

Årsredovisning för
Brf Herden 5
769603-9788

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 6 |
| Upplysningar till resultaträkning | 6-8 |
| Upplysningar till balansräkning | 9 |
| Underskrifter | 10 |

1

Handwritten notes:
Se VM G
7/15 AS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Om föreningen

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 samt Arbetargatan 29.

Vid årsstämman i maj 2014 valdes följande styrelse:

| | |
|--------------------|------------|
| Tommy Salomonsson | ordförande |
| George Khalaf | ledamot |
| Sofia Utas | ledamot |
| Carl Adam Andersen | ledamot |
| Ida Mann | ledamot |
| Per Krejby | ledamot |

Sofia Utas avgick ur styrelsen i december pga tidsbrist.
Styrelsen har 13 protokollförda sammanträden under 2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har styrelsen arbetat med att se över föreningens kostnader för värmen, som är vår näst största utgift näst efter räntorna. Vi har bytt värmepump i undercentralen och genomfört justeringar av värmeflödena för att se till att alla lägenheter har rätt rumstemperatur.

I början av 2014 slutfördes monteringen av 27 balkonger in mot gården. Efter detta har ytterligare fyra balkonger byggts vid Arbetargatan. Detta har drivits och bekostats av de boende själva, under styrelsens översyn.

Det har även pågått en upphandling inför en större renovering av fastighetens fönster, som enligt vår underhållsplan behöver målas om. Arbetet för detta kommer ske under 2015.

Under 2014 hade vi ett antal lägenhetsinbrott av en organiserad liga, som bröt sig in med hjälp av en vridarm genom brevinkastet. Ungefär en vecka efter inbrotten greps ligan av polisen. Styrelsen valde att komplettera befintliga säkerhetsdörrar med en kåpa över låsvred, och har initierat samtal med polis samt med närliggande bostadsrättsförening angående tätare samarbete.

Projektet med att rusta upp innergården står tyvärr stilla för tillfället. Styrelsen har fört samtal med ett antal trädgårdsarkitekter, men efter att Sofia avgått ur styrelsen har vi behövt prioritera ner den frågan.

I oktober 2014 hade föreningen sin första gårdsstädning, något som efterfrågats av medlemmarna. Det var en lyckad aktivitet och ca 25 st av de boende deltog. Städningen avslutades med traktering av kaffe och bulle och lite info från styrelsen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och några förändringar av månadsavgiften är inte planerade.

Det finns flera faktorer som verkar för en positiv utveckling av föreningens ekonomi. Ränteläget har under året fortsatt ner vilket minskat våra ränteutgifter med ca 200 000 under 2014. I september 2015 löper ett större lån med bunden ränta ut (19 milj. till 3,40 % ränta 5 års bindningstid) och om inget drastiskt händer fram till dess så kommer vi kunna halvera räntekostnaden för det lånet vilket kommer ge en kostnadsminskning med 320 000 kr/år.

Översynen av värmekostnaderna som nämns ovan kommer också ge en positiv inverkan på ekonomin.

MM
Su
TS

Det som kommer påverka föreningens ekonomi negativt under nästkommande år är att tomträttsavgälden kommer att höjas successivt under tre år och totalt rör det sig om en ökning på ca 300 000 kronor/år. Utöver det så kommer den rabatt på fastighetsskatten som vi haft till och med 2015 att upphöra, vilket kommer öka kostnaderna med 185 000 kr

Vår bedömning i dagsläget är att nettot av de positiva och negativa faktorerna för föreningens ekonomi i stort sett tar ut varandra på några års sikt, vilket skulle innebära att avgiften inte kommer att behöva ändras.

Övergången till K2 avskrivningsregler gör att vi skriver av 539 411 kr mer 2014 jämfört med 2013.

Det tillsammans med att vi gör en avsättning på 395 973 kr till underhållsfonden ger oss ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kassaflödet är dock positivt vilket betyder att vi under året har fått in 874 222 kr mer i kassan än vad vi gjort av med och det är en förbättring med 333 408 kr jämfört med förra året.

Medlemsinformation

Under 2014 har det skett 18 överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 119 st vid utgången av året.

Information om K2

Då Brf Herden 5 har valt att använda sig av redovisningsprincipen K2 så innebär det en del förändringar i årsredovisningen jämfört med tidigare år. Bland annat så kommer en del rubriker att se annorlunda ut och en del poster har slagits ihop till en post. Vi har försökt att lägga så mycket uppgifter som möjligt i noterna för ökad förståelse av föreningens ekonomi samt för jämförelse med tidigare år. Skillnaden mellan avskrivningskostnaderna för 2014 och avskrivningskostnaderna för 2013 beror på att i K2 skriver vi av fastigheten som ett objekt vilket gör att en del om- och tillbyggnader har fått en annan avskrivningstakt vilket gör att det kan uppstå en skillnad.

Flerårsöversikt

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 4 307 740 | 4 129 713 | 4 130 156 | 4 173 803 | 1 179 212 |
| Resultat efter finansiella poster | -46 514 | 159 489 | 49 801 | -18 756 | 55 588 |
| Soliditet, % | 77 | 77 | 69 | 70 | 68 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet: | |
| balanserat resultat | -803 624 |
| årets resultat | -46 472 |
| Totalt | -850 096 |
| Behandlas så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 395 973 |
| balanseras i ny räkning | -1 246 069 |
| Summa | -850 096 |

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

Summa
TS

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 307 740 | 4 129 713 |
| Övriga rörelseintäkter | | 56 995 | 48 302 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 4 364 735 | 4 178 015 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -2 469 250 | -2 426 253 |
| Personalkostnader | | -10 707 | -10 945 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -920 736 | -381 325 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 400 693 | -2 818 523 |
| Rörelseresultat | | 964 042 | 1 359 492 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 545 | 40 570 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 022 101 | -1 240 573 |
| Summa finansiella poster | | -1 010 556 | -1 200 003 |
| Resultat efter finansiella poster | | -46 514 | 159 489 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -46 514 | 159 489 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | 42 | -4 891 |
| Årets resultat | 4 | -46 472 | 154 598 |

Summa
TS

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 172 295 624 | 170 043 422 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | - | 1 886 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>172 295 624</u> | <u>171 929 922</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>172 295 624</u> | <u>171 929 922</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 771 188 | 817 203 |
| Övriga fordringar | | 6 668 | 6 760 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 229 215 | 189 807 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>1 007 071</u> | <u>1 013 770</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 100 376 | 5 827 962 |
| Summa kassa och bank | | <u>5 100 376</u> | <u>5 827 962</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 107 447</u> | <u>6 841 732</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>178 403 071</u> | <u>178 771 654</u> |

IM ✓
 Su
 TS

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 134 056 549 | 134 056 549 |
| Kapitaltillskott | | 3 535 306 | 2 987 482 |
| Yttre underhållsfond | | 1 044 855 | 767 490 |
| Summa bundet eget kapital | | 138 636 710 | 137 811 521 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -803 624 | -680 857 |
| Årets resultat | | -46 472 | 154 598 |
| Summa fritt eget kapital | | -850 096 | -526 259 |
| Summa eget kapital | | 137 786 614 | 137 285 262 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 38 500 000 | 38 800 000 |
| Övriga skulder | | 174 078 | 230 304 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 674 078 | 39 030 304 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 261 644 | 824 185 |
| Skatteskulder | | 371 462 | 362 050 |
| Övriga skulder | 7 | 98 114 | 70 336 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 211 159 | 1 199 517 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 942 379 | 2 456 088 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 178 403 071 | 178 771 654 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 54 000 000 | 54 000 000 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | |
| Summa ställda säkerheter | 54 000 000 | 54 000 000 |

Ansvarsförbindelser

| | | |
|----------------------------------|----------|----------|
| Övriga ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
| Summa ansvarsförbindelser | - | - |

Su
LM
TS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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:

| Anläggningstillgångar | År |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 120 |

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var: | | |
| Årsavgifter | 2 565 504 | 2 431 983 |
| Hysesintäkter, bostäder | 366 899 | 361 250 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 375 337 | 1 336 480 |
| | <u>4 307 740</u> | <u>4 129 713</u> |

Su IM ✓
TS A

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tomträttsavgäld | 330 000 | 330 000 |
| Uppvärmning | 753 862 | 798 778 |
| El | 97 405 | 115 700 |
| Vatten och avlopp | 105 311 | 73 418 |
| Hiss | 2 007 | 33 799 |
| Sophämtning | 96 939 | 90 225 |
| Städning | 107 564 | 87 746 |
| Fastighetsskötsel | 116 139 | 174 580 |
| Kabel-TV och Bredband | 63 199 | 61 486 |
| Hyra av mattor | 24 645 | 24 084 |
| Snöröjning | 27 312 | 18 803 |
| Fastighetsförsäkring | 76 803 | 69 792 |
| Förbrukningsmaterial, fastighet | 3 643 | 1 608 |
| Förbrukningsinventarier, fastighet | 34 674 | 805 |
| | 1 839 503 | 1 880 824 |

Reparationer och underhåll

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gård | 6 467 | 4 329 |
| Vatten och avlopp | 12 165 | 1 380 |
| Värme | 33 051 | 76 336 |
| Tvättstugan | 6 226 | 46 726 |
| Ventilation | 1 131 | - |
| Hissar | 49 389 | - |
| Huskropp | 67 909 | 12 019 |
| | 176 338 | 140 790 |

Planerade underhåll

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vatten och avlopp | 79 012 | - |
| | 79 012 | - |

Su IM e
TS A

Administrativa kostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial | 5 346 | 2 853 |
| Telefon och porto | 3 757 | 2 791 |
| Datakostnader | 1 034 | 1 451 |
| Sammanträdeskostnader | 13 760 | 19 369 |
| Övriga egna administrationskostnader | 7 082 | 3 863 |
| Revisionsarvode | 12 200 | 14 200 |
| Kameral förvaltning | 116 708 | 110 055 |
| Bankkostnader | 7 255 | 5 564 |
| Föreningsavgifter | 4 868 | 4 903 |
| Konsultarvoden | 7 464 | 29 945 |
| Övriga kostnader | 12 578 | 21 651 |
| Lokalhyror | 6 000 | 3 000 |
| Tidningar, facklitteratur | 1 160 | - |
| Övriga kostnader | 12 579 | 21 651 |
| | <u>211 791</u> | <u>241 296</u> |

Fastighetsskatt

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | <u>185 892</u> | <u>185 570</u> |
| | 185 892 | 185 570 |

Not 4 Resultat efter fondering

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| Årets resultat | -46 472 | -154 598 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -395 973 | -395 973 |
| lanspråkstagande av yttre underhållsfond | | 118 602 |
| Resultat efter fondering | <u>-442 445</u> | <u>-431 969</u> |

Su
M
TS
A

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnad | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 107 315 724 | 100 783 487 |
| -Nyanskaffningar | 3 172 938 | 6 532 237 |
| | <u>110 488 662</u> | <u>107 315 724</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -885 245 | -503 920 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -920 736 | -381 325 |
| | <u>-1 805 981</u> | <u>-885 245</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 108 682 681 | 106 430 479 |
| Mark | 63 612 943 | 63 612 943 |
| | <u>172 295 624</u> | <u>170 043 422</u> |
| Pågående arbete balkonger | - | 1 886 500 |
| | - | <u>1 886 500</u> |

Not 6 Eget kapital

| | Insatser | Kapital- tillskott | Upp, avgift | Yttre rep.fond | Bal. resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 133 469 468 | - | 587 081 | 767 490 | -680 857 | 154 598 |
| Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1 | | | | | | |
| Korrigerat belopp vid årets ingång | 133 469 468 | - | 587 081 | 767 490 | -680 857 | 154 598 |
| Kapitaltillskott | | 3 535 306 | | | | |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | | | |
| Dispos. av föregående års resultat | | | | | 154 598 | -154 598 |
| Avsättning yttre fond | | | | 395 973 | -395 973 | |
| lanspråk yttre fond | | | | -118 608 | 118 608 | |
| Årets resultat | | | | | | -46 472 |
| Belopp vid årets slut | 133 469 468 | 3 535 306 | 587 081 | 1 044 855 | -803 624 | -46 472 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek 374181, ränta 3,400%, ffd 2015-09-30 | 19 000 000 | 19 000 000 |
| Stadshypotek 733573, ränta 1,420%, ffd 2015-03-30 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Stadshypotek 784889, ränta 1,315%, ffd 2015-09-30 | 13 500 000 | 13 500 000 |
| | <u>38 500 000</u> | <u>38 500 000</u> |
| Amortering | 300 000 | 3 500 000 |

Su
TS
M
CA

Underskrifter

Ort och datum 8/5 2015



Tommy Salomonsson
Ledamot



George Khalaf
Ledamot



Per Krejby
Ledamot



Carl Adam Andersen
Ledamot



Ida Mann
Ledamot



Sofia Utas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2015



Godkänd revisor
Barbror Wikman

TS Su
MM A

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herden 5

Org.nr 769603-9788

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen. .

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2015



Barbro Wikman
Godkänd revisor