

Årsredovisning för
Brf Herden 5
769603-9788

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5(769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 5 i september 2010 genom en ombildning. Brf Herden 5 består av 92 lägenheter, varav 5 hyresrätter samt 10 kommersiella lokaler på adresserna Fleminggatan 105-111 och Arbetargatan 29.

Vid årsstämman 2017 valdes följande styrelse:

Tommy Salomonsson
George Khalaf
Carl Adam Andersén
Josefine Eckman
Margareta Lundqvist

Styrelsen har haft 4 styrelsesammanträden under 2017

Väsentliga händelser

Styrelsen har under 2017 förhandlat om avtalen för trapphusstädningen och entrémattor.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och några planerade avgiftshöjningar finns inte vid skrivande stund.

Medlemsinformation

Under 2017 har det skett 9 överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 116 vid utgången av året.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	4 362 959	4 317 625	4 325 959	4 307 740	4 129 713
Resultat efter finansiella poster	-5 271	65 326	-1 047 518	-46 514	159 489
Soliditet, %	77	77	77	77	77

for

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	133 469 468	3 683 181	587 081	732 861	-1 585 620	70 236
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					70 236	-70 236
Avsättning yttre fond				529 983	-529 983	
lanspråk yttre fond					-	
Årets resultat						-258
Belopp vid årets slut	133 469 468	3 683 181	587 081	1 262 844	-2 045 367	-258

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-2 045 367
årets resultat	-258
Totalt	-2 045 625
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	529 983
balanseras i ny räkning	-2 575 608
Summa	-2 045 625

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

pn

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 362 959	4 317 625
Övriga rörelseintäkter		27 975	32 880
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 390 934</u>	<u>4 350 505</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 854 451	-2 755 328
Personalkostnader		-122 590	-128 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-940 914	-937 514
Summa rörelsekostnader		<u>-3 917 955</u>	<u>-3 821 794</u>
Rörelseresultat		<u>472 979</u>	<u>528 711</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-88	-15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 163	-463 370
Summa finansiella poster		<u>-478 251</u>	<u>-463 385</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 272</u>	<u>65 326</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-5 272</u>	<u>65 326</u>
Skatter			
Skatterestitution		5 014	4 910
Årets resultat		<u>-258</u>	<u>70 236</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	170 194 043	171 120 414
Inventarier, verktyg och installationer	5	142 039	122 582
Summa materiella anläggningstillgångar		170 336 082	171 242 996
Summa anläggningstillgångar		170 336 082	171 242 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		731 987	696 510
Övriga fordringar		900	958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		266 698	276 832
Summa kortfristiga fordringar		999 585	974 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 600 159	5 456 629
Summa kassa och bank		6 600 159	5 456 629
Summa omsättningstillgångar		7 599 744	6 430 929
SUMMA TILLGÅNGAR		177 935 826	177 673 925



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		1 262 844	732 861
Summa bundet eget kapital		139 002 574	138 472 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 045 367	-1 585 620
Årets resultat		-258	70 236
Summa fritt eget kapital		-2 045 625	-1 515 384
Summa eget kapital		136 956 949	136 957 207
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	38 466 250	38 500 000
Övriga skulder		345 796	236 796
Summa långfristiga skulder		38 812 046	38 736 796
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		214 958	151 047
Skatteskulder		510 856	440 354
Övriga skulder	6	195 699	106 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 245 318	1 281 888
Summa kortfristiga skulder		2 166 831	1 979 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 935 826	177 673 925

zon

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 562 827	2 562 827
Hysesintäkter, bostäder	382 694	379 475
Hysesintäkter, lokaler	1 417 438	1 375 323
	4 362 959	4 317 625

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tomträttsavgäld	636 900	557 400
Uppvärmning	742 647	784 702
El	101 112	99 136
Vatten och avlopp	117 258	111 484
Hiss	13 462	6 706
Sophämtning	126 738	116 581
Städning	99 975	106 074
Fastighetsskötsel	123 577	131 478
Kabel-TV och Bredband	61 294	60 860
Hyra av mattor	11 584	25 321
Snöröjning	4 373	49 194
Fastighetsförsäkring	98 491	107 924
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 518	3 917
Förbrukningsinventarier, fastighet	-	8 018
	2 141 929	2 168 795

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gård	84 791	8 673
Vatten och avlopp	-	14 369
Värme	1 404	11 594
Tvättstugan	10 833	9 422
Ventilation	49 948	11 243
Hissar	11 705	12 203
Huskropp	113 923	72 521
	272 604	140 025

Planerade underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	-	-

Handwritten mark

Administrativa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	-	1 810
Telefon och porto	7 353	10 592
Datakostnader	1 067	1 064
Sammanträdeskostnader	-	4 300
Övriga egna administrationskostnader	4 803	9 263
Revisionsarvode	20 970	15 860
Kameral förvaltning	127 027	126 438
Bankkostnader	3 808	5 952
Föreningsavgifter	4 997	4 852
Konsultarvoden	6 584	834
Övriga kostnader	2 719	9 277
Lokalhyror	3 000	3 000
	182 328	193 242

Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	257 590	253 266
	257 590	253 266

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 164 962	111 017 087
-Nyanskaffningar		147 875
	111 164 962	111 164 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 657 491	-2 731 120
-Årets avskrivning enligt plan	-926 371	-926 371
	-4 583 862	-3 657 491
Redovisat värde vid årets slut	106 581 100	107 507 471
Mark	63 612 943	63 612 943
	170 194 043	171 120 414

fw

Not 5 Tvättmaskiner

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	133 725	133 725
-Nyanskaffningar	34 000	
Vid årets slut	167 725	133 725
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 143	
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-14 543	-11 143
Vid årets slut	-25 686	-11 143
Redovisat värde vid årets slut	142 039	122 582

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Stadshypotek 882790, ränta 1,510%, ffd 2020-09-30	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek 733573, ränta 1,150%, ffd 2018-01-02	6 000 000	6 300 000
Stadshypotek 974332, ränta 0,750%, ffd 2018-09-29	13 466 250	13 500 000
	38 466 250	38 800 000

Under 2017 har 33 750 kr amorterats.

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

3w

Underskrifter

Stockholm ^{12/3} 2018



George Khalaf
Ordförande



Carl Adam Andersen
Ledamot

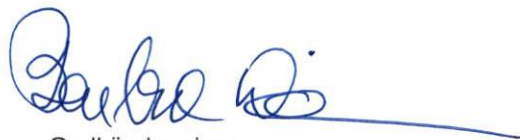


Margareta Lundqvist
Ledamot



Josefine Eckman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{19/3} 2018



Godkänd revisor
Barbror Wikman

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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 19 mars 2018



Barbro Wikman
Godkänd revisor