

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Ett år går fort. Det känns inte alls som att det var länge sen vi hade årsmötet. Men när jag försöker komma ihåg vad som hänt i föreningen blir året plötsligt längre. Nu när våren kommer är det som finast och vi kan se resultatet av all den verksamhet som varit sedan förra årsmötet. Jag tänker i första hand på det stora arbete som vi lagt ner på att renovera och förbättra gården. Utöver det är det en mängd underhållsarbeten som genomförts och som finns specificerade i årsredovisningen. Där hittar du även de arbeten som vi redan startat upp och de vi planerar att genomföra under 2007.

Ett av de större projekt som vi kommit igång med och som vi kommer att genomföra under 2007 är upphandling och utbyte av styr- och övervakningssystem. Systemet är ca 15 år gammalt och i dag finns det snart inga reservdelar att tillgå. Systemet är en central och mycket viktig enhet i fastigheten. Det är den som ser till att vi har en beboelig inomhusmiljö. I systemet ingår ett antal datorer som styr det mesta i fastigheten, allt från fläktar till vatten, värme och el.

Ett viktigt verktyg i vår planering är underhållsplanen som vi uppdaterar årligen. Den ligger som grund för de underhållsarbeten som vi planerar att genomföra. Inte bara vilka arbeten utan även när i tiden det måste göras.

Det finns faktorer som vi har svårt att påverka, men vi gör allt för att försöka vara förutseende och ha framförhållning. När föreningens tomträttsavtal löper ut om ca 3 år har kommunen aviserat att de kommer att höja tomträttsavgiften, nästan en fördubbling. Samtidigt har den nya politiska ledningen i Stadshuset aviserat att de tänker sälja ut tomträtter även till flerfamiljsfastigheter. Vi har därför anmält vårt intresse för att förhandla om att eventuellt få köpa marken. Du kan läsa mer längre fram om vilka beslut som kommunfullmäktige hittills fattat i ärendet.

Det är glädjande att vi återigen kan konstatera att vi inte behöver höja avgifterna. Vår ekonomi är stabil och vi ser med tillförsikt på framtiden. Vi har kunnat minska våra kapitalkostnader genom amortering och omsättning av ett lån. Men vi har även tecknat nya avtal som gett oss bättre villkor. Sammantaget har detta gett oss en lägre totalkostnad och det gör oss ekonomiskt starkare inför framtiden.

Kontakten med alla er boende är det viktigaste. Vi får frågor via e-post och telefon till styrelsen som vi besvarar och löser så fort det är möjligt. Men i en sådan här stor förening finns det ingen möjlighet att ha kontakt med alla enskilda boende, medlemmar eller hyresgäster. Det är därför bra om vi kan få fler som ställer upp som portombud. På vår nya hemsida www.sbc.se/herden8 kan man själv informera sig om föreningens stadgar, regler, redovisning, upplysningar och nyheter.

När man läser årsredovisningen förstår man hur mycket en styrelsemedlem har att ta ställning till. Styrelsen består av lekmän som bara har sin fritid att erbjuda föreningen. Styrelsens ekonomiska ansvar är stort i en så här stor förening. Utan professionell och kunnig ekonomisk och teknisk förvaltning skulle det aldrig fungera, men det är ändå styrelsen som har det yttersta ansvaret. Att sitta i styrelsen är både inspirerande och intressant trots att det ibland kan vara krävande och arbetsamt.

Knut Falk

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

❖ Organisation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-23 bestått av:

Ordinarie	Knut Falk Olav Fahlander Ola Schneider Niklas Westman Andreas Löfstedt	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleant	Lena-Marie Petersson	

Revisorer

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

Valberedning

Arvid Böhm Anette Larsdotter Lars Almebäck	Sammanställande
--	-----------------

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 (20 470 kvm)
Lokaler	1 218 kvm (1 233 kvm)
Källare	2 971 kvm
Garage	2 196 kvm

Ett personalrum (15 kvm) ingående i det fd äldreboendet på Arbetargatan 23 har byggts om och ingår i det nya gruppboendet. Hela gruppboendet 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 41 (föregående år 35) överlåtelser ägt rum. Av dessa har föreningen upplåtit 5 (1) hyreslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 318 (307) medlemmar.

Av fastighetens 236 lägenheter var 211 (206) upplåtna med bostadsrätt och 25 (30) upplåtna med hyresrätt vid utgången av år 2006.

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

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter

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

Försäljningspriser (kr/kvm) och antal överlåtelser, år 2002 – 2006

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

❖ **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden.

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

Nuvarande avtal med ISS löper till och med december 2007. Under 2007 kommer förhandling att ske med ISS om eventuellt nytt avtal rörande förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning).

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 mm**

Föreningens underhållsplan gicks igenom och uppdaterades under hösten 2006. Planen omfattar underhållsåtgärder ca 15 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som ska uppdateras årligen, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av vilka underhållsinsatser som ska göras.

Genomförda underhållsåtgärder mm under 2006

- Installation av Brf Herdens eget bredbandsnät slutfördes och driftsattes i mars 2006. Operatör är Ownit Broadband AB. Från 1 januari 2007 är samtliga lägenheter anslutna med 100 Mbit/s. Bredbandet ingår i månadsavgiften/hyran.
- Radonmätningen som påbörjades under 2005 slutfördes. Samtliga mätta lägenheters mätvärden var långt under tillåtna gränsvärden.
- Den anläggning som styr värmeslingor på taket och i stuprör vilket ska förhindra isbildning, har reparerats för att fungera bättre.
- Hela trädbeståndet har beskurits.
- Översynen av gården, inklusive ytbeläggningar, planteringar och lekomyråden, har fortsatt. Delar av

gården renoveras med början under 2006 för att fortsätta under 2007. Detta gäller främst stora gården, områdena runt Arbetargatan 27 och mellan 23 och 27. Delar av de söndervitrande entrémurarna mot Sankt Göransgatan 96-98 och 100-102 har byggts om.

- Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) har skett i ett antal hyreslägenheter.
- Anticimex har vid ett flertal tillfällen varit på gården för råttbekämpning.
- Ett antal tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut.
- Hissarna har underhållits kontinuerligt. Två av de nio hissarna har fått en mer genomgripande översyn.
- Bättringsmålning har utförts i samtliga uppgångar; främst runt hissdörrarna på bottenplanen samt efter installationen av bredbandsnätet.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts på dagis, Arbetargatan 27. De påpekanden vi fått kommer att åtgärdas under 2007.
- Ytterligare åtgärder har vidtagits mot problemet med duvor längs S:t Göransgatan. En el-slinga på avsatsen mellan plan 6 och 7 har monterats runt mellersta gården, S:t Göransgatan 98/100, på samma sätt som vi tidigare gjorde mellan 100/102. Ytterligare några boende har fått nät monterat på sina balkonger.
- Belysningen i källargångarna – armaturerna byttes till nya som tänds automatiskt med hjälp av sk rörelsedetektorer. Alla gamla strömbrytare togs bort
- Nya grindar har monterats vid infarterna Arbetargatan 27 A och B för att minska fordonstrafiken på vår gård.
- En brandskyddsredogörelse upprättades tillsammans med Kungsholmens stadsdelsförvaltning (dagis och grupp/äldreboendet) och lämnades in till Räddningstjänsten i Stockholm.
- Avtal har tecknats om sanering (grundlig rengöring) av grovsoprummet och sopkärnen en gång/kvartal.

Planerade och inledda arbeten under 2007:

- En hyreslägenhet på Mariebergsgatan 30 (2 rok, 67 kvm) har återbördats till föreningen. Lägenheten kommer att renoveras och byggas om till 3 rok varefter den ska upplåtas med bostadsrätt.
- Belysningen på gården (på stolpar och vid portarna) ska ses över. Samarbete med belysningskonsult inleddes hösten 2006. Armaturer ska bytas till andra som lyser upp gården bättre utan att blända i lägenheterna.
- Den stora gräsmattan på (fontän)gården kommer att iordningställas så fort tjälen går ur marken till våren. Det betyder att den kommer att vara avspärrad under några veckor så att det nya gräset hinner gro ordentligt.
- Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) kommer att ske i ett antal hyreslägenheter.
- Hissarnas överlastskydd (larm vid för tung last) ska kontrolleras under 2007. Detta löser vi genom att installera ny elektronik i varje hiss.
- Upphandling har inletts i samarbete med vår förvaltare och en konsult av styr- och reglersystemet i vår fjärrvärmeundercentral (källaren S:t Göransgatan 98). Styr- och reglersystemets uppgift är att övervaka och styra fastighetens värme och ventilation.
- Upphandling av eventuellt ny fastighetsförsäkring genomförs med hjälp av försäkringsmäklare.
- Förhandlingar ska ske med ISS om nytt avtal rörande förvaltning (fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning).
- Byte av avloppsrör i dagis på Arbetargatan 27 som sannolikt har felaktig lutning och därmed förorsakar stopp och risk för fuktskada.
- Översyn av sopsuganläggningens status och skick ska ske under våren. Utifrån denna fastställer vi de mer exakta underhållsåtgärder som behöver ske de kommande åren. I vår nuvarande underhållsplan har vi räknat underhåll av sopsuganläggningen enligt de livslängder som BodAB och Envac (firmorna som sköter sopsuganläggningen) har angett. Under 2007 kommer vi sannolikt att byta sopcontainern.
- Vi planerar att bygga om tvättstugan på S:t Göransgatan 102 genom att ta bort nuvarande toalett för att ge plats åt ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare.

❖ 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 energideklarerars 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. Den ger en bild av hur huset "mår".

Enligt Boverket måste man anlita en oberoende konsult som ska inspektera fastigheten och därefter upprätta energideklarationen. I skrivande stund arbetar Boverket med att ta fram riktlinjer för detta arbete. När allt sådant är klart kommer vi att anlita en konsult så att vår energideklaration är framtagen innan sista december 2008.

Fjärrvärme

Som framgått på annan plats i årsberättelsen genomför vi under 2007 upphandling av ny styr- och reglerutrustning till vår undercentral (fjärrvärme). Vi har under 2006 även inlett en översyn och trimning av vårt värme- och ventilationssystem.

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. Vid OVK:n i barnstugan på Arbetargatan 27 som genomfördes under 2006 fick vi några anmärkningar. Den mest allvarliga rör en befarad fuktskada som sannolikt beror på att ett avloppsrör trycktes ner i den blöta betongen när fastigheten byggdes 1992-1993. Röret fick därmed inte tillräcklig lutning. Vi planerar att åtgärda detta under 2007 i samarbete med dagis (Kungsholmens stadsdelsnämnd).

❖ Hemsida, Bredband, Kabeltv

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)

Under hösten 2006 köptes fastighetens kabeltv-leverantör UPC av ComHem. Från ComHem kan man abonnera på olika tv-lösningar samt Internet och ip-telefoni. Mer information finns på www.comhem.com.

❖ Nya / förändrade avtal

Telia

Föreningens hyresinkomst från Telia (mobiltelefonmasterna på Mariebergsgatan 30 och S:t Göransgatan 102 och 98) har i princip varit oförändrade ända sedan masterna monterades på Familjebostädernas tid. Hyresnivån har legat på ca 30 000 kr/år. Vi sa upp avtalet för att försöka få upp hyran till samma nivå som vi har med Vodafone/Telenor. Vi och Telia stod väldigt långt från varandra i förhandlingarna och kom därför inte överens, varför det till slut blev Hyresnämnden som fick fatta beslut. Vi nådde inte riktigt ända fram, men har nu ett nytt 3-årigt avtal med Telia där hyresnivån höjts med 100 %.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Nya avtal tecknades under 2006 mellan Brf Herden 8 och Kungsholmens stadsdelsförvaltning, dels för barnstugorna på Arbetargatan 27 och dels för ett nytt gruppboende på Arbetargatan 23, plan 6. Nytt på så sätt att det tidigare äldreboendet gjorts om till gruppboende. Avtalen gäller i 3 år (barnstugorna) respektive 6 år (gruppboendet).

Hyresnivån har höjts till viss del, men den stora skillnaden är att det numera är hyresgästen (stadsdelsförvaltningen) som har ansvar för det inre underhållet. Dessutom återlämnade stadsdelsförvaltningen 79 kvm av det tidigare äldreboendet till föreningen. Dessa 79 kvm byggdes under hösten 2006 om till en lägenhet på 3 rok som uppläts med bostadsrätt i början av 2007.

Berendsens mattor

Vi har under hösten tecknat ett eget avtal med Berendsens avseende entrémattor. Vi förhandlade till oss samma förmånliga villkor som ISS' ramavtal har. Kostnadsmissigt blir detta ingen skillnad för oss, men ett eget avtal är bättre än att vara knuten till någon annans ramavtal.

❖ 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 har därför kontaktat Kommunstyrelsen i Stockholm och anmält intresse för en diskussion kring ett friköp av marken. Vi har till svar fått veta att riktlinjer för friköp ska utformas under våren 2007 och godkännas av kommunfullmäktige. Därefter kan förhandling om eventuellt friköp inledas.

❖ Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

Av Not 3 Driftskostnader (se längre fram) synes kostnaden för fastighetsförsäkringen för 2006 uppgå till 47 643 kr (111 296 kr för år 2005). Fastighetsförsäkringen betalas en gång per år vid årsförfallodagen 31/8. Tidigare år har vi kostnadsfört hela försäkringspremien vid detta datum. Vi har nu ändrat redovisningsmetod. Vi periodiserar försäkringskostnaden.

Årets försäkringskostnad (47 643 kr) avser således sept-dec 2006. Jan-aug 2006 redovisades i årsberättelsen avseende 2005. Premien för 12 månaders fastighetsförsäkring uppgår för närvarande till ca 140 000 kr.

Under våren 2007 genomför vi en upphandling av fastighetsförsäkring med hjälp av försäkringsmäklaren Bohlander & Co i Uppsala. Syftet är bland annat att få en genomgång av nuvarande försäkrings omfattning och pris.

❖ Ekonomiska frågor

Årets resultat mm

Årets underskott blev 3 187 832 kronor (2 918 728 kr). Föreningens likviditet har under året varit god. Amortering på lån har skett med 11 150 000 kronor.

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 2006 till 1 763 650 kr.

Registrering till moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrda lokaler.

Omsättning av lån

Ett av föreningens bundna lån - på 52 miljoner kr - löpte ut den 1 september. Efter förhandlingar med banken omsattes och bands det på 5 år med en ränta på 4,07 %. Skillnaden mot tidigare räntenivå (5,52 %) innebär ca 750 000 kr i lägre räntekostnader per år för föreningen.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2006 är 26 237 100 (21 656 700) kronor. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde (exklusive markvärdet) vid beskattningsårets utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar (+) och skulder (-) från balansräkningen per 2005-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Kostnad för vatten

Av Not 3 Driftskostnader framgår att årets kostnad för vatten sjunkit från 440 000 kr till 233 000 kr. Vår vattenförbrukning har inte minskat. Förklaringen till den lägre kostnaden är istället att Stockholm Vatten beslutade att dela ut sitt överskott för 2005 till sina kunder. Detta gjordes under 2006 genom att vi fick rabatt på vattenkostnaden.

❖ 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 2006. De exakta beloppen framgår av Resultaträkningen och dess noter längre fram i årsberättelsen.

Vår resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 2-3 miljoner kr. Varför?

Jo, därför att våra 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.

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).

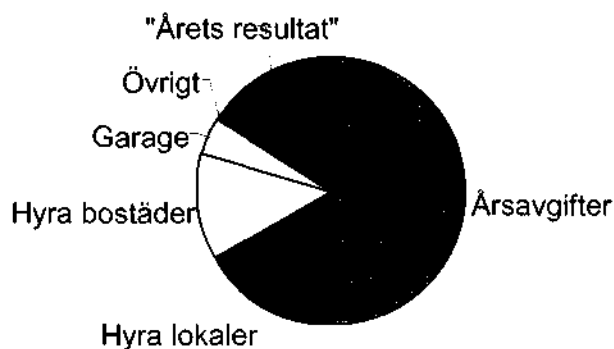
Finansiering mm

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

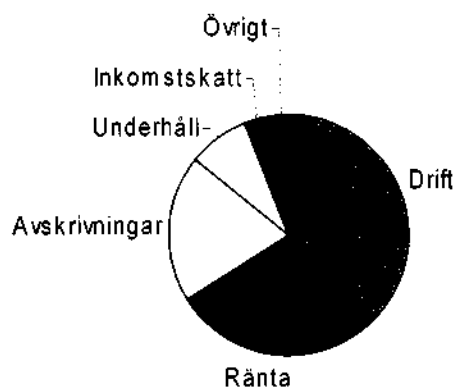
Ekonomi, övrigt

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

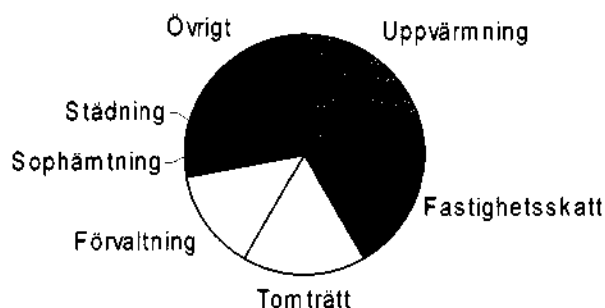
Intäkter 2006



Kostnader 2006



Driftskostnader 2006



❖ Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-20 838 144
årets resultat	-3 187 832
	-24 025 976

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	991 800
i ny räkning överföres	-25 017 776
	-24 025 976

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

Resultaträkning

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	18 285 229	18 198 375
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 822 497	-1 349 960
Driftkostnader	3	-8 253 881	-8 273 076
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-339 079	-292 668
Personalkostnader	5	-301 994	-300 853
Avskrivningar		-4 203 259	-4 151 358
Resultat före finansiella poster		3 364 519	3 830 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171 339	198 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 947 606	-6 252 384
Resultat efter finansiella poster		-2 411 747	-2 223 378
Statlig skatt		-776 085	-695 350
Årets resultat		-3 187 832	-2 918 728

Balansräkning

	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	391 474 583	395 158 837
Pågående om- och tillbyggnader		795 315	401 808
		392 269 898	395 560 645
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		1 763 650	1 814 154
Summa anläggningstillgångar		394 033 548	397 374 799
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 172	7 787
Kundfordringar		7 205	51 275
Övriga fordringar	7	0	1 357 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	849 892	654 722
		877 269	2 071 695
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		38 478	221 657
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 832 678	1 356 379
		1 871 156	1 578 036
Summa omsättningstillgångar		2 748 425	3 649 731
Summa tillgångar		396 781 973	401 024 530

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		262 377 290	256 572 139
Upplåtelseavgifter	10	11 643 710	6 338 861
Yttre reparationsfond		2 975 400	1 983 600
Summa bundet eget kapital		276 996 400	264 894 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 838 144	-16 927 617
Årets resultat		-3 187 832	-2 918 728
Summa fritt eget kapital		-24 025 976	-19 846 345
Summa eget kapital		252 970 424	245 048 255
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	139 950 053	151 100 053
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 359 214	518 159
Skatteskulder		99 075	2 009 206
Övriga skulder	12	115 707	91 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 287 500	2 257 579
Summa kortfristiga skulder		3 861 496	4 876 222
Summa eget kapital och skulder		396 781 973	401 024 530
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		173 000 000	173 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 411 748	-2 223 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	14	3 427 174	3 456 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 015 426	1 232 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 194 426	2 308 046
Förändring av kortfristiga skulder		-1 014 724	291 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 195 128	3 832 655
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar		-912 512	-401 808
Finansiella anläggningstillgångar		50 504	46 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-862 008	-355 606
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-11 150 000	-8 700 000
Förändring eget kapital		11 110 000	3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-4 900 000
Årets kassaflöde		293 120	-1 422 951
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		1 578 036	3 000 987
Likvida medel vid årets slut	15	1 871 156	1 578 036

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Föreningens anläggningstillgångar består av 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 föreningens 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

	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	2 768 208	3 084 849
Hysesintäkter lokaler	3 249 045	3 022 250
Hysesintäkter garage	904 966	901 682
Hysesbortfall ./.	-63 193	-73 379
Årsavgifter bostäder	11 065 716	10 922 095
Bredband Ownit	40 500	0
El	0	-730
Uppvärmning	77 142	115 712
Övriga ersättningar/intäkter	51 773	45 310
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	77 526	83 266
Fakt fastighetsskatt	113 546	97 320
	18 285 229	18 198 375

2006-01-01 **2005-01-01**
- 2006-12-31 **- 2005-12-31**

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer gemens utrymmen	161 292	77 241
Reparationer och underhåll enl underh.pl	537 085	274 910
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	-39 468	-20 548
Löpande reparationer o underhåll hissar	78 872	148 242
Löpande reparationer o underhåll bostäder	21 352	58 205
Löpande reparationer o underhåll el,värme,ventilation	94 688	333 340
Löpande reparationer o underhåll tvättstuga	151 258	107 226
Löpande reparationer o underhåll gem. utrymmen	64 851	113 445
Underhåll gem.	0	29 144
Underhåll Gården	752 567	228 754
	1 822 497	1 349 960

3 Driftskostnader

Städning	313 582	232 749
Sotning	0	60 133
Yttre renhållning och snöröjning	211 621	161 125
Fastighetsel	210 030	193 445
Uppvärmning	1 720 753	1 775 702
Vatten	233 566	440 829
Sophämtning	472 384	501 082
Fastighetsförsäkringar	47 643	111 296
Självrisk/rep. försäkringsskador	147 899	164 436
Avgälder, arrenden	1 370 000	1 370 000
Kabel-TV	54 937	54 686
Fastighetsskatt	1 726 000	1 723 500
Övriga driftskostnader	7 207	15 701
Skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	1 123 405	1 164 986
Garage	126 991	125 016
Serviceavtal	235 661	178 391
Bredband Ownit	252 202	0
	8 253 881	8 273 077

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	57 552	55 213
Försäljningskostnader egna lägenheter	0	76 000
Hyses- och kundförluster	0	41
Revisionsarvode	25 000	27 230
Övriga externa tjänster	88 145	46 989
Medlemsavgifter SBC mm	9 396	8 840
Inkasso	71 121	-1 815
Pant/överlåtelseavgifter	87 865	80 170
	339 079	292 668

	2006-01-01 - 2006-12-31	2005-01-01 - 2005-12-31
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	216 700	225 000
Sociala avgifter	69 266	67 485
Övriga personalkostnader	16 028	8 368
	301 994	300 853

6 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	413 148 055	413 148 055
Fastighetsnät (Bredband)	519 005	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	413 667 060	413 148 055

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-17 989 218	-13 837 860
Årets avskrivningar enligt plan	-4 203 259	-4 151 358
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 192 477	-17 989 218

Utgående bokfört värde

	391 474 583	395 158 837
Taxeringsvärden byggnader	176 800 000	176 800 000
Taxeringsvärden mark	153 800 000	153 800 000
	330 600 000	330 600 000

7 Övriga fordringar

Skattefordran	0	1 360 567
Övriga kortfristiga fordringar	0	-2 656
	0	1 357 911

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	849 892	654 722
--------------------------	---------	---------

9 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	256 572 139	6 338 861	1 983 600	-16 927 616	-2 918 728
Ombildning hyresr./bostr.	5 805 151	5 304 849	991 800	-3 910 528	2 918 728
Årets resultat					-3 187 832
Belopp vid årets utgång	262 377 290	11 643 710	2 975 400	-20 838 144	-3 187 832

2006-01-01 2005-01-01
- 2006-12-31 - 2005-12-31

10 Upplåtelseavgifter

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

11 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,07 % - 2011-09-01	52 000 000	52 000 000
Stadshypotek - 3,07 % - rörligt	37 950 053	49 100 053
Stadshypotek - 4,39 % - 2009-06-01	50 000 000	50 000 000
	139 950 053	151 100 053

Lånen är amorteringsfria.

Föreningen har en beviljad och per 2006-12-31 outnyttjad checkräkningskredit om 3 miljoner kronor.

12 Övriga skulder

Moms	-115 707	-91 278
------	----------	---------

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	3 600	0
Upplupna utgiftsräntor	441 160	483 987
Förutbetalda hyror och avgifter	1 677 987	1 511 312
Upplupna övriga kostnader	307 859	375 607
Förutbetald moms	-143 106	-113 328
	2 287 500	2 257 578

14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 203 259	4 151 358
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-776 085	-695 350
	3 427 174	3 456 008


15 Likvida medel

Likvida medel

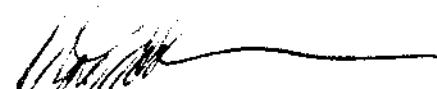
Kassa och bank	38 478	221 657
Avräkning Ecuero Ekonomiförvaltning AB	1 832 678	1 356 379
	1 871 156	1 578 036

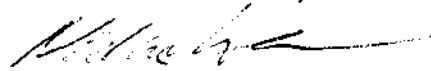
Stockholm den 20 mars 2007


Knut Falk


Ola Schneider

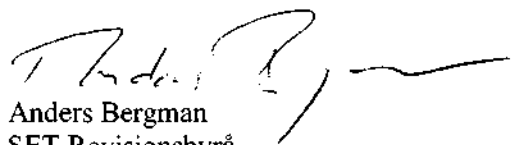

Andreas Löfstedt


Olav Fahlander


Niklas Westman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/01/2007.


Anders Bergman
SET Revisionsbyrå



REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Herden 8
org nr: 769605-0074

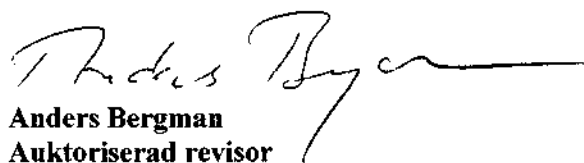
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herden 8 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 6 april 2007


Anders Bergman
Auktoriserad revisor