

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2009



*Kungsholmens folkskola, från korsningen Mariebergs- och f.d. Kungsholmsgatan. (Se vidare nästa sida)
Källa: SSA, Kungsholmens Folkskolor/Rektorsområde, F 5:1 Fotografier, 1889-1960*

Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
4	Årsredovisning 2009, Ordföranden har ordet
5	Förvaltningsberättelse
21	Resultaträkning
22	Balansräkning
24	Finansieringsanalys
25	Tilläggsupplysningar, Noter
31	Revisorns berättelse
33	Valberedningens förslag
35	Fullmakt till stämman

Bilden på omslaget

Kungsholmens folkskola, från korsningen Mariebergsgatan och dåvarande Kungsholmsgatan. Kungsholmsgatan väster om Kronobergsgatan (Kronobergsparken) döptes 1969 om till S:t Göransgatan. Den del av Kungsholmens folkskola som låg längs S:t Göransgatan revs för att ge plats åt den hyresfastighet som kommunala fastighetsbolaget Familjebostäder AB lät uppföra 1992-1993. 2001 förvärvade Brf Herden 8 fastigheten. Idag finns en av föreningens tre byggnader här, nämligen den med adresserna Mariebergsgatan 30 och S:t Göransgatan 96-102.

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2010

Onsdag 26 maj 2010 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 2010

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 2009.

Ordföranden har ordet

Vårt andra år med SBC som förvaltare har gått lika fort som det första och varit minst lika fullt med aktiviteter. Mycket av det som gjorts i fastigheten under det gångna året har också syns tydligt för alla boende.

Vi har renoverat alla nio hissorgar som fått nya väggar, golv, helspegel, belysning och nya knappar. För att uppfylla nu gällande byggkrav försågs också hissarna med nödtelefon, nödbelysning samt spökröst som talar om vilket våningsplan man är på.

Våren och fontänens driftsättning firades traditionsenligt med korvgrillning en kväll tillsammans med väldigt många boende.

Under våren och sommaren renoverades alla plank runt uteplatserna.

Fontänen fick sig en ordentlig genomgång och renovering. Bassängen tätades och målades. Alla sprutande grodor renoverades på ett sätt som ska underlätta framtida service och skötsel.

Strax före sommaren sa försäkringsbolaget upp vår fastighetsförsäkring. De ansåg att vi hade för många vattenskador i föreningen. Vid den tiden hade vi minst en ny vattenskada i månaden (de flesta berodde på slarvigt utförda lägenhetsrenoveringar). Efter några intensiva sommarveckor fick vi försäkringsskydd via SBC:s medlemsförsäkring, men utan skydd mot vattenskador. Nu under våren 2010 räknar vi med att återigen få försäkringsskydd mot vattenskador.

Under en vecka i augusti fick alla bilägare parkera ute på stan eftersom garaget målades om.

En småregning höstsöndag hade vi loppis på gården. De som var där hade trevligt och träffade nya grannar. Vem vet, kanske blir det en repris men lite tidigare på året i så fall.

I slutet av året påbörjades besiktningarna av alla lägenheter. Våtutrymmen kollas, fuktlarm monteras, en och annan badkarsblandare byts osv. Allt detta i syfte att få en bra kunskap om det allmänna skicket i alla fastighetens lägenheter men också för att installationen av fuktlarmen är ett krav från vårt nya försäkringsbolag för att vi åter ska få försäkringsskydd mot vattenskador.

Vintern 2009/2010 kommer vi minnas länge. Kyla och snö så långt ögat kunde se vilket betyder högre kostnader för snöplogning och taksfattning.

Därmed har vi 2009 bakom oss och blickar framåt mot 2010. Livet i Herden 8 går vidare med både planerade saker och ännu så länge okända händelser.

I början på 2010 upptäckte vi en stor vattenskada på dagis på Arbetargatan 27 A med spridning ända bort till 27 B. För tre år sedan hade vi en vattenskada på dagis då en avdelning fick flytta ut sin verksamhet till en tillfällig barack på gården under ett drygt halvår. Vattenskadan idag är större. Den här gången måste båda avdelningarna på bottenvåningen flytta ut. En av avdelningarna får bedriva sin verksamhet från tillfällig barack på vår gård.

Nu känner vi av att föreningen inte har något försäkringsskydd mot vattenskador – vi tvingas stå för alla kostnader själva. Inget försäkringsbolag betalar räkningarna eller hyresbortfallet från dagis den här gången.

Under våren 2010 kommer en hyreslägenhet som föreningen renoverat att upplåtas med bostadsrätt

(”säljas”). Normalt amorterar vi föreningens lån när vi får pengar efter lägenhetsupplåtelse. Den här gången kommer pengarna i första hand att användas till vattenskadan på Arbetargatan 27.

Styrelsen har påbörjat en översyn av föreningens stadgar. Syftet är att göra dem tydligare och bättre anpassade till vår förening. Reglerna för medlemmarnas ansvar för det inre underhållet behöver exempelvis göras tydligare. Ändring av stadgar måste beslutas av medlemmarna på två stämmor. Om vi hinner ta fram förslag på nya stadgar kommer vi att utlysa två extrastämmor under hösten.

Under vintern 2009/2010 drabbades en del boende av inbrott och sönderbrutna dörrar. Styrelsen har varit i kontakt med flera leverantörer av säkerhetsdörrar (2010 års modell) och funderar på att låta installera sådana i alla lägenheter. Av olika skäl fordras dock att en föreningsstämma godkänner detta, bland annat därför att våra stadgar först måste ändras. Vi planerar i nuläget att hålla extra stämma om detta efter sommaren. Tiden visade sig vara för kort för att vi skulle hinna med installation av lägenhetsdörrar före sommaren.

Vi funderar på att ordna någon form av gårdsfest en lördagskväll efter sommaren. Kanske en kräftskiva? Om någon boende vill hjälpa till är det bara att anmäla sitt intresse till styrelsen! Alla extra krafter tas emot med stor glädje.

Jag brukar här tipsa om SBC:s kurs ”Livet i en bostadsrättsförening” som hålls varje termin och som vänder sig till ”vanliga” medlemmar. Kursen är gratis. Gå gärna den! Läs mer på SBC:s hemsida.

Ola Schneider

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

❖ Organisation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-26 bestått av:

Ordinarie	Ola Schneider	ordförande
	Edith Bängs	kassör
	Lena-Marie Petersson	sekreterare
	Andreas Löfstedt	
	Jakob Paulrud	
Suppleant	Anna Allgulin	
	Lena Karlsson	

Revisorer

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

Valberedning

Sammanställande	Christer Sigevall
	Lars Almebäck

Webbansvarig

Åsa Cronqvist

❖ Fastigheten

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

Fastighetens totala bruttoarea uppgår till 31 886 kvm, fördelat bland annat enligt följande

Bostäder	20 485 kvm *
Lokaler	1 218 kvm *
Källare	2 971 kvm
Garage	2 196 kvm

* 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC:s medlemsförsäkring. Föreningen saknar dock sedan augusti 2009 skydd mot vattenskador men räknar med att återigen få sådant skydd under våren 2010.

❖ Överlåtelse, medlemmar m.m.

Under året har 29 (föregående år 31) överlåtelse ägt rum. Ingen hyreslägenhet har upplåtits med bostadsrätt under året (föregående år 2).

Föreningen hade vid årets slut 336 (394) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Antal överlåtelse och antal medlemmar år 2002 – 2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Antal överlåtelse	53	32	41	35	41	33	31	29
Antal medlemmar 31/12	295	288	300	307	318	326	394	336

Vid utgången av 2009 var 218 (218) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 19 (19) med hyresrätt.

En av hyreslägenheterna är i föreningens ägo (outhyrd). Lägenheten skulle ha renoverats och upplåtits med bostadsrätt ("sålts" via mäklare) under 2009 men renoveringen blev försenad. Lägenheten kommer att upplåtas med bostadsrätt under våren 2010.

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

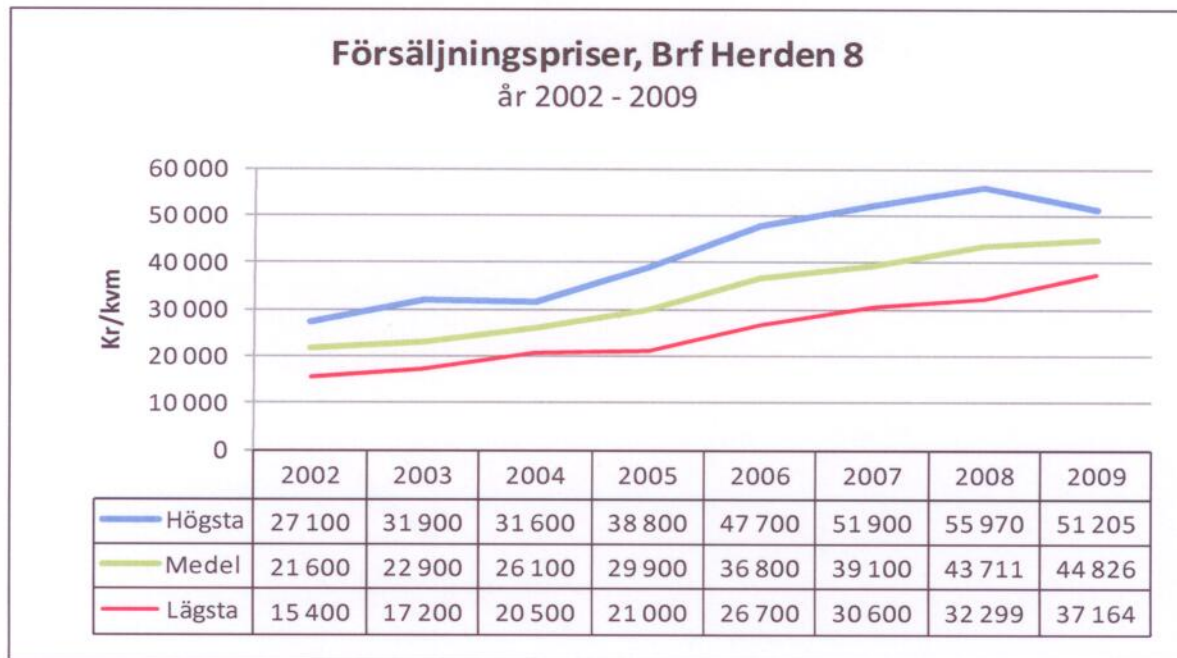
Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bostadsrätt	200	201	205	206	211	216	218	218
Hyresrätt	36	35	31	30	25	21	19	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 upplåts med bostadsrätt varvid antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

Styrelsen lämnar av sekretessskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot får vi redovisa den allmänna prisutvecklingen i föreningen.



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 – 2009

	2002-04*	2005	2006	2007	2008	2009
Kapitaltillskott (S:a)	6 553 700	5 286 900	5 344 800	10 099 600	5 080 500	1 400 000
- från "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0
- från "nya brf-lght"	2 173 700	4 296 900	5 304 800	9 169 600	5 080 500	0
- från "Driftöverskott"	4 380 000	990 000	40 000	930 000	0	1 400 000

* Specifikation för åren 2002-2004 finns i årsberättelsen för år 2008.

❖ Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2009 haft 16 (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 Josef Mouna och därefter Fredrik Axelsson, 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.

❖ Fastighetsförsäkringen och vattenskadorna

Våren 2009 sa försäkringsbolaget If upp föreningens fastighetsförsäkring från årsförfallodagen 1 augusti. Skälet till varför vi inte fick förlängning var att vi hade för mycket vattenskador i föreningen. Vi hade vid den tiden nästan en vattenskada i månaden.

Efter upphandling tecknade föreningen SBC:s medlemsförsäkring (fastighetsförsäkring) från och med 1 augusti 2009.

Föreningen fick dock inte något försäkringsskydd mot vattenskador. Det hade vi sannolikt under rådande omständigheter inte kunnat få hos något försäkringsbolag. Vårt nya försäkringsbolag gav oss dock en möjlighet att i framtiden kunna få skydd mot vattenskador. Detta förutsatte dock att vi tog fram en handlingsplan som visade vad vi gjorde för att minska vattenskadorna i framtiden.

Handlingsplan mot vattenskador

Ett stort arbete lades under sommaren 2009 ner på att ta fram en handlingsplan mot vattenskador.

I handlingsplanen analyserade vi inledningsvis orsaken till de senaste årens vattenskador. Det finns inga enkla universalmedel att vidta för att minimera vattenskadorna i vår fastighet eftersom de skador som inträffat beror på olika saker. En allmän iakttagelse är dock att många skador beror på händelser inne i lägenheterna (ombyggnadsrelaterade?) snarare än dålig kvalitet på fastighetens rör och avlopp. Exempel på det senare förekommer emellertid också.

Av skadetillfällena under 2008 är fyra hänförliga till fastigheten och fem till enskilda lägenheter. Skadorna har skett i olika delar av fastigheten (olika trappuppgångar, olika våningsplan).

I sammanhanget ska framhållas att det är två skador som stått för övervägande delen av försäkringsbolagets kostnader: en lägenhetsbrand (1,4 milj kr) samt en värmeledningsskada i väggen till barnstugan (0,6 milj kr). I övrigt har kostnaderna för respektive skada varit "normala".

Vattenskadorna (2008 – sommaren 2009) i vår fastighet har följande orsaker:

"Skador hänförliga till lägenheter"

- Flera skador p.g.a. läckage från köksavlopp
 - vattenlås under diskbänk glidit isär,
 - utströmning från trasigt vattenlås när diskmaskin tömdes,
 - läckage från vattenlås p.g.a. icke rätt modell vid byte av diskbänk/ho,
 - läckage från vattenlås som var felaktigt monterat av professionell köksfirma
- Läckage från diskmaskinskoppling

- Läckage från koppling till kolsyremaskin

”Skador hänförliga till fastigheten”

- Två skador i samband med stamspolningen
 - översvämning p.g.a. fettansamling i köksstam
 - läckage från avloppsrör. (Röret hade av oförklarlig anledning ett borrhål.)
- Stigande stopp i avloppsrör. (Stoppet härrörde från tvättstugan.)
- Läckande ventil i fläktrum
- Läckande radiatorrör i betongbjälklaget
- Hårdlödning av skarv (VVC) dålig och läckte

Av detta drog styrelsen slutsatsen att någon enhetlig och generell orsak som lätt kan förhindras genom enkla förebyggande åtgärder inte synes föreligga. Det måste bli fråga om flera olika aktiviteter för att förhindra/minimera antalet framtida vattensskador.

Därefter sammanställde vi de aktiviteter som genom åren genomförts för att minska antalet vattensskador. Som ett exempel kan nämnas hanteringen av ombyggnadsfrågor från föreningens boende. Redan i välkommbrevet till nyantagna medlemmar tar vi upp detta. Den nye medlemmen får tips om att ta kontakt med föreningens förvaltare i god tid innan olika renoveringsarbeten påbörjas. I övrigt har vi information på vår hemsida samt skriver regelbundet om dessa frågor i våra infoblåd. Vi har också sedan flera år en särskild e-postadress för ombyggnadsfrågor (ombyggnad@brfherden.se) för att underlätta för boende.

Utan att redogöra i detalj för handlingsplanen redovisas dess innehåll i rubrikform här nedan. Observera att handlingsplanen skrevs sommaren 2009. Mycket av det som vi då föreslog skulle göras har sedan dess utförts eller pågår i skrivande stund.

Åtgärder som vi redan utfört/löpande utför för att minska antalet skador i fastigheten

- Information till boende och nya medlemmar (se ovan)
- Rutiner för hantering av skador
- Utbildning av styrelsen
- En (1) VVS-firma knuten till fastigheten som därmed lär sig fastigheten grundligt
- Förbud mot bilning i fastighetens betongbjälklag
- Installation av jordfelsbrytare
- Brandvarnare i samtliga lägenheter
- Stamspolning (inkl stickledning) och byte av trasiga vattenlås
- Översyn av stuprör
- Renovering av värmekabelanläggningen
- Expansionskärlet till värmesystemet utbytt
- Kontroll av misstänkt läckage i värmesystemet
- Kontroll av samtliga vattenblandare på Arbetargatan 27A och 27B

Planerade/föreslagna åtgärder för att förhindra skador

- Information till boende om den uppkomna försäkringssituationen inklusive broschyren ”Gör ditt hem riskfritt”
- Installera övergångskoppling (expansionsrör) på värmerör i lägenheter med böjda elementrör
- Ta fram ett informationsblad om ombyggnadsfrågor
- Fortsätta med information och nuvarande rutiner för ombyggnadsfrågor
- Vidareutbildning för styrelsen
- Ta fram förteckning över fastighetens samtliga avstängningsventiler
- Brandsläckare i lägenheterna
- Regelbunden syn av fastighetens lägenheter
- Inköp och montering av fuktlarm (dropplarm) till samtliga lägenheter
- Förtydliga stadgarna om gränsen mellan föreningens och medlemmets ansvar för inre underhåll
- Byta alla FMM kulventiler i lägenheterna mot nya
- Byte av samtliga ”rörsvängar” på VVC-stammen på översta våningsplanen
- Teckna extra vattenskadeförsäkring hos exempelvis Anticimex inkluderande besiktning av samtliga

lägenheter

Vi får försäkringsskydd under vissa förutsättningar

Vi påbörjade genomförandet av många av punkterna i vår handlingsplan redan under sommaren/tidig höst. Detta fick försäkringsbolaget att se positivt på föreningen. Vi erbjöds under hösten försäkringsskydd mot vattenskador under vissa förutsättningar.

Steg 1

Föreningen får genast försäkringsskydd med dubbel självrisk (2 basbelopp, ca 90 000 kr) efter att två punkter är genomförda.

- Fuktlarmet DroppStopp har monterats i samtliga lägenheter.
- Expanderrör har monterats på de värmeledningar (elementledningar) som böjts.

Steg 2

Föreningen får normala villkor (självrisk 1 basbelopp, ca 45 000 kr) efter att ytterligare två åtgärder vidtagits. Den nya självriskan träder dock i kraft först vid försäkringens påföljande årsförfallodag (1 maj).

- Alla FMM kulventiler i lägenheterna har ersatts av nya.
- ”Rörsvängen” på VVC-stammen i lägenheterna på översta våningen har bytts.

I samband med steg 2 får föreningen teckna kollektivt Brf-tillägg som komplement till medlemmarnas hemförsäkringar.

Vid besiktningen av samtliga lägenheter som påbörjades hösten 2009 monteras fuktlarmet DroppStopp i alla kök. Vidare inspekteras samtliga värmeledningar. Expanderrör kommer att monteras i samtliga lägenheter vars värmeledningar är böjda.

❖ Besiktning av samtliga lägenheter

Som ett led i åtgärds paketet för att återfå försäkringsskydd mot vattenskador samt för att få en bra bild över fastighetens och lägenheternas skick har besiktning av samtliga lägenheter påbörjats.

Besiktningen utförs av ”vår” VVS-firma Tibbelin & Partner VVS. Besiktningen omfattar många olika delar, bland annat:

- installation av fuktlarmet DroppStopp i samtliga lägenheter.
- kontroll av samtliga elementledningar (stående värmestammar). Om ledningarna är böjda så att risk för vattenskada föreligger monteras ett expanderande rör som tillåter att ledningen rör på sig pga värmeutvecklingen utan att riskera att gå av.
- fuktmätning i kök, badrum och wc.
- kontroll av blandares allmänna skick och funktion (kontroll av backventil mm).
- kontroll av att köksfläkt är korrekt monterad (sk tryckande fläkt får ej vara direktansluten till fastighetens ventilationssystem).
- förekomst av jordfelsbrytare
- kontroll av elementens termostater. Vid behov byts de till nya.
- kontroll av om gasspis finns och att gasolflaskornas storlek är tillåtna.

Själva besiktningens arbetet beräknas vara klart under april 2010. Varje enskild lägenhetsinnehavare kommer få ett protokoll över vad som iakttagits i dennes lägenhet. Därmed får alla kännedom om vad som eventuellt bör åtgärdas i respektive lägenhet.

❖ 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 har under 2009 låtit sakkunniga från SBC genomföra en sådan fördjupad översyn av fastigheten och uppdatering av underhållsplanen.

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. En del kan planeras i förväg medan annat får hanteras när det händer. Att redogöra för allting låter sig därför inte göras. Här kommer dock ett försök till aplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt/händer i föreningen.

Genomförda underhållsåtgärder m.m. under 2009

➤ *Hyreslägenheter*

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

➤ *Tvättstugor*

Nya ventilationsfläktar monterades på vinden för att förstärka torktumlarnas ordinarie fläktar för 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. (Tvättstugan i Mariebergsgatan 30 försågs med nya fläktar 2008.)

Föreningens båda grovtvättmaskiner (Arbetargatan 23B och S:t Göransgatan 102) har ersatts av nya.

Socklarna till alla maskiner i vissa tvättstugor har bytts ut till nya som underlättar städning av golvet. Den nya typen av sockel kommer att införas i alla tvättstugor allteftersom det blir aktuellt med utbyte av maskiner.

Ny städutrusning har installerats i samtliga tvättstugor. De elektriska timers som varit defekta har ersatts av nya.

➤ *Sopsuganläggningen*

Sopsugens (hushållssopornas) container har bytts ut.

➤ *Gården*

Gräsmattan på "fontänggården" renoverades under våren genom s.k. uppluckring och sådd.

Gårdens utemöbler slipades och oljades/lackades innan de ställdes ut.

Fontänen har renoverats. Bassängen har fått nytt tätskikt. Samtliga grodor har monterats bort och försetts med nya vattenledningar som ska underlätta framtida service. Fontänens maskinrum har fått en genomgång och försetts med bättre skötsel föreskrifter för att underlätta för fastighetsskötare och servicetekniker.

Översyn av gårdens låga belysningspollare har påbörjats.

➤ *Fastigheten*

Nya armaturer (belysning) har monterats mellan Arbetargatan 27A och B för att göra den delen av gården ljusare.

Upprustningen av samtliga hisskorgar som påbörjades under 2008 har slutförts under 2009. Hisskorgarna har fått nytt golv, ny väggbeklädnad, ny belysning, nya knappar, nödbelysning samt nödtelefon. Samtliga hissknappar på våningsplanen har också bytts ut. Hissarna uppfyller därmed de krav som ställs på bostadshissar idag.

Samtliga staket och plank vid alla lägenheter med uteplatser har renoverats och målats.

Renoveringen av fastighetens värmekabelanläggning (i stuprören) slutfördes under våren.

Nya skyltar "Välkommen till Brf Herden 8" med karta över vårt kvarter har satts upp vid de tre infarterna till gården så att besökare ska hitta till våra olika portar.

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

Samtliga lägenhetsdörrar har, utöver skylten med föreningens lägenhetsnummer, fått ytterligare en skylt med ett nummer. Det nya numret är lägenhetens nummer i det nya folkbokföringssystemet som införs om något år i Sverige.

Kontroll av blandare och dess backventiler genomfördes i samtliga lägenheter på Arbetargatan 27A och 27B. Badrummens blandare (original från 1993) och dess backventiler visade sig vara mycket slitna. Följden blev att kallvatten rann över i varmvattenledningarna. Efter att blandare och backventiler bytts har varmvattnet återigen rätt temperatur i samtliga lägenheter. Kontrollen av blandare och backventiler forstärker i hela fastigheten och ingår som en del i besiktningen av samtliga lägenheter.

Arbetet med besiktning av fastighetens samtliga lägenheter har påbörjats. Se vidare avsnittet "Besiktning av samtliga lägenheter".

➤ *Undercentralen*

Fastighetens styr- och reglersystem har kompletterats med ytterligare givare som larmar fastighetsskötaren vid olika fel.

➤ *Garage*

Garagets väggar, tak och dörrar har målats. Vid utgångarna har gatunumret till fastighetens olika trapphus målats på väggen.

➤ *Cyklar och barnvagnar*

Under sommaren 2008 samlades ett 70-tal övergivna cyklar och barnvagnar 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. Cyklarna och barnvagnarna som bedömdes som skrot kastades, övriga såldes till föreningens medlemmar.

Planerade och inledda arbeten under 2010

➤ *Barnstugan*

Under vintern 2009-10 upptäcktes vattenläckage i källaren till Arbetargatan 27 A. Läckan var svår att lokalisera men visade sig till slut komma från en värmeledning gömd bakom en vägg på dagis. Reparationsarbetet blir betydande eftersom golv och underliggande cementfyllning ovanpå skyddsrummet måste sågas och bilas bort. Dagis två avdelningar på bottenvåningen evakueras till andra lokaler, bland annat till en tillfällig barack på vår gård. Vi hoppas att dagisverksamheten ska kunna vara tillbaka i lokalerna på Arbetargatan 27 A och B (bottenvåningen) under hösten 2010.

När renoveringen efter vattenskadan är klar ska obligatorisk ventilationskontroll, OVK, göras. OVK gjordes senast 2008 och ska utföras vart annat år på dagis.

➤ *Hyreslägenheter*

Underhåll (målning, tapetsering, byte av vitvaror) kommer 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.

➤ *Sopsuganläggningen*

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*

Armaturerna (lamporna) på gårdens låga pollare kommer att bytas ut under året.

➤ *Fastigheten*

De nya nödtelefonerna i hissarna som installerades vid renoveringen av hissorgarna kopplas via varsina telefonabonnemang. Under slutet av 2009 påbörjades arbete med att dra nya telefonledningar så att endast tre telefonabonnemang (ett per byggnad) ska behövas istället för nio.

Renoveringen av den f.d. hyreslägenhet på Arbetargatan 23 B som skulle renoveras och upplåtas med bostadsrätt ("säljas") under 2009 blev försenad. Lägenheten kommer att upplåtas med bostadsrätt under 2010.

Spolning av stuprören (de delar som går från marknivå och vidare genom källarplanet).

Arbetet med besiktning av fastighetens samtliga lägenheter slutförs. Se vidare avsnittet "Besiktning av samtliga lägenheter".

➤ *Garage*

Belysningen i garaget ska ses över. Behov finns av nyare armaturer som lyser upp bättre.

Komplettering ska ske av nödutgångsskyltar.

➤ *Soprummet*

Portens elektronik och maskineri ska bytas eftersom det inte längre finns reservdelar till den gamla elektroniken. Portens driftsäkerhet kommer därmed att öka.

❖ **Energideklaration m.m.**

Sveriges samtliga flerfamiljshus (ca 600 000 st) och kontor ska enligt lag energideklareras. Lagen tillkom 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 att göra vår energideklaration. Den lämnades in till Boverket sommaren 2008. Resultatet av energideklarationen sammanfattas bland annat i en bild för varje byggnad. Skyltar med dessa uppgifter finns uppsatta 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.

Radon

Enligt Miljöförvaltningen bör radongashalten kontrolleras med 10-15 års mellanrum. Vi har mätt radonhalten i vår fastighet under 2005 och 2006.

Högsta enskilda mätvärdet i vår fastighet (lägenhet respektive i barnstugan) uppmättes till ca 60 Bq/m³. Det betyder att det med råge understiger nuvarande gränsvärde på 200 Bq/m³, samt också det eventuellt nya gränsvärdet på 100 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).

❖ **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 bredbands-tv samt IP-telefoni.

Vårt ursprungliga 3-åriga driftavtal avseende bredband (som övergick i 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.

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. För ytterligare information, se www.comhem.se.

Tills vidare finns de 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.) ComHem planerar dock att sluta sända kanalerna analogt framöver.

Fria digitala kanaler. Alla Com Hem-anslutna hushåll kan sedan januari 2010 ta emot ett antal fria digitala kanaler utan extra abonnemangskostnad. Allt som krävs för att se de fria digitala kanalerna är en godkänd digitalbox eller en tv med inbyggd digitalbox godkänd för Com Hem. Något programkort behövs inte. Kanalerna som visas fritt är, SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, SVT24 och SVT Barnkanalen, TV4, TV6 och AXESS TV.

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

❖ 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. I årsberättelsen för 2008 finns en utförlig förteckning över föreningens avtal.

Nya / förändrade avtal

Under året har flera avtal omförhandlats eller nytecknats.

Hyreskontrakt

Kungsholmens stadsdelsnämnd (barnstugor)

Två hyreskontrakt avseende barnstuga (daghem), 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 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)

Nytt hyreskontrakt (bostäder) har tecknats med stadsdelsförvaltningen avseende gruppboendena på Arbetargatan 23A+23B, våningsplan 7. Avtalet ersätter det avtal som tidigare (1995) tecknats av AB Familjebostäder och Stockholms Läns Landsting, sedermera mellan Brf Herden 8 och Stockholms Stad. Till största delen är det mest fråga om redaktionella förändringar i avtalet. Hyran sätts via sedvanliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen (som vid alla hyresbostäder).

Telenor Sverige AB

Det tidigare hyresavtalet med Telenor Sverige AB (f.d. Vodafone och Europolitan) avseende utrymme för mobiltelefonanläggning har omförhandlats på hyresgästens begäran. Avtalet löpte tidigare på 10 år (2004-2014) med en årshyra efter indexuppräknings på drygt 80 000 kr. Avtalet har ersatts av ett nytt avtal för tiden 2010-2019 med en årshyra på 50 000 kr.

Teknikutvecklingen har gått framåt samt att det i vår omgivning har tillkommit andra fastigheter där antenner kan placeras. För att säkerställa framtida hyresintäkter även efter 2014 har vi tecknat detta nya kontrakt.

Skötsel- och förvaltningsavtal

Veson Kylteknik AB

Serviceavtal avseende de två värmepumparna i undercentralen med vardera två kretsar för återvinning av värme i frånluft. Två årliga servicebesök ingår i avtalet. Avtalet omfattar även framtagandet av den årliga obligatoriska kontrollrapporten som ska lämnas till Miljöförvaltningen.

Crawford Sverige AB

Serviceavtal avseende de två portarna (vikportarna mot gatan) till grovsoprummet respektive containerrummet. Tack vare detta serviceavtal får vi också snabbare hjälp vid akuta fel på portarna. (Crawford servar även garageporten men då via ett avtal tecknat med Stockholms Stads Parkerings AB.)

Inspecta Sweden AB

Avtal avseende återkommande inspektion av de två portarna till grovsoprum och containerrummet. Besiktning ska enligt myndighetskrav ske vart annat år.

NP-gruppen AB

Nytt avtal har tecknats rörande snöskottning av fastighetens tak. Vi hade tidigare avtal med NP-gruppen (Norrorts Plåt). NP-gruppen har sett över sin flora av olika avtalstyper. Idag är avtalens innehåll mer likformigt vilket underlättar för båda parter.

Övriga avtal

Ownit Broadband AB

Vårt ursprungliga 3-åriga driftavtal (som övergick i 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.

❖ 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 fram till 31 mars 2010 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 1 732 909 kronor (3 698 115 kr). Föreningens likviditet har under året varit god. Amortering på lån har skett med 1 400 000 kronor. För mer detaljer kring föreningens amorteringar hänvisas till avsnittet rörande kapitaltillskott.

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 2009-12-31 till 1 582 132 kr (1 648 097 kr).

Registrering till moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av 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.

Flerårsbudget

Under våren 2010 har styrelsen låtit göra en flerårsbudget. Generellt kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. Händer inget oförutsett bör vi kunna behålla nuvarande avgiftsnivå i ytterligare något eller några år. Allt eftersom driftkostnader ökar över åren måste vi, som alla andra, parera dessa genom att höja våra intäkter, sänka våra kostnader eller genom att göra både och.

❖ 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 2009. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

Från 2008 sköter SBC den ekonomiska förvaltningen av vår förening. SBC tillämpar en lite annorlunda indelning/uppdelning av våra kostnader i årsredovisningen. I årsredovisningen för 2008 räknade vi om dessa så att de skulle kunna jämföras med tidigare år då ISS skötte vår ekonomiska förvaltning. I år (2009) följer vi SBC:s redovisningssätt och tillämpar samma indelning för de jämförande beloppen för 2008. Vad som skiljer är exempelvis att SBC kategoriserar vissa kostnader (el, värme, vatten, sopor) som "taxebundna kostnader" medan dessa för tidigare år (på ISS-tiden) inte särskiljdes på något speciellt sätt. Detta sagt som förklaring till den som jämför grafer och tabeller från tidigare årsredovisningar för Brf Herden 8.

I grafen "Kostnader och intäkter Brf Herden 8" har vi i år räknat om alla gamla års värden så att de överensstämmer med SBC:s indelning. Beloppen för de totala intäkterna och kostnaderna är naturligtvis oförändrade. Grafen visar översiktligt föreningens in- och utbetalningar som redovisas i respektive års resultaträkning. Grafens kostnader är exklusive avskrivningar (ingen utbetalning) och exklusive inbetalningar i samband med upplåtelse av bostadsrättslägenheter (redovisas i balansräkningen).

Föreningens resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 2-3 miljoner kr och i år på ca 1,7 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 en kostnad – det är däremot 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 resultat-räkningen hamnar vi istället på ett överskott.

Att en förening redovisar underskott behöver inte 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 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 grafen "Kostnader och intäkter Brf Herden 8" där man tydligt ser att föreningens intäkter är större än utgifterna.

Det är viktigt att styrelsen försöker se ett par år framåt i tiden så att man i tid ska kunna hantera eventuella högre kostnader på ett planerat sätt. Det kan man göra genom att

- ha en bra och aktuell underhållsplan som visar kommande års tänkta underhållsåtgärder och dess beräknade kostnader,
- ha en flerårsbudget som visar olika framtida ekonomiska scenarion,
- ha koll på (lokal)hyresavtal så att man inte missar möjligheten att omförhandla hyresnivåer,
- ha koll på lånens villkorsändringsdatum så man hinner ta in offerter från olika banker innan lånen ska omsättas,
- allmänt se över drift- och serviceavtal löpande för att förhandla fram så bra priser och servicenivåer som möjligt.

Vi hoppades att 2008 års räntekostnader skulle sjunka sedan vi under 2007 amorterade drygt 15 miljoner kronor. Då kom finanskrisen och de rörliga räntorna steg istället under hösten 2008. Tack vare tidigare amorteringar kunde vi hålla räntekostnaden på samma nivå under 2008 som året innan. Under 2009 sjönk däremot räntorna vilket fick till följd att våra räntekostnader sänktes med nästan 2 miljoner kronor!

Vi omsatte ett bundet lån (50 miljoner kr) under våren 2009 och band det i ett år med en ränta på 1,87 %

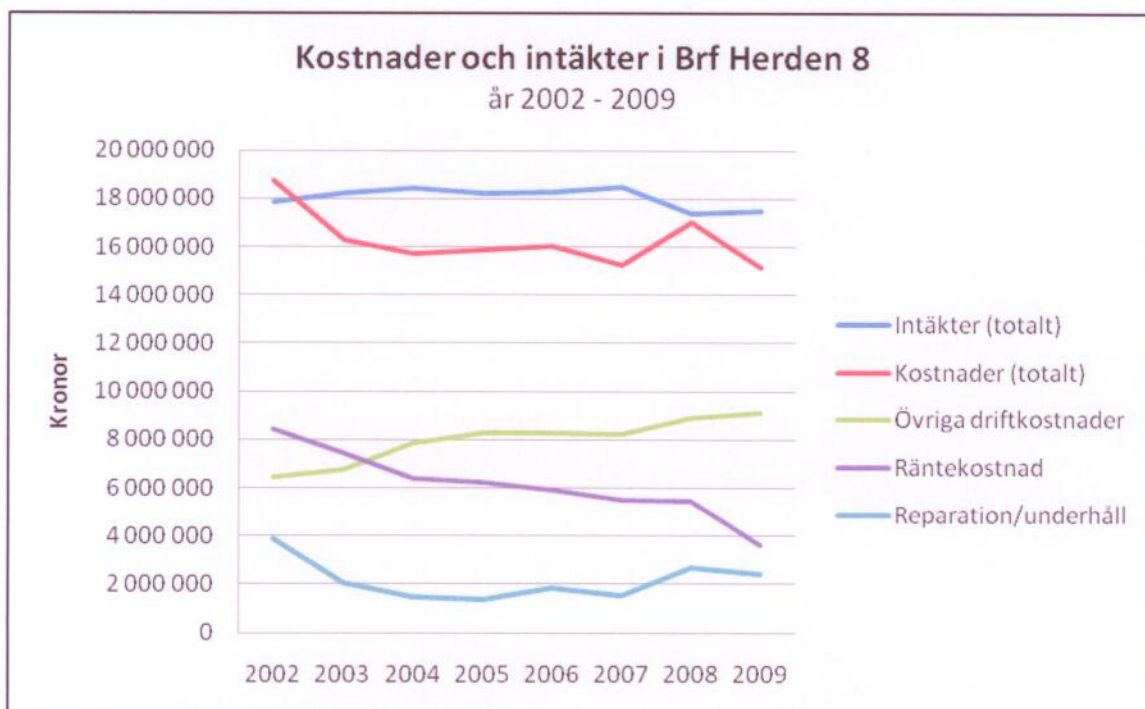
jämfört med tidigare 4,39 %. Det gav genast effekt i form av lägre räntekostnad. Detta lån ska omsättas till sommaren 2010 varför vi i skrivande stund har börjat begära in offerter från olika banker och kreditinstitut.

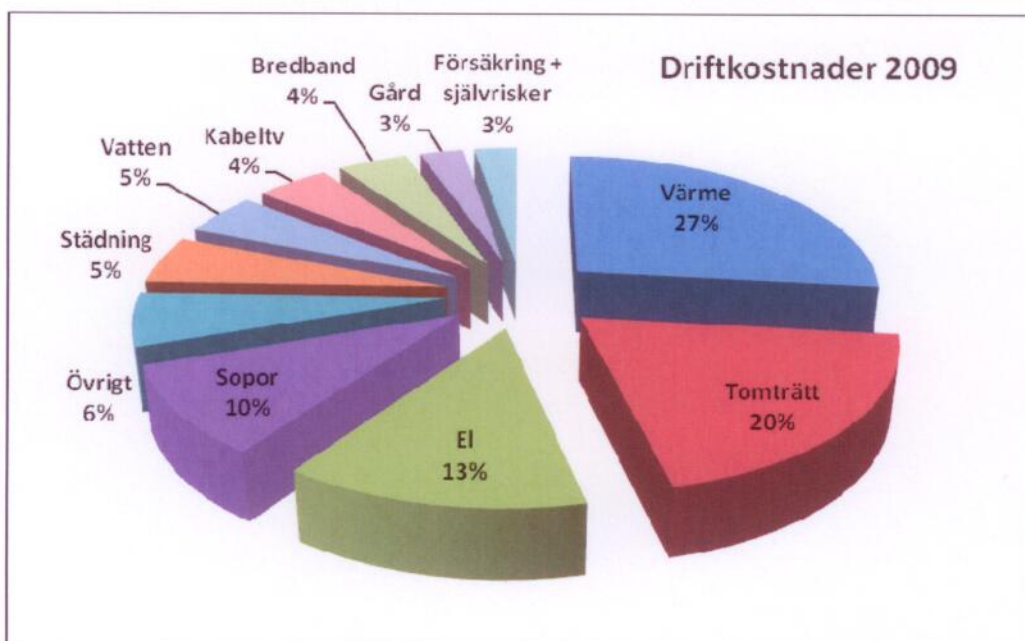
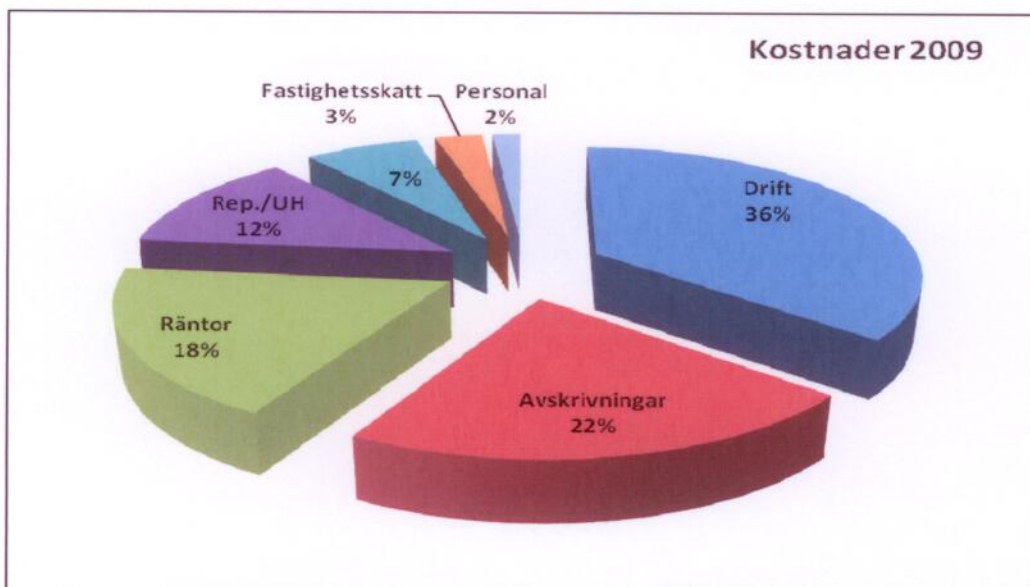
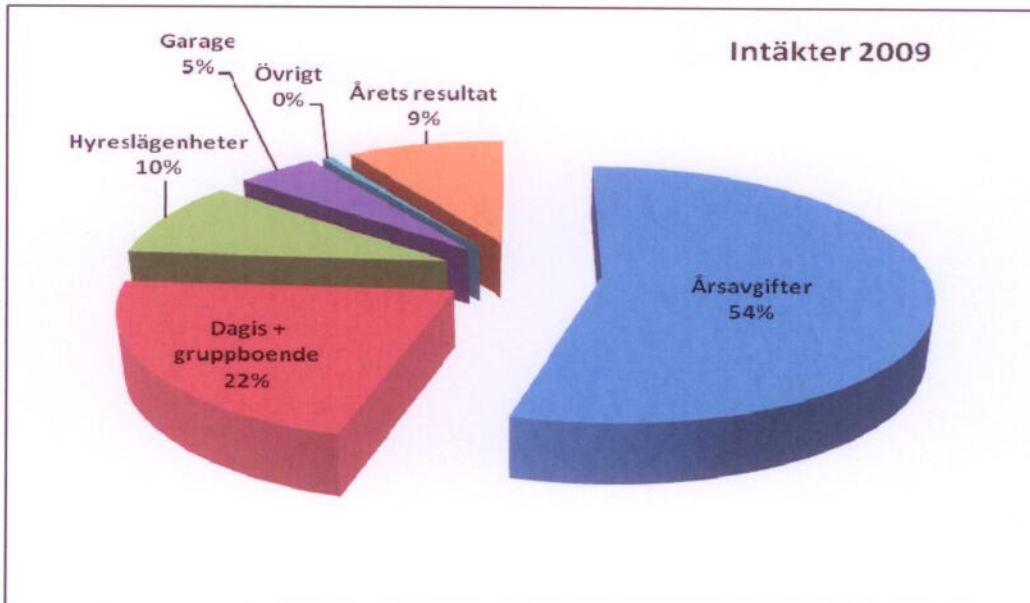
Finansiering mm per 31 dec (kr om ej annat anges)

	2002	2005	2006	2007	2008	2009
Lån	168 000 000	151 100 000	139 950 000	124 250 000	115 800 000	114 400 000
Insats	249 610 000	256 572 000	262 377 000	269 034 000	271 347 000	271 347 000
Amortering under året	4 000 000	8 700 000	11 150 000	15 700 000	8 450 000	1 400 000
Belåning / kvm	7 741	6 962	6 448	5 725	5 336	5 271
Andel eget kapital	59,8%	62,9%	65,2%	68,4%	70,1%	70,3%
Andel lånefinansiering	40,2%	37,1%	34,8%	31,6%	29,9%	29,7%
Taxeringsvärde	319 084 000	330 600 000	330 600 000	418 400 000	418 400 000	418 400 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	45,7%	42,3%	29,7%	27,7%	27,3%

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

	2002	2005	2006	2007	2008	2009
Intäkter	17 876 000	18 198 000	18 285 000	18 471 000	17 409 000	17 493 000
Intäkter/kvm	824	839	843	851	802	806
Övriga driftkostnader	6 469 000	8 273 000	8 253 000	8 235 000	8 909 000	9 125 000
Driftkostnad/kvm	298	381	380	379	410	420
Reparation/underhåll	3 871 000	1 349 000	1 822 000	1 532 000	2 655 000	2 417 000
Rep./uh-kostnad/kvm	178	62	84	71	122	111
Räntekostnad	8 415 000	6 252 000	5 947 000	5 493 000	5 461 000	3 598 000
Räntekostnad/kvm	388	288	274	253	252	166
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	4,1%	4,2%	4,4%	4,7%	3,1%





Nyckeltal "Taxebundna kostnader mm" (kr om ej annat anges)

	2007	2008	2009
Årsavgift/kvm brf-yta	622	590	577
Elkostnad/kvm totalyta	20	45	43
Värmekostnad/kvm totalyta	81	78	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	14	15
Sopkostnad/kvm totalyta bostäder	27	35	35
Brf-yta (kvm)	17 823	17 983	18 133
Hyseslight-yta (kvm)	1 833	1 673	1 523
Totalyta bostäder (kvm)	19 656	19 656	19 656
Totalyta inkl lokaler (kvm)	21 703	21 703	21 703

❖ **Förslag till hantering av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 732 909
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-31 864 980
summa fritt eget kapital	-33 597 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 255 200
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	808 044
att i ny räkning överförs	-34 045 045

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt finansieringsanalys.

RESULTATRÄKNING		2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	17 386 714	17 318 216
Övriga rörelseintäkter		106 525	90 416
		<u>17 493 239</u>	<u>17 408 632</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-978 147	-996 502
Reparationer		-1 609 430	-1 633 191
Periodiskt underhåll		-808 044	-1 021 201
Taxebundna kostnader		-3 812 016	-3 667 106
Övriga driftskostnader		-2 188 786	-2 027 971
Fastighetsskatt		-535 464	-529 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 285 615	-1 360 447
Personalkostnader		-325 073	-328 402
Avskrivningar		-4 277 726	-4 264 060
		<u>-15 820 302</u>	<u>-15 828 080</u>
RÖRELSERESULTAT		1 672 936	1 580 551
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		152 459	193 159
Räntekostnader		-3 598 348	-5 461 444
		<u>-3 445 889</u>	<u>-5 268 285</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 772 952	-3 687 733
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 677	-53 740
Skatt ändrad taxering		41 720	43 358
		<u>40 043</u>	<u>-10 382</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 732 909	-3 698 115

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	382 275 923	385 029 157
Pågående byggnation	Not 4	464 611	0
Maskiner och inventarier	Not 5	29 625	0
		<u>382 770 159</u>	<u>385 029 157</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar		1 582 129	1 648 098
		<u>1 582 129</u>	<u>1 648 098</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		384 352 288	386 677 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	48 760
Övriga fordringar		262 569	163 597
Förutbetalda kostnader	Not 6	530 387	626 552
		<u>792 956</u>	<u>838 909</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		47 031	412 266
SBC klientmedel i SHB		2 528 948	2 584 792
		<u>2 575 979</u>	<u>2 997 058</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 368 935	3 835 967
SUMMA TILLGÅNGAR		387 721 223	390 513 221

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		271 347 186	271 347 186
Upplåtelseavgifter		26 293 814	26 293 814
Fond för yttre underhåll	Not 8	5 456 399	5 222 400
		<u>303 097 399</u>	<u>302 863 400</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-31 864 980	-27 932 866
Årets resultat		-1 732 909	-3 698 115
		<u>-33 597 889</u>	<u>-31 630 981</u>
SUMMA EGET KAPITAL		269 499 510	271 232 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	114 400 000	115 800 000
		<u>114 400 000</u>	<u>115 800 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		557 945	881 736
Skatteskulder		32 978	57 803
Övriga kortfristiga skulder		376 551	316 323
Upplupna kostnader	Not 10	719 034	755 152
Förutbetalda avgifter och hyror		2 135 205	1 469 788
		<u>3 821 713</u>	<u>3 480 802</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		387 721 223	390 513 221
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	173 000 000	173 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

FINANSIERINGSANALYS

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 732 909	-3 698 115
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 277 726	4 264 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 544 817	565 945
Förändringar kortfristiga fordringar	45 954	2 120 712
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	340 911	1 577 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	386 865	3 697 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 931 682	4 263 886
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-1 989 104	-649 939
Maskiner och inventarier	-29 625	0
Finansiella anläggningstillgångar	65 968	60 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 952 760	-589 593
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 9 -1 400 000	-8 450 053
Insatser och upplåtelseavgifter	0	6 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-2 150 053
Årets kassaflöde	-421 078	1 524 240
Likvida medel vid årets början	2 997 058	1 472 818
Likvida medel vid årets slut	2 575 979	2 997 058
	-421 078	1 524 240

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.

Tidigare år har föreningen kostnadsfört utbyten av maskiner i tvättstugor, i år har aktivering av dessa kostnader påbörjats.

Avskrivningar	2009	2008
Byggnader	1 %	1 %
Bredband	10 %	10 %
Lägenhetsrenovering, lght 1729	2 %	2 %
Styr & regler	10 %	10 %
Lägenhetsrenovering, lght 1879	2 %	2 %
Tvättmaskiner mm	20 %	
Garage (målning)	10 % *	
Hissar (renovering inredning)	7 % *	

* Avskrivningen påbörjas under 2010.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	10 455 016	10 691 058
Hyresintäkter bostäder	1 868 448	1 939 191
Hyresintäkter lokaler	4 160 842	3 790 427
Hyresintäkter garage	902 408	897 540
	17 386 714	17 318 216

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård	193 491	160 308
Snöröjning/sandning	201 247	91 675
Städning, mattor	374 589	375 123
Besiktning/Myndighetskontroll	21 082	95 237
Gemensamma utrymmen	1 347	0
Garage	138 659	129 735
Serviceavtal	0	1 681
Hiss	0	54 520
Förbrukningsmateriel	47 732	83 132
	978 147	996 502
Reparationer		
Fastighet förbättringar	7 429	6 341
Hyseslägenheter	103 403	72 685
Brf-lägenheter	105 099	48 637
Lokaler	0	27 231
Förskola	2 477	0
Gemensamma utrymmen	43 932	74 904
Tvättstuga	86 837	115 154
Sophantering/återvinning	89 037	89 060
Lås	62 187	79 206
VVS	461 426	206 745
Värmeanläggning/undercentral	45 701	47 824
Ventilation	97 077	172 174
Elinstallationer	246 505	180 182
Hiss	107 995	40 070
Huskropp utvändigt	53 650	199 915
Mark/gård/utemiljö	42 088	221 435
Garage/parkering	1 925	5 558
Skador/klotter/skadegörelse	10 168	29 011
Vattenskada	40 992	15 529
Övrigt	1 501	1 531
	1 609 430	1 633 191
Periodiskt underhåll		
Byggnad	577	0
Lägenhet	0	36 930
Tvättstuga	305 856	215 555
Sophantering/återvinning	224 770	0
VVS	0	81 630
Stambyte (stamspolning)	0	310 182
Värmeanläggning	0	22 724
Ventilation	51 810	0
Elinstallationer	0	74 100
Hiss	54 176	0
Fasad	93 750	39 334
Mark/gård/utemiljö	77 105	240 746
	808 044	1 021 201

	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	925 469	976 434
Värme	1 864 404	1 699 556
Vatten	331 622	297 384
Sophämtning/renhållning	218 838	209 748
Grovsopor	471 682	483 984
	3 812 016	3 667 106
Övriga driftskostnader		
Försäkring	179 473	156 546
Självrisk	14 922	79 965
Tomträttsavgäld	1 370 000	1 370 000
Kabel-TV	319 951	100 666
Bredband	304 440	320 795
	2 188 786	2 027 971
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	535 464	529 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	7 250	5 735
Medlemsinformation	4 240	5 565
Tele och datakommunikation	48 233	10 368
Hysesförluster	38 083	11 111
Revisionsarvode extern revisor	34 633	51 285
Föreningskostnader	19 957	13 527
Förvaltningsarvode SBC	837 043	800 189
Förvaltnings- och konsultarvoden (extra)	259 495	347 972
Administration	27 842	39 583
Korttidsinventarier	0	66 272
Medlemsavgift SBC ek för	8 840	8 840
	1 285 615	1 360 447
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	248 000	248 000
Sociala kostnader	77 073	80 402
	325 073	328 402
Avskrivningar		
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	146 246	132 580
	4 277 726	4 264 060
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	15 820 302	15 828 080

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	415 763 133	415 113 194
Nyanskaffningar	1 524 493	649 939
Utgående anskaffningsvärde	417 287 626	415 763 133
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
byggnader		
Vid årets början	-30 733 976	-26 469 916
Årets avskrivningar enligt plan	-4 277 726	-4 264 060
Utgående avskrivning enligt plan	-35 011 703	-30 733 976
Planenligt restvärde vid årets slut	382 275 923	385 029 157
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 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	464 611	0
	464 611	0

Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	29 625	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	29 625	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Redovisat restvärde vid årets slut	29 625	0

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Sthlm Markkontor Tomträtt	342 500	342 500
Comhem Kabel-Tv	74 340	79 987
Ownit Bredband	79 988	81 420
If Fastighetsförsäkring	28 414	122 645
Bevakning	5 145	0
	530 387	626 552

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	271 347 186	0	0	271 347 186
Upplåtelseavgifter	26 293 814	0	0	26 293 814
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	5 456 399	0	233 999	5 222 400
Summa bundet eget kapital	303097 399	0	233 999	302 863 400
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-31 864 980	0	-3 932 114	-27 932 866
Årets resultat	-1 732 909	-1 732 909	3 698 115	-3 698 115
Summa ansamlad förlust	-33 597 889	-1 732 909	-233 999	-31 630 981
Summa eget kapital	269 499 510	-1 732 909	0	271 232 419

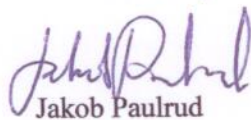
Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 222 400	3 967 200
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 255 200	1 255 200
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 021 201	0
Vid årets slut	5 456 399	5 222 400

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	1,29 %	12 400 000	13 800 000	Rörligt
Stadshypotek AB	1,87 %	50 000 000	50 000 000	2010-06-01
Stadshypotek AB	4,07 %	52 000 000	52 000 000	2011-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		114 400 000	115 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		114 400 000	115 800 000	

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	106 683	89 000
Värme	256 415	207 477
Vatten	25 580	13 300
Extern revisor	37 200	39 000
Ränta	259 891	393 500
Snöröjning	21 750	0
Övriga kostnader	0	0
SHB Bankavgift	0	947
Sita Grovsopor	0	1 105
P-intäkter	11 515	10 823
	719 034	755 152

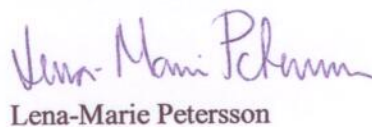
Stockholm den 12 april 2010


Edith Bängs


Jakob Paulrud

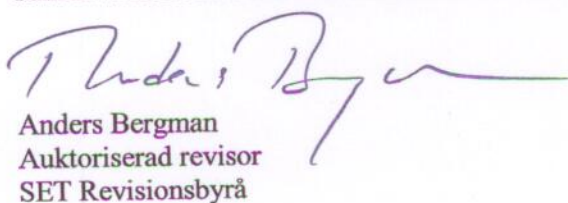

Ola Schneider


Andreas Löfstedt


Lena-Marie Petersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2010.


Anders Bergman
Auktoriserad revisor
SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Herden 8

org nr: 769605-0074

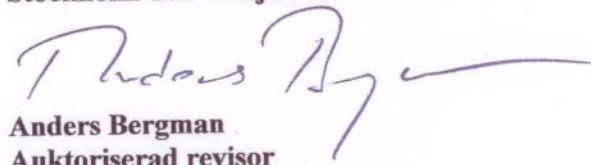
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herden 8 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 7 maj 2010



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Förslag från valberedningen i Brf Herden 8 till stämman den 26 maj 2010 till ny styrelse, revisor, ny valberedning samt arvoden för verksamhetsåret 2010

Nedan följer valberedningens förslag för det kommande verksamhetsåret:

Styrelse

Ola Schneider	ordförande	1 år omval
Edith Bängs	ledamot	(1 år kvar)
Andreas Löfstedt	ledamot	(1 år kvar)
Jakob Paulrud	ledamot	2 år omval
Lena-Marie Petersson	ledamot	(1 år kvar)
Anna Allgulin	suppleant	2 år omval
Lena Karlsson	suppleant	2 år omval

Presentation av styrelsen:

Ola Schneider
S:t Göransg 98
Född 1961
Jurist, projektledare Skatteverket
Bott i Herden sedan 1993
Verksam i Herden sedan 2000

Edith Bängs
Arbetarg 27 A
Född 1947
Skatterevisor
Bott i Herden sedan 2003
Verksam i Herden sedan 2007

Andreas Löfstedt
S:t Göransg 96
Född 1975
Ingenjör, Ericsson
Bott i Herden sedan 2003
Verksam i Herden sedan 2006,
portombud sedan 2005

Jakob Paulrud
S:t Göransg 102
Född 1967
Lärare
Bott i Herden sedan 2008
Verksam i Herden sedan 2009

Lena-Marie Petersson
Arbetarg 27 A
Född 1960
Forskare
Bott i Herden sedan 1996
Verksam i Herden sedan 2006

Anna Allgulin
Arbetarg 27 B
Född 1961
Affärscontroller
Bott i Herden sedan 2008
Verksam i Herden sedan 2009

Lena Karlsson
S:t Göransg 100
Född 1963
Bitr verksamhetschef
Bott i Herden sedan 2008
Verksam i Herden sedan 2009

Arvode till styrelsen

Föreslås 235 000 kr exkl sociala avgifter, varav 120 000 kr ska tillfalla ordföranden och resterande fördelas internt inom styrelsen.

Revisorer

Ordinarie och suppleant som tidigare SET Revisionsbyrå.

Arvode till revisorer

Arvoderas mot faktura.

Valberedning

Christer Sigevall, sammankallande 1 år omval
Lars Almebäck 1 år omval

Arvode till valberedning

8 000 kronor att fördelas internt av och inom valberedningen.

*Presentation av valberedningen:**Christer Sigevall*

Arbetarg 23 A
Född 1943
Fd sektionschef HSB Stockholm
Erfarenhet från en mängd styrelser och
föreningar
Bott i Herden sedan 2006
Verksam i Herden sedan 2009

Lars Almebäck

Mariebergsg 30
Född 1962
Psykolog
Bott i Herden sedan 1994
Verksam i Herden sedan 2006

Valberedningen i april 2010

Christer Sigevall (sammankallande)
Lars Almebäck

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____