

Årsredovisning för
Brf Herden 5
769603-9788

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10


ME
Pm ap
Eg UH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 5 i september 2010 genom en ombildning. Herden 5 består av 92 lägenheter varav 5 hyresrätter samt 10 kommersiella lokaler på adresserna Fleminggatan 105-11 och Arbetargatan 29.

Vid årstämman valdes följande styrelse:

George Khalaf
Emmie Grut
Annika Palo
Markus Eriksson
Max Herulf
Andreas Johansson

Lisa Herulf Scholander, Kristoffer Thorin och Adam Sivertsson lämnade uppdraget som styrelseledamot under 2021.

Styrelsen har haft 5 styrelsesammanträden under 2021.

Väsentliga händelser

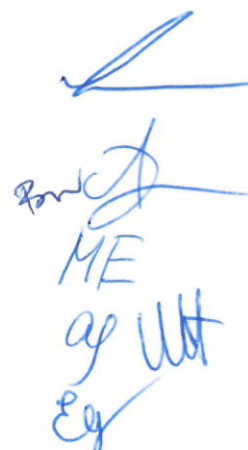
- Under 2021 har arbetet med att utreda rökgångar och ventilationen slutförts och eldningsförbudet har upphört. Under utredningen framgick att 21 kakelugnar i fastigheten är plomberade på taket men öppna i lägenheten.
- Under maj-månad genomförde föreningen en sedvanlig städdag med mycket god uppslutning.
- På grund av närliggande bostadsbyggnationer har bostaden haft några problem med sättningar. Vi har en tekniskförvaltare som kontinuerligt kontrollerar sättningar på fastigheten.
- Styrelsen har slutfört arbetet med att installera ett nytt och säkrare portlåssystem.
- Hissen i trappuppgången Arbetargatan 29 har bytt broms.
- Styrelsen har sett över rutinerna kring andrahandsuthyrning och nya dokument har tagits fram.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, men på grund av ökade driftkostnader och framtida ökning av tomträttsavgälden så kan framtida avgiftshöjningar vara aktuellt.

Medlemsinformation

Under 2021 har det skett 15 överlåtelse och antalet medlemmar uppgick till 122 st vid årets början och 122 vid årets slut.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, followed by 'ME', 'ag UH', and 'Eg'.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 579 010	4 521 177	4 602 554	4 431 735	4 362 959
Resultat efter finansiella poster	-467 765	-167 866	7 006	-112 776	-5 271
Soliditet, %	80	80	78	78	77


Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 469 468	3 683 181	587 081	3 062 610	-3 951 160	-167 866
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-167 866	167 866
Avsättning yttre fond				739 800	-739 800	
Årets resultat						-467 765
Belopp vid årets slut	133 469 468	3 683 181	587 081	3 802 410	-4 858 826	-467 765

Resultatdisposition


	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-4 858 826
årets resultat	-467 765
Totalt	-5 326 591
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	739 800
balanseras i ny räkning	-6 066 391
Summa	-5 326 591

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.


 för ME
 qp
 Car

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 579 010	4 521 177
Övriga rörelseintäkter		-6 949	56 053
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 572 061</u>	<u>4 577 230</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 617 205	-3 191 768
Personalkostnader		-157 704	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-969 089	-969 088
Summa rörelsekostnader		<u>-4 743 998</u>	<u>-4 318 560</u>
Rörelseresultat		<u>-171 937</u>	<u>258 670</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 828	-426 536
Summa finansiella poster		<u>-295 828</u>	<u>-426 536</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-467 765</u>	<u>-167 866</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-467 765</u>	<u>-167 866</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-467 765</u>	<u>-167 866</u>


 ME
 ag
 Eg


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	166 488 558	167 414 930
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	351 693	394 410
Summa materiella anläggningstillgångar		166 840 251	167 809 340
Summa anläggningstillgångar		166 840 251	167 809 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		785 563	782 063
Övriga fordringar		3 448	2 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		395 803	288 603
Summa kortfristiga fordringar		1 184 814	1 072 866
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 951 713	2 531 116
Summa kassa och bank		2 951 713	2 531 116
Summa omsättningstillgångar		4 136 527	3 603 982
SUMMA TILLGÅNGAR		170 976 778	171 413 322


 [Signature]
 ME [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		3 802 410	3 062 610
Summa bundet eget kapital		141 542 140	140 802 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 858 826	-3 951 160
Årets resultat		-467 765	-167 866
Summa fritt eget kapital		-5 326 591	-4 119 026
Summa eget kapital		136 215 549	136 683 314
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	30 491 250	32 061 250
Övriga skulder		379 210	379 210
Summa långfristiga skulder		30 870 460	32 440 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 435 000	0
Leverantörsskulder		264 043	189 445
Skatteskulder		597 696	590 152
Övriga skulder		210 960	190 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 383 070	1 319 794
Summa kortfristiga skulder		3 890 769	2 289 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 976 778	171 413 322


 ME
 af UH
 Eg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskiner	12
-Passersystem	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 565 504	2 569 542
Hysesintäkter, bostäder	409 415	402 545
Hysesintäkter, lokaler	1 518 278	1 460 820
Bredband	85 813	88 270
	4 579 010	4 521 177


Zm
ME
Eg

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader


	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tomträttsavgäld	636 900	636 900
Uppvärmning	788 663	709 654
El	148 937	99 943
Vatten och avlopp	137 698	152 966
Hiss	17 769	31 185
Sophämtning	165 313	146 204
Städning	142 774	86 992
Fastighetsskötsel	138 983	133 128
Kabel-TV och Bredband	155 596	168 435
Hyra av mattor	12 858	12 691
Snöröjning	85 112	11 010
Fastighetsförsäkring	179 347	138 146
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 235	2 143
Förbrukningsinventarier, fastighet	446	1 290
	2 613 631	2 330 687

Reparationer och underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gård	5 714	18 910
Vatten och avlopp	0	4 031
Värme	50 575	22 945
Tvättstugan	22 076	98 950
Elanläggning	1 305	0
Ventilation	3 489	3 924
Hissar	200 884	59 187
Huskropp	175 779	160 768
	459 822	368 715

Planerade underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31


 2021-01-01
 ME
 ay
 eg

Administrativa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial		1 550
Telefon och porto	8 187	4 001
Datakostnader	1 493	1 087
Sammanträdeskostnader	0	2 021
Övriga egna administrationskostnader	0	2 929
Självrisk	0	10 000
Revisionsarvode	20 910	18 910
Kameral förvaltning	134 798	134 236
Bankkostnader	5 439	5 005
Föreningsavgifter	4 951	5 184
Konsultarvoden	59 906	5 570
Övriga kostnader	7 840	4 405
	243 524	194 898

Fastighetsskatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	300 228	297 468
	300 228	297 468

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 164 962	111 164 962
	111 164 962	111 164 962
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 362 975	-6 436 604
-Årets avskrivning enligt plan	-926 372	-926 371
	-8 289 347	-7 362 975
Redovisat värde vid årets slut	102 875 615	103 801 987
Mark	63 612 943	63 612 943
	166 488 558	167 414 930
Taxeringsvärde		
- Byggnad	107 800 000	107 800 000
- Mark	138 800 000	138 800 000
	246 600 000	246 600 000


 2021-12-31
 ME JH
 JEG

Not 5 Tvättmaskiner och passersystem

	2021-12-31	2020-12-31
Tvättmaskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	299 000	299 000
Vid årets slut	299 000	299 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-100 428	-75 514
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-24 914	-24 914
Vid årets slut	-125 342	-100 428
Passersystem		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 641	0
-Nyanskaffningar	0	213 641
	213 641	213 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 803	
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 803	-17 803
Vid årets slut	-35 606	-17 803
Redovisat värde vid årets slut	351 693	394 410


Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Stadshypotek 310004, ränta 0,880%, ffd 2025-09-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek 106448, ränta 1,650%, ffd 2022-01-07	1 700 000	3 000 000
Stadshypotek 310002, ränta 0,790%, ffd 2024-09-30	12 791 250	13 061 250
	30 491 250	32 061 250
Amorteringar 2022	1 435 000	

Under 2021 har 135 000 kr amorterats.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000


 Roni CA
 ME utt
 af
 EG

Underskrifter

Stockholm 26/4 2022



George Khalaf
Ordförande



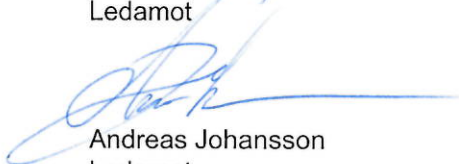
Max Herulf
Ledamot



Annika Palo
Ledamot



Emmie Grut Jonsson
Ledamot



Andreas Johansson
Ledamot



Markus Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2022



Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herden 5

Org.nr 769603-9788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2022



Barbro Wikman
Godkänd revisor