

Årsredovisning för

Brf Herden 5

769603-9788

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

~~TS~~
Sh
TS
BT.
A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 5 i september 2010 genom en ombildning. Brf Herden 5 består av 92 lägenheter, varav 5 hyresrätter, samt av 10 kommersiella lokaler på adresserna Fleminggatan 105-111 samt Arbetargatan 29.

Vid årsstämman i maj 2013 valdes följande styrelse:

Tommy Salomonsson	ordförande
George Khalaf	ledamot
Björn Trolldal	ledamot
Louise Leo	ledamot
Dan Andersson	ledamot
Sofia Utas	ledamot
Carl Adam Andersen	ledamot

Sofia Lothsson avgick ur styrelsen på grund av flytt. Sofia Utas och Carl Adam Andersen valdes in som nya ledamöter, medan övriga återvaldes. Dan Andersson avgick ur styrelsen under hösten 2013 på grund av flytt.

Styrelsen hade 16 protokollförda sammanträden under 2013.

Ombyggnad och underhåll

Under 2013 färdigställdes ombyggnaden av vinden till 8 nya lägenheter. Inflyttning skedde under andra halvåret 2013. (Vi vill passa på att välkomna er och övriga nya medlemmar i föreningen.) I samband med vindsarbetet byttes taket ut. När ombyggnaden av vinden var klar genomfördes en OVK (Funktionskontroll av ventilationssystemet). Under hösten 2013 påbörjades monteringen av balkonger till 27 lägenheter mot gården. Detta arbete slutfördes i början av 2014. Utöver detta har sedanvanligt underhåll skett kontinuerligt under året.

Framtida underhåll

Under den närmaste tioårsperioden är det framförallt två underhållsarbeten som kommer att genomföras. Det gäller uppfräschningen av gården samt målning och reparationer av fönstren mot både gården och gatan. Arbetet med gården planeras att genomföras under 2014 och arbetet med fönstren planeras att genomföras senast under 2015. Båda insatserna är finansierade och kräver således inga höjda avgifter. I övrigt kommer sedanvanliga underhållsarbeten att genomföras löpande.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och några förändringar av månadsavgiften är inte planerad. Efter försäljningen och ombyggnaden av vinden har månadsavgiften kunnat sänkas med totalt 10 procent. (Vid årsskiftet 2012/2013 sänktes av giften med 5 procent och vid halvårsskiftet 2013 skedde en lika stor sänkning).

Det är flera faktorer som verkar för en positiv utveckling av föreningens ekonomi. Sedan ombildningen 2010 har föreningen kunnat amortera drygt 15 miljoner kronor, framförallt beroende på försäljningen av vinden. (Under 2013 amorterade 3,5 miljoner kr.) Dessa amorteringar och det fortsatta låga ränteläget har inneburit att våra räntekostnader har minskat relativt kraftigt. Under 2015 löper dessutom ett större bundet lån ut. Räntan på detta lån är relativt hög, vilket innebär att en omläggning av detta lån troligen kommer att innebära att ränteutgifterna sjunker ytterligare. Under 2013/2014 påbörjade styrelsen dessutom ett arbete för att effektivisera fjärrvärmeanvändningen i fastigheten i syfte att minska de höga värmekostnaderna i föreningen.

AS
JU
CA
B.T.S

Två faktorer kommer att påverka föreningens ekonomi i negativ riktning under de närmaste åren. Den rabatt på fastighetsskatten som föreningen har haft har upphört. Dessutom kommer tomrättsavgiften att öka successivt under de närmaste åren. Det är troligt att de positiva och de negativa faktoremasom nämns här väger ungefär lika tungt, vilket skulle innebära att månadsavgiften inte kommer att påverkas. Vad som framförallt är avgörande för framtida avgiftsförändringar är dock det allmänna ränteläget.

En osäkerhetsfaktor i sammanhanget emellertid de förändrade avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar i allmänhet som träder i kraft från och med 2014 (K2-K4). Hur dessa nya regler kommer att påverka den ekonomiska redovisningen för bostadsrättsföreningar generellt sett är oklart.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-680 857
årets resultat	154 598
Totalt	-526 259
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	395 973
Återföring från yttre underhållsfond	-118 608
balanseras i ny räkning	-803 624
Summa	-526 259

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RS
Su
BTJS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 431 983	2 487 114
Hysesintäkter, bostäder		361 250	330 582
Hysesintäkter, lokaler		1 336 481	1 312 458
Övriga rörelseintäkter		48 302	16 174
		<u>4 178 016</u>	<u>4 146 328</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-1 550 824	-1 646 065
Reparationer och underhåll		-140 790	-41 941
Fastighetsskatt		-185 570	-176 480
Tomträtt		-330 000	-330 000
Administration	2	-194 994	-155 539
Styrelsearvode		-	-57 626
Personalkostnader		-10 370	-
Övriga kostnader		-24 651	-63 329
Avskrivningar		-381 325	-251 960
		<u>1 359 492</u>	<u>1 423 388</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 570	110 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 240 573	-1 484 405
		<u>159 489</u>	<u>49 801</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>159 489</u>	<u>49 801</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat		-4 891	-
		<u>154 598</u>	<u>49 801</u>
Årets resultat			

SH

 TS

 BT.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		163 640 552	163 892 510
Om- och tillbyggnad		6 402 870	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 886 500	-
		<u>171 929 922</u>	<u>163 892 510</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>171 929 922</u>	<u>163 892 510</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		817 203	2 491 259
Övriga fordringar		6 760	-531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 807	175 458
		<u>1 013 770</u>	<u>2 666 186</u>
Kassa och bank		5 827 962	6 938 142
Summa omsättningstillgångar		<u>6 841 732</u>	<u>9 604 328</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>178 771 654</u>	<u>173 496 838</u>

CA
BT
Sh
TS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Balkonginbetalningar		2 987 482	-
Inbetalda insatser		133 469 468	119 271 968
Upplåtelseavgifter		587 081	587 081
Fond för yttre underhåll		767 490	383 745
		<u>137 811 521</u>	<u>120 242 794</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-730 658	-328 157
Vinst eller förlust föregående år		49 801	-18 756
Årets resultat		154 598	49 801
		<u>-526 259</u>	<u>-297 112</u>
Summa eget kapital		<u>137 285 262</u>	<u>119 945 682</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	38 800 000	42 300 000
Övriga långfristiga skulder		230 304	230 304
		<u>39 030 304</u>	<u>42 530 304</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		824 185	161 458
Skatteskulder		432 386	380 630
Övriga skulder		-	9 144 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 199 517	1 334 044
		<u>2 456 088</u>	<u>11 020 852</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>178 771 654</u>	<u>173 496 838</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
Summa	54 000 000	54 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

DA
Sh
BT.TS

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Vid respektive upplysning nedan anges vilket allmänt råd som tillämpats. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
-Om- och tillbyggnad	0,25-2,5

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

DA
Sul
A BT, Ts

Noter

Not 1 Driftkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uppvärmning	798 778	805 656
El	115 700	113 583
Vatten o avlopp	73 418	103 061
Hiss	33 799	63 672
Sophämtning	90 225	86 648
Städning	87 746	95 774
Fastighetsskötsel	174 580	178 986
Kabel-Tv, Bredband	61 486	59 377
Mattor	24 084	24 084
Snöröjning	18 803	53 785
Fastighetsförsäkring	69 792	60 673
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 608	-
Förbrukningsinventarier	805	766
	1 550 824	1 646 065

Not 2 Administrationskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kontorsmaterial	2 853	2 067
Telefon och porto	2 791	5 106
Datakostnader	1 451	902
Sammanträdeskostnader	19 369	2 251
Övriga egna administrations kostnader	3 863	2 402
Revisionsarvode	14 200	12 200
Kameral förvaltning	110 055	107 692
Konsultarvoden	29 945	13 713
Bankkostnader	5 564	4 340
Föreningsavgifter	4 903	4 866
	194 994	155 539

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 783 487	100 783 487
	100 783 487	100 783 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-503 920	-251 960
-Årets avskrivning enligt plan	-251 958	-251 960
	-755 878	-503 920

Om- och tillbyggnad

-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	6 532 237	-
	6 532 237	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- Initials: JG, Su, BT., TS
- Other marks: A, a checkmark, and a scribble.

-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-129 367	-
	-129 367	-
Mark	63 612 943	63 612 943
	63 612 943	63 612 943
Pågående arbeten		
Balkonger	1 886 500	-
	1 886 500	-
Redovisat värde vid årets slut	171 929 922	163 892 510
Taxeringsvärde bostad byggnader:	71 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde bostad mark:	48 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnader:	8 800 000	8 400 000
Taxeringsvärde lokal mark:	4 191 000	3 515 000
	131 991 000	127 915 000

Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Åretsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	119 271 968	587 081	383 745	-346 913	49 801
Disposition av fåregående års resultat				49 801	-49 801
Avsättning till yttre underhållsfond			383 745	-383 745	
Försäljning av bostadsrätt	14 197 500	-			
Åretsresultat					154 598
Belopp vid åretsutgång	133 469 468	587 081	767 490	-680 857	154 598

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken 374181, ränta 3,400%, ffd 2015-09-30	19 000 000	19 000 000
Handelsbanken 710517, ränta 2,020%, ffd 2014-03-27	6 300 000	8 500 000
Handelsbanken 687412, ränta 2,077%, ffd 2014-09-30	13 500 000	13 500 000
Handelsbanken	-	1 300 000
	38 800 000	42 300 000
Amortering	3 500 000	

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000

Handwritten signatures and initials:
 A
 Su BT.
 TS

Underskrifter

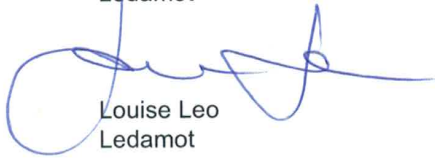
Ort och datum *Stockholm 12/5 2014*



Carl Adam Andersen
Ledamot



Dan Andersson
Ledamot



Louise Leo
Ledamot



George Khalaf
Ledamot



Björn Trolldal
Ledamot



Tommy Salomonsson
Ledamot *Ordförande*



Sofia Utas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *12 maj 2014*



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 revisionsssed 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 12 maj 2014



Barbro Wikman
Godkänd revisor