning (bokföring och hyresadministration). Nuvarande avtalstid januari 2008 – december 2009.
- *SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum*. Teknisk förvaltning (förvaltare, fastighetsskötsel). Driftia AB, som sköter vår fastighetsskötsel, är underentreprenör till SBC. Nuvarande avtalstid januari 2008 – december 2009.
- *Stockholm Stads Parkerings AB*. Skötsel och administration av föreningens garage. Nuvarande avtalstid oktober 2008 - september 2011.
- *Kieback & Peter AB*. Installation av nytt styr- och reglersystem i fastigheten.
- *Jourmontör/Securitas*. Mottagning av larm från fastighetens styr- och reglersystem på icke kontorstid. Samtliga larm som skickas till Jourmontör/Securitas vidarebefordras till lämpligt jourföretag för åtgärd.
- *PB Mark & Miljö*. Sommarskötsel (15 april – 15 november) av fastighetens gård. Avtalet omfattar

- vårstädning, skötsel av gräsytor, planteringsytor m.m.
- *PB Mark & Miljö*. Vinterskötsel, d.v.s. snöröjning och halkbekämpning av gården (15 november – 15 april). Avtalet inkluderar även sandupptagning på våren.
- *Alphaeus AB*. Städning av trapphus och tvättstugor samt fönsterputsning i allmänna utrymmen.
- *Berendsen*. Entrémattor (13 st) som byts varannan vecka.
- *BoDAB*. Service och drift av fastighetens sopsuganläggning, inklusive larmsändning direkt till underentreprenören Envac som åtgärdar driftstopp m.m.
- *L&M Service & Entreprenad*. Skötsel av grovsoprummet, dvs sortering och städning kvällarna innan större hämtningar ska ske av grovsopor.
- *Apelns Express AB*. Tömning av grovsoprummets olika kärl.
- *Norrorts Plåt AB*. Snöskottning av tak, avspärrning vid istappsbildning samt 15 nattbevakningar (Falk Security), säsong 15 november – 25 april.
- *SITA AB*. Tömning av oljeavskiljare 2 ggr/år samt tömning av fettavskiljare 1 gång/månad.
- *OTIS* (f.d. Magnussons Hiss AB). Serviceavtal avseende fastighetens 11 hissar innefattande bland annat förebyggande underhåll, besiktning, årsstatistik, avhjälpande av fel, hissjour.
- *Entema AB*. Serviceavtal avseende årlig genomgång av samtliga maskiner i fastighetens tvättstugor (tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, mangel).
- *DJ Vent AB*. Serviceavtal avseende två genomgångar/år av fläktsystem och filter samt kontroll av styr/regler-utrustning.
- *Denckert El AB*. Serviceavtal avseende två genomgångar/år av värmekabelanläggningen i stuprören.

Övriga avtal

- *Försäkringsbolaget If*. Fastighetsförsäkring, årsförfallodag 31 augusti.
- *Stockholms Stadsmission*. Med stöd av denna överenskommelse med grannfastighetens ägare delar vi på vissa av kostnaderna för drift och underhåll av gården under såväl sommar- som vinterhalvåret.
- *Ownit Broadband AB*. Byggnad och skötsel av Fastighetsnät för data.
- *Ownit Broadband AB*. Internetoperatör, d.v.s. drift och administration av föreningens bredbandsnät. Samtliga lägenheter är anslutna via s.k. gruppavtal. Det ursprungliga avtalet (februari 2006 – januari 2009) har omförhandlats och bundits i ytterligare 3 år, februari 2009 – januari 2012 varefter det löper tills vidare. Förutom bredband erbjuder Ownit boende ip-telefoni utan fast månadsavgift.
- *NIC-SE*. Föreningens hemsidas domännamn (brfherden.se).
- *Stokab*. Nyttjanderättsavtal rörande datakommunikation som ger Stokab rätt till förläggning, drift och underhåll av kanalisation och fastighetsutrustning inom fastigheten Herden 8. Avtalstid oktober 2005 – oktober 2025.
- *ComHem*. Grundläggande anslutnings- och distributionsavtal avseende kabel-tv. Möjlighet till bredband och ip-telefoni via kabeltv:n för boende som önskar. Avtalstid september 2001 – december 2017.
- *ComHem*. Avtal om förläggning av (tv-)kabel och nyttjande av mark m.m. Avtalstid september 2001 – december 2026.
- *ComHem*. Gruppavtal avseende digital-tv till samtliga lägenheter (Medium 8 Favoriter). Avtalstid november 2008 – oktober 2012.
- *ComHem*. Tilläggsavtal avseende nedsättning av den årliga serviceavgiften för fastighetens kabeltv-anläggning. Avtalet gäller så länge gruppavtalet om digital-tv gäller.
- *Fortum Markets AB*. Fastighetsgemensam el.

❖ Tomträten till Herden 8

Kommunfullmäktige fattade beslut om nya tomträttsavgälder den 7 juni 2004. Föreningens nuvarande tomträttsavtal löper ut den 31 mars 2010. Avgälden uppgår idag till 1 370 000 kr/år.

Vi har tecknat nytt avtal avseende tomträttsavgäld från april 2010 och 10 år framåt. Den nya tomträttsavgälden, som i praktiken inte är förhandlingsbar, blir nästan fördubblad. Höjningen sker stegvis enligt följande

1 948 200 kr/år	2010-04-01 – 2011-03-31
2 296 800 kr/år	2011-04-01 – 2012-03-31
2 645 300 kr/år	2012-04-01 – 2020-03-31

❖ Ekonomiska frågor

Årets resultat mm

Årets underskott blev 3 698 115 kronor (1 659 889 kr). Föreningens likviditet har under året varit mycket god. Amortering på lån har skett med 8 450 000 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 2008 till 1 648 097 kr (1 708 444 kr).

Registrering till moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrda lokaler.

Förmögenhetsvärde

I och med avskaffandet av förmögenhetsskatten och gåvoskatten så har beräkningen av förmögenhetsvärde ingen praktisk betydelse längre. Bostadsrättsföreningar behöver inte heller lämna kontrolluppgift till Skatteverket om detta.

❖ 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 2008. 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 3,7 miljoner kr. Det är inget onaturligt med det. 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 ett överskott i stället.

Att en förening redovisar underskott behöver 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).

Det viktiga är dock 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. Kika gärna på nedanstående graf där man tydligt ser att föreningens inkomster är större än utgifterna.

Kostnaden för fastighetsskatt har sjunkit kraftigt 2008 jämfört med 2007 sedan riksdagen beslutade sänka fastighetsskatten. Som en följd av detta sänkte vi årsavgifterna med 10 % från april 2008.

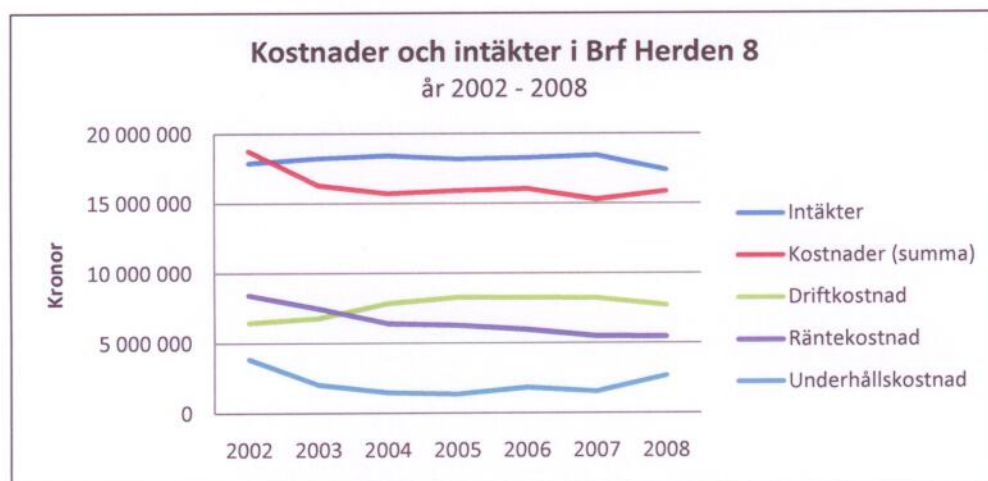
Vi hoppades att 2008 års räntekostnader skulle sjunka sedan vi under 2007 amorterade drygt 15 miljoner kronor. Nu kom finanskrisen och de rörliga räntorna steg istället under hösten. Tack vare tidigare amorteringar har vi kunnat hålla räntekostnaden på samma nivå under 2008 som året innan. Innan sommaren ska ett av våra bundna lån (50 miljoner kr) omsättas. Vi räknar med att nuvarande räntenivå ska kunna sänkas på detta lån vilket då kommer att minska föreningens räntekostnader.

Finansiering mm per 31 dec (kr om ej annat anges)

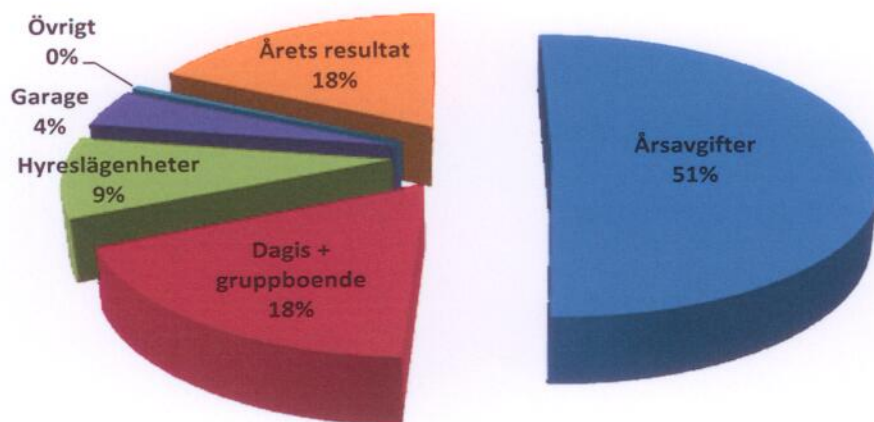
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Lån	168 000 000	165 912 000	159 800 000	151 100 000	139 950 000	124 250 000	115 800 000
Insats	249 610 000	250 651 000	255 080 000	256 572 000	262 377 000	269 034 000	271 347 000
Amortering under året	4 000 000	2 088 000	6 112 000	8 700 000	11 150 000	15 700 000	8 450 000
Belåning/kvm	7 741	7 645	7 363	6 962	6 448	5 725	5 336
Andel eget kapital	59,8%	60,2%	61,5%	62,9%	62,5%	68,4%	70,1%
Andel lånefinansiering	40,2%	39,8%	38,5%	37,1%	34,8%	31,6%	29,9%
Taxeringsvärde	319 084 000	342 355 000	330 600 000	330 600 000	330 600 000	418 400 000	418 400 000
Lån / Taxeringsvärde	52,7%	48,5%	48,3%	45,7%	42,3%	29,7%	27,7%

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

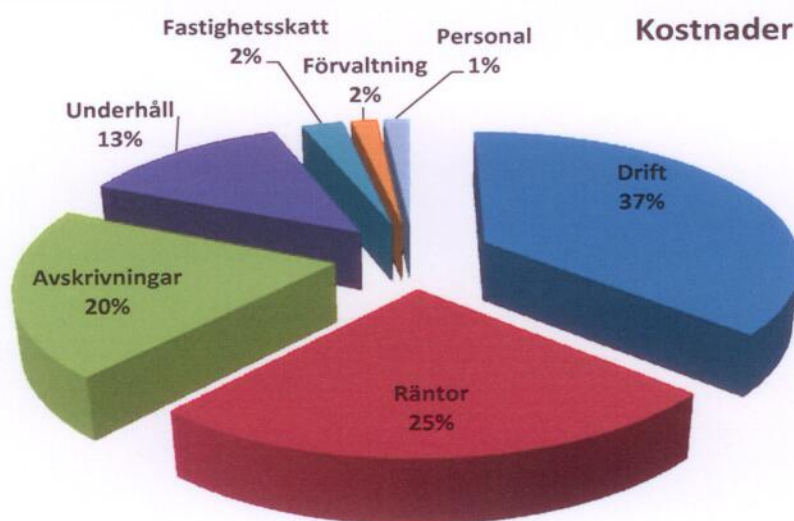
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Intäkter	17 876 000	18 239 000	18 443 000	18 198 000	18 285 000	18 471 000	17 409 000
Intäkter/kvm	824	840	850	839	843	851	802
Driftkostnad	6 469 000	6 784 000	7 842 000	8 273 000	8 253 000	8 235 000	7 721 000
Driftkostnad/kvm	298	313	361	381	380	379	356
Underhållskostnad	3 871 000	2 027 000	1 455 000	1 349 000	1 822 000	1 532 000	2 655 000
Underhållskostnad/kvm	178	93	67	62	84	71	122
Räntekostnad	8 415 000	7 452 000	6 392 000	6 252 000	5 947 000	5 493 000	5 461 000
Räntekostnad/kvm	388	343	295	288	274	253	252
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	4,5%	4,0%	4,1%	4,2%	4,4%	4,7%



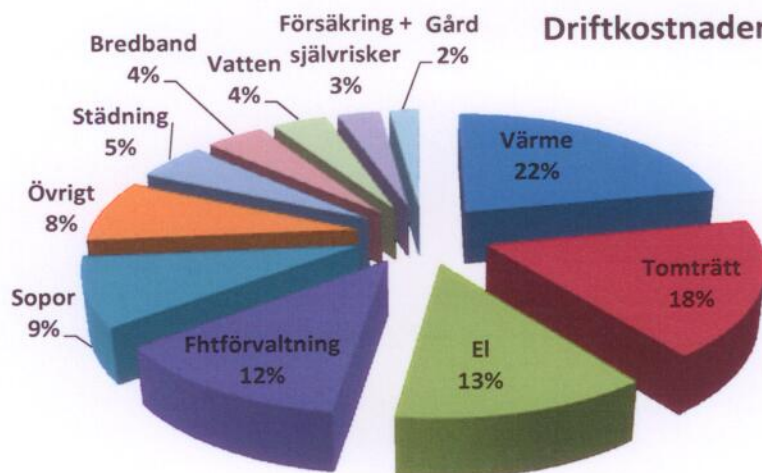
Intäkter 2008



Kostnader 2008



Driftkostnader 2008



❖ Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-27 932 866
årets resultat	-3 698 115
	-31 630 981

behandlas så att

till fond för yttre underhåll överförs	-1 255 200
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 021 201
att i ny räkning överförs	-31 864 980

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

RESULTATRÄKNING

		2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	Not 1		
Årsavgifter och hyror		17 318 216	18 288 608
Övriga rörelseintäkter		90 416	183 110
		17 408 632	18 471 718
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	Not 2	-2 654 392	-1 532 303
Driftkostnader	Not 3	-7 721 296	-6 737 978
Förvaltnings- och externa kostnader	Not 4	-330 730	-433 537
Fastighetsskatt		-529 200	-1 498 000
Personalkostnader	Not 5	-328 402	-308 481
Avskrivningar	Not 6	-4 264 060	-4 277 439
		-15 828 080	-14 787 739
Resultat före finansiella poster		1 580 551	3 683 979
Ränteintäkter		193 159	207 638
Räntekostnader		-5 461 444	-5 493 516
		-5 268 285	-5 285 878
Resultat efter finansiella poster		-3 687 733	-1 601 899
Statlig inkomstskatt		-53 740	-57 990
Skatt ändrad taxering		43 358	0
		-10 382	-57 990
Årets resultat		-3 698 115	-1 659 889

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 7	385 029 157	388 643 278
		385 029 157	388 643 278
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		1 648 098	1 708 444
		1 648 098	1 708 444
Summa anläggningstillgångar		386 677 254	390 351 722
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 760	0
Övriga fordringar		163 597	2 420 900
Förutbetalda kostnader	Not 8	626 552	538 772
		838 909	2 959 622
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		412 266	46 013
SBC klientmedel i SHB		2 584 792	369 161
Avräkningskonto förvaltare		0	1 057 644
		2 997 058	1 472 818
Summa omsättningstillgångar		3 835 967	4 432 440
Summa tillgångar		390 513 221	394 784 162

		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		271 347 186	269 034 356
Upplåtelseavgifter		26 293 814	22 306 644
Fond för yttre underhåll	Not 10	5 222 400	3 967 200
Summa bundet eget kapital		302 863 400	295 308 200
<u>Fritt eget kapital</u>			
Ansamlad förlust		-27 932 866	-25 017 777
Årets resultat		-3 698 115	-1 659 889
Summa fritt eget kapital		-31 630 981	-26 677 666
Summa eget kapital		271 232 419	268 630 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	115 800 000	124 250 053
		115 800 000	124 250 053
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		881 736	360 937
Skatteskulder		57 803	122 383
Övriga kortfristiga skulder		316 323	168 148
Upplupna kostnader	Not 12	755 152	851 779
Förutbetalda avgifter och hyror		1 469 788	400 327
Summa kortfristiga skulder		3 480 802	1 903 575
Summa eget kapital och skulder		390 513 221	394 784 162
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	173 000 000	173 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS	2008-01-01	2007-01-01
	-2008-12-31	-2007-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 687 733	-1 601 898
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och statlig skatt	4 253 678	4 219 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	565 945	2 617 551
Förändringar kortfristiga fordringar	2 120 712	-2 082 353
Förändring kortfristiga skulder	1 577 228	-1 957 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	4 263 886	-1 422 725
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar	-649 939	-650 819
Finansiella anläggningstillgångar	60 346	55 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-589 593	-595 613
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	-8 450 053	-15 700 000
Insatser och upplåtelseavgifter	6 300 000	17 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 150 053	1 620 000
Årets kassaflöde	1 524 240	-398 338
Likvida medel vid årets början	1 472 818	1 871 156
Likvida medel vid årets slut	2 997 058	1 472 818
	1 524 240	-398 338

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
Avskrivningar		
Byggnader	1 %	1 %
Bredband	10 %	10 %
Lägenhetsrenovering, lght 1729	2 %	2 %
Styr & regler	10 %	10 %
Lägenhetsrenovering, lght 1879	2 %	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2008	2007
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	10 691 058	11 280 125
Hyresintäkter bostäder	1 939 191	2 447 836
Hyresintäkter lokaler	3 790 427	3 554 182
Hyresintäkter garage	897 540	900 850
Hyresbortfall	0	-127 059
Bredband Ownit	0	100
Övriga ersättningar/intäkter	90 416	101 797
Överlåtelse- och pantsättningar	0	79 887
Fastighetsskatt*	0	234 000
	17 408 632	18 471 718

*Fastighetsskatten för år 2008 ingår i hyresintäkter för lokal

Not 2

Underhållskostnader

Löpande reparation gemensamma utrymmen	370 908	193 117
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	36 930	290 050
Löpande reparationer och underhåll hissar	40 070	226 687
Löpande reparationer och underhåll bostäder	148 552	92 711
Löpande reparationer och underhåll el, värme, ventilation	619 500	184 218
Löpande reparationer och underhåll tvättstuga	330 709	38 146
Löpande reparationer och underhåll gem utrymmen	803 277	108 140
Gård	304 446	399 234
	2 654 392	1 532 303

Not 3	2008	2007
Driftkostnader		
Skötsel av gård	160 306	0
Städning	375 124	345 415
Yttre renhållning och snöröjning	91 675	89 953
El	976 434	429 294
Värme	1 699 556	1 763 157
Vatten	297 384	375 101
Sophämtning	693 732	524 031
Fastighetsförsäkring	156 546	142 852
Självrisk/rep försäkringsskador	79 965	23 542
Avgälder, arrenden	1 370 000	1 370 000
Kabel-tv	100 666	55 967
Övriga driftskostnader	83 132	9 257
Korttidsinventarier	66 272	0
Skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	963 445	1 000 271
Garage	129 735	128 040
Serviceavtal	70 712	156 795
Myndighetstillsyn	85 817	0
Bredband	320 795	324 303
	7 721 296	6 737 978

Not 4

Förvaltnings och externa kostnader

Administration, kontor och övrigt	69 043	35 563
Försäljningskostnader egna lägenheter	86 200	175 760
Hyses- och kundförluster	11 111	20 022
Revisionsarvode	51 285	27 800
Jurisdika åtgärder / Kreditupplysning	36 021	0
Övriga externa tjänster	68 230	101 213
Medlemsavgifter SBC m.m.	8 840	8 840
Inkasso	0	861
Pant/överlåtelseavgifter	0	63 479
	330 730	433 538

Not 5

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	248 000	234 350
Sociala kostnader	80 402	74 131
	328 402	308 481

Not 6

Avskrivningar

Byggnad	4 131 480	4 151 358
Förbättringar	132 580	126 081
	4 264 060	4 277 439

Not 7	2008	2007
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	415 113 194	413 667 060
Nyanskaffningar	649 939	1 446 134
Utgående anskaffningsvärde	415 763 133	415 113 194
Ackumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader		
Vid årets början	-26 469 916	- 22 192 477
Årets avskrivningar enligt plan	-4 264 060	-4 277 439
Utgående avskrivning enligt plan	-30 733 976	-26 469 916
Planenligt restvärde vid årets slut	385 029 157	388 643 278
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	244 000 000	244 000 000
Taxeringsvärde mark	174 400 000	174 400 000
	418 400 000	418 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	395 000 000	395 000 000
Lokaler	23 400 000	23 400 000
	418 400 000	418 400 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda kostnader		
Stockholms kommun, Tomträttsavgäld	342 500	342 500
Securitas	0	3 972
SOS Alarm Sverige	0	2 391
ComHem Kabel-tv	79 987	14 285
Ownit Bredband	81 420	80 443
If Fastighetsförsäkring	122 645	95 131
	626 552	538 722

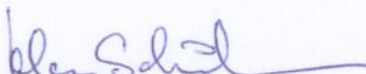
Not 9	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
Eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	271 347 186	2 312 830	0	269 034 356
Upplåtelseavgifter	26 293 814	3 987 170	0	22 306 644
Fond för yttre underhåll enl. not 10	5 222 400	0	1 255 200	3 967 200
Summa bundet eget kapital	302 863 400	6 300 000	1 255 200	295 308 200
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-27 932 866	0	-2 915 089	-25 017 777
Årets resultat	-3 698 115	-3 698 115	1 659 889	-1 659 889
Summa fritt eget kapital	-31 630 981	-3 698 115	-1 255 200	-26 677 666
Summa eget kapital	271 232 419	2 601 885	0	268 630 534

Not 10	2008	2007
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	3 967 200	2 975 400
Reservering enligt stämmobeslut	1 255 200	991 800
Vid årets slut	5 222 400	3 967 200

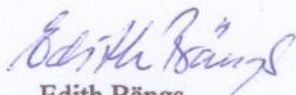
Not 11				
Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,77 %	13 800 000	22 250 053	Rörligt
Stadshypotek AB	4,39 %	50 000 000	50 000 000	2009-06-01
Stadshypotek AB	4,07 %	52 000 000	52 000 000	2011-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		115 800 000	124 250 053	

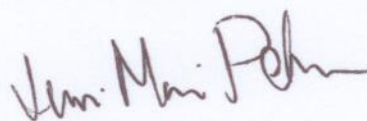
Not 12	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna kostnader		
Upplupna räntekostnader	393 500	420 256
Hyresgästföreningen	0	-791
Övriga kostnader	0	0
SHB Bankavgift	947	0
Sita Grovsopor	1 105	1 105
El	89 000	91 321
Värme	207 477	210 892
Städning	0	24 995
Vatten	13 300	37 000
YIT	0	1 435
Dygnet runt service	0	1 595
Revision	39 000	26 000
ISS	0	13 451
PB Mark & Miljö	0	1 902
Envac	0	2 173
Apelns	0	8 901
Södermalms glas	0	896
Stockholms Stads Parkering	10 823	10 648
	755 152	851 779

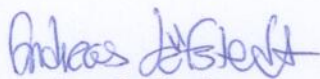
Stockholm den 21 april 2009


Ola Schneider


Olav Fahlander

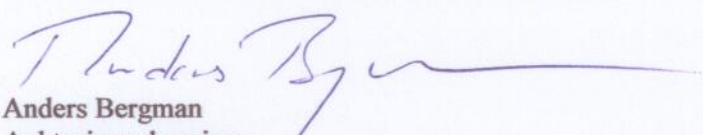

Edith Bängs


Lena-Marie Petersson


Andreas Löfstedt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2009.


Anders Bergman
Auktoriserad revisor
SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Herden 8

org nr: 769605-0074

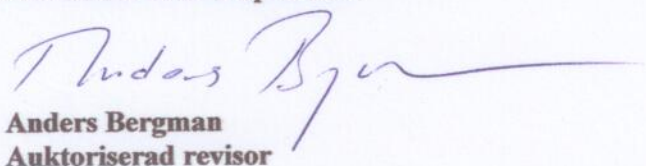
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herden 8 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 22 april 2009



Anders Bergman
Auktoriserad revisor