

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Herden 5 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2011. De stora frågorna som styrelsen arbetat med under året är försäljning av råvinden, bygglov för balkonger samt takets skick. Beslut om att sälja råvinden för att bygga lägenheter togs på en extrastämma i februari. Företaget som köpt råvinden heter Betege Byggen AB. Byggstart kommer troligen att ske efter sommaren 2012. Då intresset för balkong visade sig vara stort, efter intresseförfrågan under sommaren, ansökte styrelsen om bygglov som nu är beviljat. Byggstart för balkongerna beräknas bli hösten 2012 och kommer att genomföras av Fästeb Bygg AB. Taket har besiktigats och är tyvärr i sämre skick än förväntat och behöver således renoveras. Detta kommer att ske i samband med ombyggnaden av vinden. I slutet av året togs ett beslut om, att i början av 2012, sälja en av föreningens hyreslägenheter som blivit tom. I övrigt har styrelsen arbetat med den dagliga driften och skötseln av fastigheten. Exempel på detta är hissar som krånglat, portar som inte gått att stänga bland annat på grund av skadegörelse samt sett över tömning av soprum etc. Under 2011 amorterades 5,7 miljoner på föreningens lån.

Efter den ordinarie stämman i maj 2011 har styrelsen bestått av:

Dan Andersson	Ledamot/Ordförande
Björn Trolldal	Ordförande/Ledamot
Louise Leo	Ledamot
George Khalaf	Ledamot

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2011.

Resultat av föreningens verksamhet

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	55 588
Årets resultat	-18 756
ackumulerat resultat	<u>36 832</u>

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet förs i ny räkning.

Avsättning till yttre fond	383 745
I ny räkning förs	-346 913
Nytt balanserat resultat	<u>36 832</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter och bilaga.

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	1/1-31/12 2011	21/9-31/12 2010
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		2 425 227	505 214
Hyror		1 748 566	673 998
Övrigt		48 058	14 147
		4 221 851	1 193 359
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-1 603 836	-549 467
Underhåll		-58 974	-36 167
Investeringar o yttre underhåll		-15 510	0
Förvaltningskostnader	1	-231 280	-103 709
Arvoden		-49 992	0
Tomtättsavgäld		-330 000	-91 667
Fastighetsskatt		-168 943	-33 097
Avskrivningar		-251 960	0
Summa kostnader		-2 710 495	-814 107
Rörelseresultat före finansiellt		1 511 356	379 252
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		58 772	9 112
Räntekostnader		-1 588 884	-332 776
Summa finansiellt		-1 530 112	-323 664
Resultat efter finansiella poster		-18 756	55 588
Resultat före skatt		-18 756	55 588
Inkomstskatt		0	0
Skattejusteringar		0	0
ÅRETS RESULTAT		-18 756	55 588

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	2	164 144 470	164 396 430
Summa anläggningstillgångar		164 144 470	164 396 430
Omsättningstillgångar			
Osäkra hyres- och avgiftsfordringar		-56 835	0
Förutbetalda kostnader		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		348 702	16 256
Summa kortfristiga fordringar		291 867	16 256
Kassa o Bank	3	4 058 273	7 052 687
Summa kassa och bank		4 058 273	7 052 687
Summa omsättningstillgångar		4 350 140	7 068 943
SUMMA TILLGÅNGAR		168 494 610	171 465 373
EGET KAPITAL o SKULDER			
5			
Medlemmarnas insats		118 128 253	116 470 613
Upplåtelseavgifter		35 296	11 652
Yttre reparationsfond		383 745	0
Summa bundet eget kapital		118 547 294	116 482 265
Balanserat resultat		-328 157	
Årets resultat		-18 756	55 588
Summa fritt eget kapital		-346 913	55 588
SUMMA EGET KAPITAL		118 200 381	116 537 853
Skulder till kreditinstitut	4	48 300 000	54 000 000
Depositioner		60 000	0
Summa långfristiga skulder		48 360 000	54 000 000
Leverantörsskulder		258 156	271 800
Skatteskuld		168 984	
Förutbetalda avgifter och hyror		99 069	314 216
Upplupna kostnader		27 888	187 650
Övriga kortfristiga skulder		1 380 132	153 854
Summa kortfristiga skulder		1 934 229	927 520
SUMMA SKULDER		50 294 229	54 927 520
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		168 494 610	171 465 373
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		54 000 000	54 000 000

Notanteckningar

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning tillämpas.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Tillgångar o Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad enligt funktionsindeldad uppställningsform.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1

	2011	2010
Styrelsearvode	49 992	0

Not 2 Anläggningstillgångar

Byggnad avskrivning 0,25%	2011	2010
Anskaffningsvärde	100 783 487	100 783 487
Ingående avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-251 960	0
Akkumulerade avskrivningar	-251 960	0
Bokfört värde	100 531 527	100 783 487

Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	63 612 943	63 612 943
-----------------------------------	------------	------------

Summa fastigheten	164 144 470	164 396 430
--------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde 2011-12-31

	Bostäder	Lokaler	
Byggnad	70 000 000	8 400 000	78 400 000
Mark	46 000 000	3 515 000	49 515 000
	116 000 000	11 915 000	127 915 000

Not 3 Kassa o bank

SHB 6117 721 044 972	433 474	1 032 930
SHB 6117 445 760 338	3 624 799	6 019 757
	4 058 273	7 052 687

Not 4 Skulder till kreditinstitut			2011	2010
Stadshypotek 374176 (Ståbor) 1,72%	2011-09-21		0	22 000 000
Stadshypotek 374180 1,83%	Rörligt		0	13 000 000
Stadshypotek 374181 3,40%	2015-09-30		19 000 000	19 000 000
Stadshypotek 432139 4,32%	Rörligt		8 500 000	0
Stadshypotek 478030 2,75%	2013-09-30		13 500 000	0
Stadshypotek 505138 4,32%	Rörligt		7 300 000	0
			48 300 000	54 000 000
	Amortering 2011		5 700 000	0

Not 5 Eget kapital

	Medlemmarnas insatser/kap.tillsk	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 470 613	11652	0	0	55 588
	1 381 284				
In-/utbetalningar	1 657 640	23 644			
Disposition föregående års resultat				55 588	-55 588
Årets resultat					-18 756
Avsättn./återföring yttre reparationsfond			383 745	-383 745	
Belopp vid årets utgång	119 509 537	35 296	383 745	-328 157	-18 756

Stockholm den 22 15 2012



Björn Trolldal
Ordförande/ledamot



George Khalaf
Ledamot

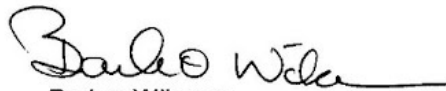
Louise Leo
Ledamot



Dan Andersson
Ledamot/ordförande



Min revisionsberättelse har avlämnats den 28/5 2012



Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herden 5
Org.nr 769603-9788

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2011.

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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2011.

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 och föreningens stadgar.

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 och föreningens stadgar.

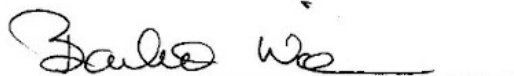
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 maj 2012



Barbro Wikman
Godkänd revisor