

Årsredovisning för
Brf Herden 5
769603-9788

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-8
Noter till balansräkning	9
Underskrifter	10

CA CMT C TE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

Vid årsstämman 2016 valdes följande styrelse:

Tommy Salomonsson
George Khalaf
Carl Adam Andersén
Margareta Lundqvist
Josefine Eckman
André Forsberg

Under 2016 har André Forsberg lämnat styrelsen p g a flytt. Styrelsen har haft sju sammanträden under 2016

Väsentliga händelser

Vi har bytt vissa tvättmaskiner som gått sönder där det inte var ekonomiskt försvarbart att laga dessa. Nya likvärdiga från Electrolux har installerats.

Arbetet med värmen är så gott som färdigt och resultatet har visat sig gjort en väldigt positiv inverkan på förbrukningen. Sedan 2015 när arbetet påbörjades har vi gått från 913 MWh(2015) till 903 MWh(2016). Det goda nyttjandet av den värme som går ut i radiatorerna har gjort att det returvattnet som skickats tillbaka till Fortum har legat på runt 31 grader. Som jämförelse är snittet 37 grader i hela Fortums nät. En låg grad på returvattnet ger dessutom bonusavdrag på kostnaderna, 8.525 kr(2015), 20.928 kr(2016) och efter första kvartalet 2017 10.514 kr. Som jämförelse med andra likvärdiga fastigheter i Fortums nät använder Herden 5 130,9 kWh/m² mot snittet 142 kWh/m². En annan större fastighetsägare i Stockholm har ett snitt på 135 kWh/m² på sina sekelskiftesfastigheter.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och inga planerade avgiftshöjningar finns. I framtiden kommer den ökade tomträttsavgiften påverka ekonomin negativt mer än den gör nu.

Medlemsinformation

under 2016 har det skett 8 överlåtelse och antalet medlemmar uppgick till 118 vid utgången av året.



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	4 317 625	4 325 959	4 307 740	4 129 713	4 130 156
Resultat efter finansiella poster	65 326	-1 047 518	-46 514	159 489	49 801
Soliditet, %	77	77	77	77	69

Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 469 468	3 535 306	587 081	1 440 828	-1 246 069	-1 047 518
Kapitaltillskott balkong		147 875				
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-1 047 518	1 047 518
Avsättning yttre fond				395 973	-395 973	
lanspråk yttre fond				-1 103 940	1 103 940	
Årets resultat						70 236
Belopp vid årets slut	133 469 468	3 683 181	587 081	732 861	-1 585 620	70 236

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 585 620
årets resultat	70 236
Totalt	-1 515 384
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	529 983
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	-2 045 367
Summa	-1 515 384

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

Handwritten signatures and initials:

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 317 625	4 325 959
Övriga rörelseintäkter		32 880	46 782
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 350 505</u>	<u>4 372 741</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 755 328	-3 702 194
Personalkostnader		-128 952	-34 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-937 514	-925 139
Summa rörelsekostnader		<u>-3 821 794</u>	<u>-4 661 860</u>
Rörelseresultat		<u>528 711</u>	<u>-289 119</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-15	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 370	-763 248
Summa finansiella poster		<u>-463 385</u>	<u>-763 239</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>65 326</u>	<u>-1 052 358</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>65 326</u>	<u>-1 052 358</u>
Skatter			
Skatterestitution		4 910	4 840
Årets resultat	4	<u>70 236</u>	<u>-1 047 518</u>

TJ
A. Ollé C. J.E

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	171 120 414	171 898 910
Inventarier, verktyg och installationer	6	122 582	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>171 242 996</u>	<u>171 898 910</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>171 242 996</u>	<u>171 898 910</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		696 510	771 952
Övriga fordringar		958	6 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 832	263 908
Summa kortfristiga fordringar		<u>974 300</u>	<u>1 042 383</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 456 629	4 150 751
Summa kassa och bank		<u>5 456 629</u>	<u>4 150 751</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 430 929</u>	<u>5 193 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>177 673 925</u>	<u>177 092 044</u>





Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 535 306
Yttre underhållsfond		732 861	1 440 828
Summa bundet eget kapital		138 472 591	139 032 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 585 620	-1 246 069
Årets resultat		70 236	-1 047 518
Summa fritt eget kapital		-1 515 384	-2 293 587
Summa eget kapital		136 957 207	136 739 096
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	38 500 000	38 500 000
Övriga skulder		236 796	99 258
Summa långfristiga skulder		38 736 796	38 599 258
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		151 047	114 788
Skatteskulder		440 354	372 980
Övriga skulder	7	106 633	58 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 281 888	1 207 362
Summa kortfristiga skulder		1 979 922	1 753 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 673 925	177 092 044

T
a Clif ← JE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskiner	12

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 562 827	2 595 395
Hysesintäkter, bostäder	379 475	345 238
Hysesintäkter, lokaler	1 375 323	1 385 326
	<u>4 317 625</u>	<u>4 325 959</u>

Ting
A. Claes & JE

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tomträttsavgäld	557 400	478 000
Uppvärmning	784 702	773 655
El	99 136	90 870
Vatten och avlopp	111 484	99 827
Hiss	6 706	6 937
Sophämtning	116 581	115 726
Städning	106 074	99 440
Fastighetsskötsel	131 478	107 251
Kabel-TV och Bredband	60 860	61 060
Hyra av mattor	25 321	24 866
Snöröjning	49 194	27 724
Fastighetsförsäkring	107 924	89 829
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 917	4 400
Förbrukningsinventarier, fastighet	8 018	1 494
	2 168 795	1 981 079

Reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gård	8 673	5 948
Vatten och avlopp	14 369	869
Värme	11 594	116 295
Tvättstugan	9 422	26 496
Ventilation	11 243	1 445
Hissar	12 203	6 431
Huskropp	72 521	58 462
	140 025	215 946

Planerade underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Huskropp	-	1 103 940
	-	1 103 940

Handwritten signature and initials:

 CA *[Handwritten initials]* JE

Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmaterial	1 810	631
Telefon och porto	10 592	8 763
Dataskostnader	1 064	1 041
Sammanträdeskostnader	4 300	21 482
Övriga egna administrationskostnader	9 263	6 192
Revisionsarvode	15 860	15 860
Kameral förvaltning	126 438	116 528
Bankkostnader	5 952	6 467
Föreningsavgifter	4 852	4 950
Konsultarvoden	834	10 834
Övriga kostnader	9 277	18 393
Lokalhyror	3 000	3 000
	193 242	214 141

Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	253 266	187 088
	253 266	187 088

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	70 236	-1 047 518
Avsättning till yttre underhållsfond	-529 983	-395 973
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		1 103 940
Resultat efter fondering	-459 747	-339 551

Ting
A. duft JE

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 017 087	111 017 087
-Nyanskaffningar	147 875	-
	<u>111 164 962</u>	<u>111 017 087</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 731 120	-1 805 981
-Årets avskrivning enligt plan	-926 371	-925 139
	<u>-3 657 491</u>	<u>-2 731 120</u>
Redovisat värde vid årets slut	107 507 471	108 285 967
Mark		
	63 612 943	63 612 943
	<u>171 120 414</u>	<u>171 898 910</u>

Not 6 Tvättmaskiner

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	133 725	-
Vid årets slut	<u>133 725</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-11 143	-
Vid årets slut	<u>-11 143</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	122 582	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Stadshypotek 882790, ränta 1,510%, ffd 2020-09-30	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek 733573, ränta 1,150%, ffd 2017-03-30	6 000 000	6 300 000
Stadshypotek 974332, ränta 0,750%, ffd 2017-09-29	13 500 000	13 500 000
	<u>38 500 000</u>	<u>38 800 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Try
A. Allt
JE

Underskrifter

Stockholm 16/5 2017



George Khalaf
Ordförande

~~André Forsberg
Ledamot~~



Margareta Lundqvist
Ledamot



Carl Adam Andersen
Ledamot



Josefine Eckman
Ledamot



Tommy Salomonsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2017



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 2016.

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 2016-12-31 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. Risker 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 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 2016 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 maj 2017



Barbro Wikman
Godkänd revisor