

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Herden 5 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2012.

De stora frågorna som styrelsen arbetat med under året är det pågående arbetet med byggnation av lägenheter på vinden, bytet av taket på fastigheten samt balkongbyggnationen.

Byggstarten startade enligt plan i augusti och beräknas vara klart i september 2013. Styrelsen har följt arbetet noggrant och närvarat på samtliga byggrådsmöten, dels via vår kvalitetsansvariga Lenn Jensen samt via representant ur styrelsen. Arbetet har löpt på bra och en mycket god dialog har kunnat föras mellan förvärvaren av vindarna, Betegé Byggen AB, och föreningen.

Byggnationen av balkongerna har dragit ut på tiden främst beroende på överklagan till hyresnämnden, dock runt årsskiftet drogs överklagan tillbaks. Balkongbygget beräknas gå av stapeln i slutet av sommaren 2013.

I övrigt har styrelsen arbetat med den dagliga driften och skötseln av fastigheten. Av naturliga skäl när en stor ombyggnation pågår i fastigheten så har en rad olika ärenden uppstått.

Som en följd av vindförsäljningen så har föreningen kunnat amortera 6miljoner på föreningens lån. I slutet av året beslutades om en avgiftssänkning om 5 % att träda i kraft vid årsskiftet.

Efter den ordinarie stämman i maj 2012 har styrelsen bestått av:

Dan Andersson	Ordförande
Björn Trolldal	Ledamot
Louise Leo	Ledamot
George Khalaf	Ledamot
Tommy Salomonsson	Ledamot
Sofia Lothsson	Ledamot

Styrelsen har haft 17 protokollförda sammanträden under 2012.

### Resultat av föreningens verksamhet

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	-346 913
Årets resultat	49 801
ackumulerat resultat	<u>-297 112</u>

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet förs i ny räkning.

Avsättning till yttre fond	383 745
I ny räkning förs	<u>-680 857</u>
Nytt balanserat resultat	<u>-297 112</u>

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

*[Handwritten signatures and initials]*  
BT.  
*[Handwritten symbol]*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i SEK	Not	1/1-31/12 2012	1/1-31/12 2011
<b>Rörelsens Intäkter</b>			
Medlemsavgifter		2 487 114	2 425 227
Hyror		1 643 040	1 748 566
Övrigt		16 174	48 058
		<b>4 146 328</b>	<b>4 221 851</b>
<b>Rörelsens Kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 585 392	-1 603 836
Underhåll		-41 941	-58 974
Investeringar o yttre underhåll		0	-15 510
Förvaltningskostnader	1	-279 541	-231 280
Arvoden		-57 626	-49 992
Tomtättsavgäld		-330 000	-330 000
Fastighetsskatt		-176 480	-168 943
Avskrivningar		-251 960	-251 960
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 722 940</b>	<b>-2 710 495</b>
<b>Rörelseresultat före finansiellt</b>		<b>1 423 388</b>	<b>1 511 356</b>
<b>Finansiella intäkter o kostnader</b>			
Ränteintäkter		110 818	58 772
Räntekostnader		-1 484 405	-1 588 884
Summa finansiellt		-1 373 587	-1 530 112
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>49 801</b>	<b>-18 756</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 801</b>	<b>-18 756</b>
Inkomstskatt		0	0
Skattejusteringar		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>49 801</b>	<b>-18 756</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

**BALANSRÄKNING**

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	2	163 892 510	164 144 470
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 892 510</b>	<b>164 144 470</b>
<b>Projekt</b>			
Hisshöjning		610 000	0
Tak		538 769	0
Vind		431 578	0
<b>Summa Projekt</b>		<b>1 580 347</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Osäkra hyres- och avgiftsfordringar		0	-56 835
Förutbetalda kostnader		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		175 458	348 702
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 458</b>	<b>291 867</b>
Kassa o Bank	3	6 938 142	4 058 273
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 938 142</b>	<b>4 058 273</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 113 600</b>	<b>4 350 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 586 457</b>	<b>168 494 610</b>
<b>EGET KAPITAL o SKULDER</b>			
5			
Medlemmarnas insats		119 271 968	118 128 253
Upplåtelseavgifter		587 081	35 296
Yttre reparationsfond		383 745	383 745
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 242 794</b>	<b>118 547 294</b>
Balanserat resultat		-346 913	-328 157
Årets resultat		49 801	-18 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-297 112</b>	<b>-346 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 945 682</b>	<b>118 200 381</b>
Skulder till kreditinstitut	4	42 300 000	48 300 000
Depositioner		230 304	60 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 530 304</b>	<b>48 360 000</b>
Leverantörsskulder		161 458	258 156
Skatteskuld		345 954	168 984
Förutbetalda avgifter och hyror		93 224	99 069
Upplupna kostnader		297 275	27 888
Övriga kortfristiga skulder		9 212 560	1 380 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 110 471</b>	<b>1 934 229</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>52 640 775</b>	<b>50 294 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER</b>		<b>172 586 457</b>	<b>168 494 610</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Ställda panter/fastighetsinteckningar</b>		54 000 000	54 000 000

*[Handwritten signatures and initials]*

### 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 funktionsindelad uppställningsform.

### Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

### Not 1

	2012	2011
Styrelsearvode	24 993	49992

### Not 2 Anläggningstillgångar

Byggnad avskrivning 0,25%	2012	2011
Anskaffningsvärde	100 783 487	100 783 487
Ingående avskrivning	-251 960	0
Årets avskrivning	-251 960	-251 960
Ackumulerade avskrivningar	-503 920	-251 960
<b>Bokfört värde</b>	<b>100 279 567</b>	<b>100 531 527</b>

### Mark

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

<b>Summa fastigheten</b>	<b>163 892 510</b>	<b>164 144 470</b>
--------------------------	--------------------	--------------------

### Taxeringsvärde 2012-12-31

	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 Affärskonto	605 801	433 474
SHB Sparkonto	6 332 341	3 624 799
	<b>6 938 142</b>	<b>4 058 273</b>

  
  
BT.  


**Not 4 Skulder till kreditinstitut**

		2012	2011	
Stadshypotek	3,40%	2015-09-30	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek	2,58%	Rörligt	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	2,75%	2013-09-30	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	2,58%	Rörligt	1 300 000	7 300 000
			<b>42 300 000</b>	<b>48 300 000</b>
		Amortering 2012	6 000 000	5 700 000

**Not 5 Eget kapital**

	Medlemmarnas insatser/kap.tillsk	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>116 470 613</b>	<b>11652</b>	<b>0</b>	<b>55 588</b>	<b>-18 756</b>
In-/utbetalningar	1 143 715	551 785			
Disposition föregående års resultat				-18 756	18 756
Årets resultat					49 801
Avsättn./återföring yttre reparationsfond			383 745	-383 745	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 614 328</b>	<b>563 437</b>	<b>383 745</b>	<b>-346 913</b>	<b>49 801</b>

*[Handwritten signatures and initials]*  
 BT.

Stockholm den 21/5 2013



Tommy Salomonsson  
Ledamot



Sofia Lothsson  
Ledamot



Björn Trolldal  
Ledamot



George Khalaf  
Ledamot



Louise Leo  
Ledamot



Dan Andersson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har avlämnats den 24/5 2013



Barbro Wikman  
Godkänd revisor

**Övriga kortfristiga fordringar**

Stokab	8 960
Exploateringskontoret	82 500
Save Time	27 023
Com hem	5 747
If	51 228
	<hr/>
	<b>175 458</b>

**Leverantörsskulder**

Fastighetsägarna	9 126
Fastighetsägarna	7 346
Fortum	10 939
Sita	631
Mankan hiss	1 986
Fastighetsägarna	879
Fastighetsägarna	527
Fastighetsägarna	8 333
Handelsbanken	3 515
Lenn Jensen	21 969
Fortum	61 681
Com hem	5 883
Telia	548
Örjan Forsgren	12 250
Fastighetsägarna	213
Fastighetsägarna	475
Fastighetsägarna	475
Fastighetsägarna	238
Låsexperten	216
Lillebud	579
Stokab	9 180
Fastighetsägarna	4 469
	<hr/>
	<b>161 458</b>

**Upplupna kostnader**

Räntor	94 522
Sergel	1 186
Sergel	1 145
Fältet plåtslageri	17 422
Fältet plåtslageri	3 660
Fastighetsägarna	1 995
Lenn Jensen	17 219
Takjour	1 940
SITA	2 641
Fortum	124 262
Sthlm Vatten	5 442
Fortum	13 218
Telia	2 623
Revision	10 000
	<hr/>
	<b>297 275</b>

  
BT.

**Övriga kortfristiga skulder**

Moms	35 207
Kortfr. Skulder medlemmar	9 720
Betege Bygg	7 830 000
Betege Bygg	1 305 000
Upplupna löner	24 831
Upplupna soc. Avg.	7 802
	<hr/>
	<b>9 212 560</b>

**Skatter**

Skattekonto	531
Skatteskuld tax 12	168 943
Skatteskuld tax 13	176 480
	<hr/>
	<b>345 954</b>

  
  
BT.  




## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Herden 5

Org.nr 769603-9788

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Herden 5 för räkenskapsåret 2012.

#### *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 2012-12-31 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 2012.

**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.

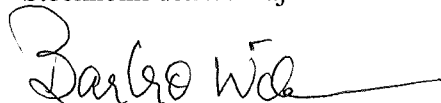
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 24 maj 2013



Barbro Wikman  
Godkänd revisor