

Årsredovisning för  
**Brf Herden 5**

769603-9788

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018.

### Verksamheten

Allmänt om 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 105-111 och Arbetargatan 29.

Vi årsstämman valdes följande styrelse:

George Khalaf  
Tommy Salomonsson  
Josefin Eckman  
Margareta Lundqvist  
Emmie Grut  
Lisa Scholander  
Leonard Landgren  
Carl Adam Andersén

Leonard Landgren och Josefin Eckman har avgått från styrelsen under året och Tommy Salomonsson har tillträtt som suppleant.

Styrelsen har haft 4 styrelsesammanträden under 2018.

### Väsentliga händelser

Styrelsen har under slutet av 2018 låtit utföra en energideklaration för fastigheten. Amortering har gjorts på lånen. Grovsoprummet har stängts då det missköttes. Fastighetens avtal med Telia fiber avslutades och en gruppanslutning via Stockholms stadsnät gjordes.

Föreningens ekonomi

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

### Medlemsinformation

Under 2018 har det skett 17 överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 119 vid utgången av året.

*fw*

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	4 431 735	4 362 959	4 317 625	4 325 959	4 307 740
Resultat efter finansiella poster	-112 776	-5 271	65 326	-1 047 518	-46 514
Soliditet, %	78	77	77	77	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	1 262 844	-2 045 367	-258
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-258	258
Avsättning yttre fond				529 983	-529 983	
lanspråk yttre fond					-	
Årets resultat						-112 776
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 469 468</b>	<b>3 683 181</b>	<b>587 081</b>	<b>1 792 827</b>	<b>-2 575 608</b>	<b>-112 776</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-2 575 608
årets resultat	-112 776
<b>Totalt</b>	<b>-2 688 384</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	529 983
balanseras i ny räkning	-3 218 367
<b>Summa</b>	<b>-2 688 384</b>

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

*FW*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 431 735	4 362 959
Övriga rörelseintäkter		94 730	27 975
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 526 465</b>	<b>4 390 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 124 718	-2 854 451
Personalkostnader		-136 485	-122 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-951 285	-940 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 212 488</b>	<b>-3 917 955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>313 977</b>	<b>472 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 753	-478 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 753</b>	<b>-478 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-112 776</b>	<b>-5 272</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-112 776</b>	<b>-5 272</b>
<b>Skatter</b>			
Skatterestitution		-	5 014
<b>Årets resultat</b>		<b>-112 776</b>	<b>-258</b>

apw

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	169 267 672	170 194 043
Inventarier, verktyg och installationer	5	248 400	142 039
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>169 516 072</u>	<u>170 336 082</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>169 516 072</u>	<u>170 336 082</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		744 565	731 987
Övriga fordringar		1 393	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>269 364</u>	<u>266 698</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 015 322	999 585
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>4 243 826</u>	<u>6 600 159</u>
Summa kassa och bank		4 243 826	6 600 159
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 259 148</u>	<u>7 599 744</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>174 775 220</u>	<u>177 935 826</u>

22

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		1 792 827	1 262 844
Summa bundet eget kapital		139 532 557	139 002 574
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 575 608	-2 045 367
Årets resultat		-112 776	-258
Summa fritt eget kapital		-2 688 384	-2 045 625
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 844 173</b>	<b>136 956 949</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	35 331 250	38 466 250
Övriga skulder		405 796	345 796
Summa långfristiga skulder		35 737 046	38 812 046
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		228 472	214 958
Skatteskulder		517 204	510 856
Övriga skulder	6	145 568	195 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 302 757	1 245 318
Summa kortfristiga skulder		2 194 001	2 166 831
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>174 775 220</b>	<b>177 935 826</b>

*pm*

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

### Not 2 Nettoomsättning

#### *Nettoomsättning*

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 562 828	2 562 827
Hysesintäkter, bostäder	386 419	382 694
Hysesintäkter, lokaler	1 482 216	1 417 438
Bredband	272	-
	<u>4 431 735</u>	<u>4 362 959</u>

*pm*

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tomträttsavgäld	636 900	636 900
Uppvärmning	737 901	742 647
El	116 578	101 112
Vatten och avlopp	119 315	117 258
Hiss	6 151	13 462
Sophämtning	144 016	126 738
Städning	81 819	99 975
Fastighetskötsel	124 947	123 577
Kabel-TV och Bredband	100 240	61 294
Hyra av mattor	11 880	11 584
Snöröjning	31 991	4 373
Fastighetsförsäkring	124 040	98 491
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 633	4 518
Förbrukningsinventarier, fastighet	10 238	-
	<b>2 251 649</b>	<b>2 141 929</b>

#### Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	6 288	84 791
Vatten och avlopp	94 887	-
Värme	9 806	1 404
Tvättstugan	14 741	10 833
Ventilation	72 393	49 948
Hissar	9 173	11 705
Huskropp	210 458	113 923
	<b>417 746</b>	<b>272 604</b>

#### Planerade underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	-	-

- p.w



**Administrativa kostnader**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	467	-
Telefon och porto	8 776	7 353
Datakostnader	1 087	1 067
Övriga egna administrationskostnader	1 576	4 803
Revisionsarvode	18 300	20 970
Kameral förvaltning	129 176	127 027
Bankkostnader	4 290	3 808
Föreningsavgifter	5 082	4 997
Konsultarvoden	18 662	6 584
Övriga kostnader	4 202	2 719
Lokalhyror	4 091	3 000
	<u>195 709</u>	<u>182 328</u>

**Fastighetsskatt**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	<u>259 614</u>	<u>257 590</u>
	<b>259 614</b>	<b>257 590</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>111 164 962</u>	<u>111 164 962</u>
	111 164 962	111 164 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 583 862	-3 657 491
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-926 371</u>	<u>-926 371</u>
	-5 510 233	-4 583 862
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 654 729</b>	<b>106 581 100</b>
<b>Mark</b>	<u>63 612 943</u>	<u>63 612 943</u>
	<b>169 267 672</b>	<b>170 194 043</b>

*Faw*

### Not 5 Tvättmaskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	167 725	167 725
-Nyanskaffningar	131 275	-
Vid årets slut	299 000	167 725
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 686	-11 143
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-24 914	-14 543
Vid årets slut	-50 600	-25 686
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>248 400</b>	<b>142 039</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Stadshypotek 882790, ränta 1,510%, ffd 2020-09-30	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek 106448, ränta 1,150%, ffd 2019-01-03	3 000 000	6 000 000
Stadshypotek 126020, ränta 0,750%, ffd 2019-09-30	13 331 250	13 466 250
	<b>35 331 250</b>	<b>38 466 250</b>

Under 2018 har 3 135 000 kr amorterats.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

*fm*

## Underskrifter

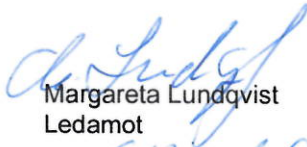
Stockholm 5 / 5 2019



George Khalaf  
Ordförande



Carl Adam Andersen  
Ledamot



Margareta Lundqvist  
Ledamot



Emmie Grut Jonsson  
Ledamot



Lisa Scholander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 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 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 7 maj 2019



Barbro Wikman  
Godkänd revisor