Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2019



Foto: Åke Gunnarsson

Sankt Göransgatan 100, från gården

Innehållsförteckning

Sid
3 Kallelse och dagordning för stämman
(kallelse med kompletta handlingar är utdelat i alla boendes brevlådor i separat utskick torsdag 2020-05-29)
5 Årsredovisning 2019
5 Förvaltningsberättelse
5 1. Verksamheten
5 1.1. Allmänt om verksamheten
10 1.2. Väsentliga händelser under räkenskapsåret
11 2. Medlemsinformation
13 3. Flerårsöversikt
14 4. Förändringar eget kapital
14 5. Resultatdisposition
15 Resultaträkning
16 Balansräkning
18 Noter
23 Styrelsens underskrifter
24 Revisorernas berättelser
27 Valberedningens förslag
29 Fullmakt
31 Ordlista

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2020

Tisdag 16 juni 2020 kl 19.00 – 20.30, Sverige Finska skolan
Adress: Fridhemsgatan 17, Matsalen, högra ingången från skolgården, närmast flygeln.

Portarna öppnas från kl. 18:30 (ingen förtäring kommer att serveras)
Kom i god tid så att ni hinner prickas av i röstlängden!

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd samt anteckning om närvarande ombud, biträden samt eventuella övriga närvarande
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut för nästkommande verksamhetsår om arvoden åt styrelsen, revisorer och valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
    - Inget anmält ärende av styrelseen
    - Inget anmält ärende av föreningsmedlem
18. Avslutande

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm 2020-05-29

Årsberättelsen finns publicerad på hemsidan samt kommer att delas ut till alla boende inom kort.

Stämman, som är föreningens högsta beslutande organ, är endast öppen för föreningens medlemmar.
Styrelsen anser att det är viktigt att ni som är hyresgäster också får information om vad som händer i fastigheten. Information från stämman kommer därför i likhet med tidigare år att delas ut till alla boende i föreningens fastighet.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Verksamheten

1.1 ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. (1 § i våra stadgar.)

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-02 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Stockholm och ekonomiska plan registrerades 2001-05-16. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Anna Allgulin	Ledamot	ordförande
Fredrik Benndorf	Ledamot	sekreterare
Andreas Löfstedt	Ledamot	
Christer Sigevall	Ledamot	
Sara Johansson	Ledamot	
Ingegerd Akselsson Le Douaron	Suppleant	
Tomas Kesa	Suppleant	

Styrelsen har under 2019 haft 15 (16) protokollförda sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Fredrik Benndorf, Christer Sigevall, Ingegerd Akselsson Le Douaron och Tomas Kesa.

Revisorer

Anders Bergman	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå
Benny Karlsson	Ordinarie Intern	Stämmovald revisor

Valberedning

Åsa Cronqvist	Sammankallande
Nils-Erik Eriksson	

Stämmor
2019-05-21 Ordinarie föreningsstämma

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet omfattar Herden 8, Stockholms kommun. 9 portar med besöksadresserna S:t Göransgatan 96, 98, 100, 102, Mariebergsgatan 30 samt Arbetargatan 23A, 23B, 27A, 27B.

- Fastigheten är upplåten med tomträtt.
- Fullvärdesförsäkring finns via Vardia Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1992-1993 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1993.

Fastighetens totala bruttoarea uppgår till 31 886 kvm, fördelat bland annat enligt följande

Bostäder	20 485 kvm *
Lokaler	1 218 kvm *
Källare	2 971 kvm
Garage	2 196 kvm

* Ytan avseende bostäder och lokaler uppgår till 21 703 kvm. Detta värde används vid beräkning av olika nyckeltal såsom driftkostnad/kvm m.fl.

Gruppboende (Arbetargatan 23A och 23B plan 6 och 7) klassas taxeringsmässigt som bostad och förskola (Arbetargatan 27A och 27B som i hyresavtalen adresseras Arbetargatan 25A och 25B) klassas som lokal.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 227 lägenheter med bostadsrätt samt 10 hyreslägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	400 kvm	2021-03-31
Gruppboende	414 kvm	2021-03-31
Förskola	609 kvm	2021-08-31
Förskola	609 kvm	2021-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler till förskola samt utrymmen för mobilmaster med tillhörande teknikrum.

Gemensamhetsutrymmen
- Barnvagnsrum (9 st) ett i varje port.
- Cykelrum i anslutning till 4 portar samt gemensamt cykelförråd i garaget för övriga 5 portar.
- Tvättstuga (9 st) en i varje port samt 2 spontantvättstugor.
- Grovsoprum och återvinningsrum.
- Lånetoalett och -dusch för boende vid renovering.
- Garage med 74 platser för bil (varav 30 i bur) samt 4 platser för mc.
- Gård med konstgräsmatta, fontän, uteplats och grill samt lekplats.

Lägenhetsfördelning inom föreningen *(enligt fastighetens ursprungliga planlösning)*

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
Hela föreningen	30 st	82 st	48 st	57 st	20 st	**237 st**
	36-58 kvm	56-76 kvm	74-93 kvm	94-116 kvm	119-139 kvm	36-139 kvm
Byggnad nr 1						
S:t Göransgatan 96	15	6	1	7	0	**29**
	39-58	67	85	95-104		
S:t Göransgatan 98	2	13	1	8	7	**31**
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 100	2	13	1	8	7	**31**
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 102	8	1	15	1	6	**31**
	36-45	64	85-93	116	139	
Mariebergsgatan 30	3	8	1	13	0	**25**
	54-58	56-67	74	94-114		
Byggnad nr 2						
Arbetargatan 23 A	0	10	10	5	0	**25**
		67	83-92	105		
Arbetargatan 23 B	0	11	9	5	0	**25**
		67-76	83-92	105		
Byggnad nr 3						
Arbetargatan 27 A	0	10	5	5	0	**20**
		67	83	105		
Arbetargatan 27 B	0	10	5	5	0	**20**
		67	83	105		

Uppgifterna ovan avser hur lägenheternas storlek (antal rum) fördelades hösten 2001 när föreningen förvärvade fastigheten av kommunala bostadsbolaget Familjebostäder AB.

Eftersom bostadsrättsmedlemmar har rätt att bygga om och ändra planlösning utan styrelsens tillstånd så länge man inte rör fastighetens bärande delar (golv, tak respektive bärande väggar) kan antalet rum variera. Lägenheternas ytor är dock oförändrade. En vanlig förändring är att många av den vanligaste lägenhetsvarianten (2 rok på 67 kvm) har byggts om till 3 rok.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Garageplatser/kö	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Bodab
Grovsopor	Recycling i Stockholm AB
Hiss, serviceavtal	Stockholms Hiss- och Elteknik
Kabel TV, gruppabonnemang	ComHem
Internet, gruppabonnemang	Ownit

Föreningen har ett samarbetsavtal med Stockholms Stadsmission, ägaren till grannfastigheten mot stora gården. Avtalet innebär att en del kostnader för löpande underhåll, snöröjning och mer långsiktiga investeringar runt vissa delar av gården fördelas mellan oss.

Teknisk status
Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen ses över kontinuerligt och fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras. Föreningens fastighetsförvaltare gör även en grundlig genomgång av föreningens hus en gång per år, en s.k. "Återkommande underhållsbesiktning". Underhållsbesiktningen utgör också ett dokumentations- och beslutsunderlag för innevarande och nästkommande års underhållsbehov. Nedan underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Bättringsmålning av trapphus	2019
Renovering av fontänen, etapp 1	2019
Ommålning hyreslägenhet	2019

Planerat/kommande underhåll

Renovering av fontänen, etapp 2	2020
Ombyggnad av cykelrum i garage	2020
OVK, lokaler	2020
Ommålning av återvinningsrum	2020
Upprustning av gården (område kring basketplan/lekplats)	2020/2021
Översyn av styrsystem för sopsugsanläggning	2021/2022
Renovering av hissar	2021-2026
OVK, bostäder	2022

Föreningens ekonomi
Årets resultat blev -33 866 kr (-618 438 kr), vilket är klart bättre jämfört med budget. Detta kan förklaras med att planerat underhåll inte fullt ut har tagits i anspråk under året och utrymmet för detta har skjutits på framtiden. Det här gör också att vi har en stark likviditet. Nästa stora underhåll är hissarna, där vi har 9 stycken vilka beräknas kosta ca 1 mnkr styck. Planen är att sprida ut arbete över ett par år så att vi inte tar alla hissarna på en gång.

Tomträttsavgälden kommer successivt att öka nu med början 2020 för att 2025 ha mer än dubblerats jämfört med dagens nivå d.v.s. från 2,6 mnkr öka med 3,3 mnkr till 5,9 mnkr. Budget för 2020 samt för 2021 räknar vi med att klara utan höjda avgifter. Därefter, fr.o.m. 2022, är det osäkert om vi kan klara den höjda tomträttsavgälden utan oförändrade avgifter. Viktigt att notera är att vi aldrig har höjt avgiften sen föreningen bildades 2001, vilket visar på att vi har en stabil ekonomi.

Att vi årligen kan budgetera med underskott runt 3-4 mkr är till följd av att vi har avskrivningar, vilka är ett lagkrav. Till störst del avser avskrivningarna fastigheten som vi en gång i tiden redan har betalat för när föreningen bildades. Därför blir inte avskrivningarna likviditetspåverkande för oss nu. Däremot ska planerat underhåll såsom nya stammar, hissar e.t.c. rymmas i resultatet. Lägger vi tillbaka den årliga avskrivningen på resultatet hamnar vi istället på ett överskott. Nedan följer budget för 2020-2022.

BUDGET 2020-2022	Utfall 2019	Bu 2019	Bu 2020	Bu 2021	Bu 2022
Intäkter	18 750 168	18 800 000	18 800 000	18 800 000	18 800 000
KOSTNADER					
Fastighetskostnader	-948 565	-1 045 000	-1 027 000	-1 027 000	-1 027 000
Reparationer	-1 170 925	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000
Periodiskt underhåll	-603 633	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000
Taxebundna kostnader	-3 390 902	-3 399 000	-3 509 000	-3 509 000	-3 509 000
Övriga driftskostnader *	-3 738 445	-3 743 000	-5 117 000	-5 618 000	-6 119 000
Fastighetsskatt	-786 742	-700 000	-790 000	-790 000	-790 000
Övriga externa kostnader	-1 845 734	-1 486 000	-1 601 000	-1 601 000	-1 601 000
Personalkostnader	-455 877	-463 000	-463 000	-463 000	-463 000
Avskrivningar	-5 175 461	-5 200 000	-5 200 000	-5 200 000	-5 200 000
SUMMA KOSTNADER	**-18 116 284**	**-19 636 000**	**-21 307 000**	**-21 808 000**	**-22 309 000**
Finansiella poster	-667 750	-550 000	-650 000	-650 000	-650 000
RESULTAT	**-33 866**	**-1 386 000**	**-3 157 000**	**-3 658 000**	**-4 159 000**
återläggning avskrivningar	*5 175 461*	*5 200 000*	*5 200 000*	*5 200 000*	*5 200 000*
RESULTAT exkl avskrivningar	***5 141 595***	***3 814 000***	***2 043 000***	***1 542 000***	***1 041 000***
** varav tomträttsavgäld*	*2 645 300*	*2 645 300*	*3 985 000*	*4 486 000*	*4 987 000*
ökning	*0*	*0*	*1 339 700*	*501 000*	*501 000*

Anslutningslån till Fortum
Vid tillträdet till fastigheten från Familjebostäder 2001-08-30 medföljde en fordran i form av ett anslutningslån till Fortum på 1 987 770 kronor. Lånet är ett annuitetslån som löper till 2022-06-30. Räntan är fast hela perioden och uppgår till 8,94 procent.

Föreningens fordran uppgick 2019-12-31 till 456 179 kronor (618 051 kr). I balansräkningen har fordran delats upp och ingår dels som "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2020 samt dels som "övrig långfristig fordran" för det som förfaller till betalning efterföljande år.

Föreningens lån
I juni 2019 förföll ett lån om 40 mnkr för villkorsändring. Lånet lades om i 3 delar, 10 mnkr på ett år och två lån om 15 mnkr vardera lades om på fyra respektive fem år. Lånet om 10 mnkr har under året amorterats med 200 tkr.

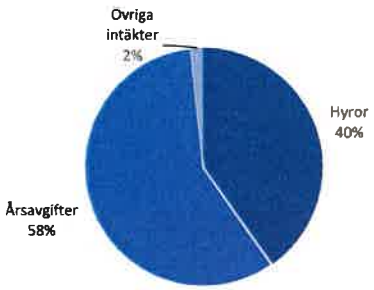
Detta innebär att föreningens lån vid årets slut uppgår till totalt 73,8 mnkr uppdelat på 5 lånedelar. Av den ekonomiska redovisningen (Not 12) framgår föreningens samlade lånebild.

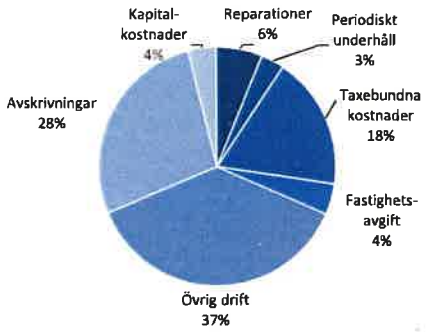
Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**8 165 174**	**7 272 291**
INBETALNINGAR		
Rörelsens intäkter	18 750 168	18 521 482
Finansiella intäkter	49 429	65 139
Minskning långa fordringar	176 943	161 872
Lägenhetsupplåtelser	4 010 000	4 255 000
Ökning av korta skulder	703 366	488 628
	23 689 906	**23 492 121**
UTBETALNINGAR		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	12 940 823	13 409 375
Finansiella kostnader	717 179	590 460
Investeringar i fastigheten	0	564 143
Minskning av föreningens lån	200 000	8 000 000
Ökning av korta fordringar	16 840	35 260
	13 874 842	**22 599 238**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**17 980 238**	**8 165 174**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**9 815 065**	**892 883**

** Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Klientmedel hos SBC, Kortfristiga fordringar.*

Fördelning av intäkter och kostnader





1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fontänen
Föreningen har under året påbörjat en renovering av fontänen. Senast detta gjordes är osäkert, men ett som är säkert är att det var väldigt längesedan och att det är behövligt med tanke på det vattenläckage och funktionsproblem vi haft under en längre tid. För den del som avser reparation av själva fontänstatyn har föreningen beviljats bidrag från Länsstyrelsen i Stockholm. Den del som avser bidraget har utförts under året, etapp 1.

Garage
Garagehyrorna höjdes fr.o.m. 2019-05-01.

Godkännande/upphörande av medlemskap
Styrelsen har fattat beslut om ändring av medlemskapets inträde/upphörande. Ändringen innebär att tidpunkten för medlemskapets inträde/upphörande ska vara tillträdesdagen, tidigare var det dag för styrelsens beslut.

Regler vid renovering
Styrelsen har under året ändrat policy för vad som är tillåtet vid renovering av badrum. Styrelsen har varit restriktiva för flytt av golvbrunn till följd av det tunna golvbjälklaget, med risk för genomslag till grannen under. Men efter översyn av reglerna är numer flytt av golvbrunn tillåtet efter påskriven förbindelse mellan föreningen och medlemmen, där medlem förbinder sig att följa gällande branschregler och i övrigt andra krav som styrelsen ställer bl.a. för att minimera risker.

Stadgar
På ordinarie föreningsstämma 2019-05-21 fattades ett andra beslut om nya stadgar, beslutet var enhälligt. Anledning till ändring av stadgarna berodde i första hand på ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar som skedde 2016 som också fått effekt på bostadsrättslagen. Stadgarna blev godkända av bolagsverket 2019-08-14.

Rensning cyklar/barnvagnar
Rensning i cykelförråd och barnvagnsrum har skett under året. Ej uppmärkta cyklar och barnvagnar har omhändertagits av föreningen och förvaras i minst 6 månader av föreningen.

Sortering matavfall
Fr.o.m. juni 2019 har vi gjort det möjligt till sortering av matavfall. Vi har fem kärl som står i återvinningsrummet, med tömning 3 ggr/vecka. Stockholms stad fattade i november 2019 beslut om att det blir obligatoriskt med matavfallssortering from 2023. Känns bra att vi i Herden 8 redan nu har börjat förbereda oss för detta.

2. Medlemsinformation

Under året har 25 (10) överlåtelser ägt rum. Och föreningen hade vid årets slut 356 (359) medlemmar. En minskning med 3 st medlemmar, 23 (18) tillkommande och 26 (10) avgående. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Antal överlåtelser och antal medlemmar år 2002, 2010 – 2019

	2002	*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*
Antal överlåtelser	53	31	16	25	23	28	18	18	25	10	25
Antal medlemmar 31/12	295	344	343	343	338	343	348	350	351	359	356

Vid utgången av 2019 var 227 (226) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 10 (11) med hyresrätt.

Enligt reglerna för kommunal fastighetsavgift ("fastighetsskatten") har föreningen 246 lägenheter (237 lägenheter, -2 sammanslagna lägenheter, +11 lägenheter tillhörande gruppbostäderna).

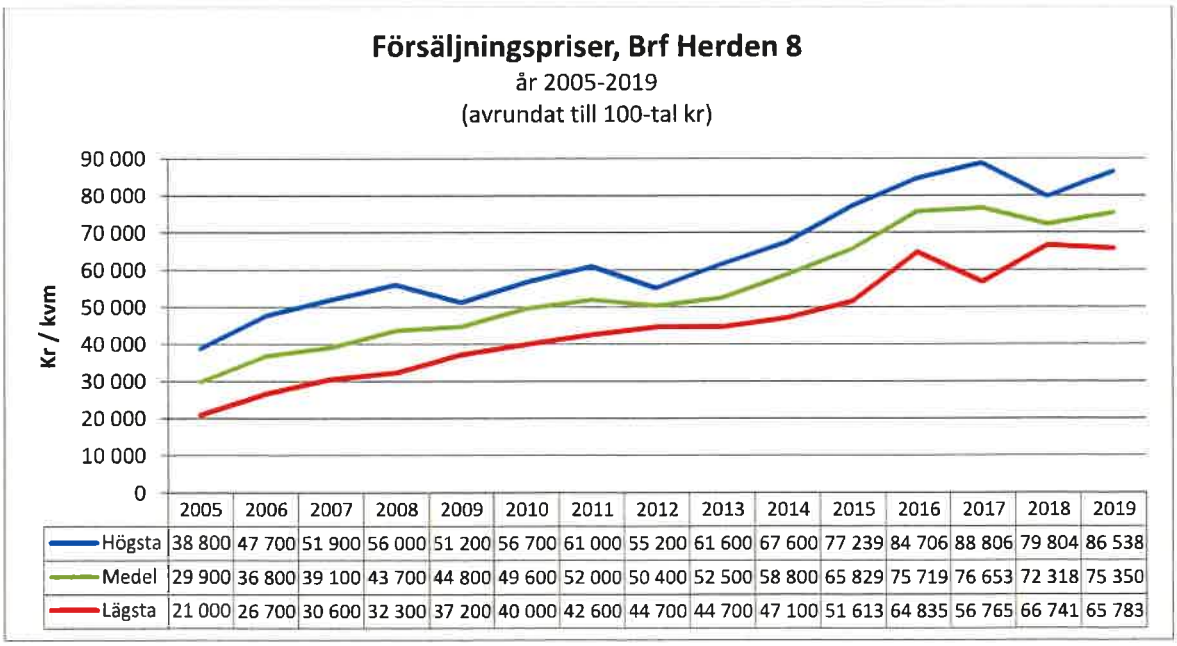
Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	**2007**	**2008-09**	**2010-12**	**2013**	**2014**	**2015-17**	**2018**	**2019**
Bostadsrätt	200	216	218	219	220	223	225	226	227
Hyresrätt	36	21	19	18	17	14	12	11	10

2007 återlämnade Kungsholmens stadsdelsnämnd en del av plan 6 på Arbetargatan 23A som tidigare disponerats för äldreboende. Föreningen lät bygga en ny lägenhet som upplåts med bostadsrätt varvid totala antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

Försäljningspriser

Styrelsen lämnar av sekretesskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot kan vi redovisa den allmänna prisutvecklingen i föreningen.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Högsta	38 800	47 700	51 900	56 000	51 200	56 700	61 000	55 200	61 600	67 600	77 239	84 706	88 806	79 804	86 538
Medel	29 900	36 800	39 100	43 700	44 800	49 600	52 000	50 400	52 500	58 800	65 829	75 719	76 653	72 318	75 350
Lägsta	21 000	26 700	30 600	32 300	37 200	40 000	42 600	44 700	44 700	47 100	51 613	64 835	56 765	66 741	65 783

Kapitaltillskott

Vid beräkningen av realisationsvinst får den som säljer sin lägenhet tillgodoräkna sig sin andel av kapitaltillskott som belöper på lägenheten under innehavstiden. Kapitaltillskott kan bara uppkomma om föreningen amorterar på sina lån. Kapitaltillskottet sänker eventuell realisationsvinst vid lägenhetsförsäljningen.

Eventuellt kapitaltillskott framgår av kontrolluppgiften om överlåtelsen som föreningen lämnar till den f.d. medlemmen samt Skatteverket året efter det år man sålt sin lägenhet.

Kapitaltillskott kan, lite förenklat, uppstå på tre sätt:

- Insatsökning i syfte att användas för amortering av föreningens lån eller för särskild ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Denna typ av insatshöjning fordrar bland annat beslut av föreningsstämma. Denna typ av kapitaltillskott har inte förekommit i föreningen.
- Föreningen amorterar med pengar från nyupplåtna lägenheter (hyreslägenheter som upplåts med bostadsrätt). Belopp motsvarande de nya bostadsrättslägenheternas insats får inte räknas som kapitaltillskott, däremot överskjutande del av försäljningspriset (s.k. upplåtelseavgift). Merparten av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.
- Amortering av föreningens lån gjord av överskott av likvida medel från årsavgifter (d.v.s. "driftöverskott"). Viss del av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.

Kapitaltillskott (kr), år 2002 – 2019

	2002-09[1)]	2010-14[1)]	2015	2016	2017	2018	2019	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	33 765 500	4 106 800	10 980 500	5 000 000	5 000 000	6 938 173	0	65 790 973
från:								
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0	0
- "nya brf-lght"	26 025 500	4 106 800	7 980 500	0	0	3 193 173	0	41 305 973
- "Driftöverskott"	7 740 000	0	3 000 000	5 000 000	5 000 000	3 745 000	0	24 485 000
	33 765 500	4 106 800	10 980 500	5 000 000	5 000 000	6 938 173	0	65 790 973

[1)] Specifikation finns i tidigare årsberättelser.

3. Flerårsöversikt

Flerårsöversikt

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nettoomsättning	18 135 407	18 043 540	17 908 000	17 918 389	18 163 185	18 449 729
Förändring av nettoomsättning %	0,0	-0,5	-0,8	0,1	1,4	1,6
Resultat efter finansiella poster	-3 310 772	-5 319 504	-1 790 732	-595 882	-618 438	-33 866
Soliditet*	71,4%	74,4%	75,4%	76,7%	78,6%	78,7%

** eget kapital i procent av balansomslutningen*

Finansiering m.m. per 31 dec *(kr om ej annat anges)*

	2002	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lån	168 000 000	106 000 000	92 000 000	87 000 000	82 000 000	74 000 000	73 800 000
Insats	249 610 000	277 840 000	280 859 904	280 859 904	280 859 904	281 921 731	282 957 785
Amortering under året	4 000 000	5 000 000	14 000 000	5 000 000	5 000 000	8 000 000	200 000
Belåning/kvm	7 741	4 884	4 239	4 009	3 778	3 410	3 400
Andel eget kapital	59,8%	72,4%	75,3%	76,3%	77,4%	79,2%	79,3%
Andel lånefinansiering	40,2%	27,6%	24,7%	23,7%	22,6%	20,8%	20,7%
Taxeringsvärde	319 084 000	520 600 000	520 600 000	654 600 000	654 600 000	654 600 000	915 800 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	20,4%	17,7%	13,3%	12,5%	11,3%	8,1%

Ekonomi, övrigt *(kr om ej annat anges)*

	2002	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter	17 876 000	18 300 000	18 145 000	18 292 000	18 382 000	18 521 000	18 750 168
Intäkter/kvm	824	843	836	843	847	853	864
Räntekostnad	8 415 000	2 289 000	943 000	520 000	564 000	590 000	717 179
Räntekostnad/kvm	388	105	43	24	26	27	33
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	2,2%	1,0%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%

Nyckeltal "Taxebundna kostnader m.m." *(kr om ej annat anges)*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgift/kvm brf-yta	572	572	576	576	574	576
Elkostnad/kvm totalyta	26	24	34	40	48	47
Värmekostn/kvm totalyta	79	99	74	60	62	66
Vattenkostn/kvm totalyta	17	16	18	19	20	16
Sopkostn/kvm totalyta	54	60	63	48	29	30
Brf-yta (kvm)	18 574	18 786	18 786	18 786	18 853	18 920
Hyreslght-yta (kvm)	1 082	870	870	870	803	736
Totalyta bostäder (kvm)	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656
Totalyta inkl lokaler (kvm)	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703

4. Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	282 957 785	1 036 054	0	281 921 731
Upplåtelseavgifter	56 248 215	2 973 946	0	53 274 269
Fond för yttre underhåll	6 668 942	0	251 776	6 417 166
Summa bundet eget kapital	**345 874 942**	**4 010 000**	**251 776**	**341 613 166**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-60 866 723	0	-870 214	-59 996 509
Årets resultat	-33 866	-33 866	618 438	-618 438
	-60 900 589	**-33 866**	**-251 776**	**-60 614 947**
Summa eget kapital	**284 974 353**	**3 976 134**	**0**	**280 998 219**

5. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-33 866
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-60 866 723
summa fritt eget kapital	**-60 900 589**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-2 747 400
av fond för yttre underhåll ianspråktas	603 633
att i ny räkning överförs	**-63 044 356**

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

* 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (55 § i föreningens stadgar)

Resultaträkning

Not 1

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 2	18 449 729	18 163 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 439	358 297
		18 750 168	**18 521 482**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 4	-2 723 123	-3 446 962
Driftskostnader	Not 5	-7 916 089	-7 792 563
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 845 735	-1 595 903
Personalkostnader	Not 7	-455 877	-573 946
Avskrivningar	Not 8	-5 175 461	-5 205 224
		-18 116 285	**-18 614 599**
RÖRELSERESULTAT		**-633 883**	**-93 117**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		49 429	65 139
Räntekostnader		-717 179	-590 460
		-667 750	**-525 321**
ÅRETS RESULTAT		**-33 866**	**-618 438**

Balansräkning

Not 1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 9	343 023 365	348 142 598
Maskiner och inventarier	Not 10	109 718	165 946
		343 133 083	**348 308 545**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar		279 236	456 179
		279 236	**456 179**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**343 412 319**	**348 764 724**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		64 527	40 342
Övriga fordringar		618 532	625 878
SBC klientmedel i SBC		14 019 295	7 808 980
		14 702 354	**8 475 200**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 960 944	356 193
		3 960 944	**356 193**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**18 663 298**	**8 831 393**
SUMMA TILLGÅNGAR		**362 075 617**	**357 596 117**

Balansräkning

Not 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		339 206 000	335 196 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 668 942	6 417 166
		345 874 942	**341 613 166**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-60 866 723	-59 996 509
Årets resultat		-33 866	-618 438
		-60 900 589	**-60 614 947**
SUMMA EGET KAPITAL		**284 974 353**	**280 998 219**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	64 000 000	74 000 000
		64 000 000	**74 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 800 000	0
Leverantörsskulder		658 117	641 114
Skatteskulder		84 656	0
Övriga kortfristiga skulder		382 639	813 724
Uppl. kostnader och förutb. intäkter	Not 15	2 175 852	1 143 060
		13 101 264	**2 597 898**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**362 075 617**	**357 596 117**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Värderingsprinciper
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2019	2018
Byggnader, 100 år	1,0%	1,0%
Förbättringar, 10, 15, 50 år		
Bredband (bygget av datanätet)	10,0%	10,0%
Lägenhetsrenoveringar (innan de upplåts med bostadsrätt)	2,0%	2,0%
Styr- & Reglersystem	10,0%	10,0%
Hissar (renovering inredning)	6,7%	6,7%
Garage (målning)	10,0%	10,0%
VVS (kulventiler, expanderledningar)	10,0%	10,0%
Säkerhetsdörrar	10,0%	10,0%
Markanläggning, 10 år		
Konstgräsmatta	10,0%	10,0%
Maskiner och inventarier, 5 år		
Tvättmaskiner, torktumlare etc. (i tvättstugor)	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2019	2018
Årsavgifter	10 893 987	10 830 181
Hyresintäkter bostäder	1 169 911	1 595 268
Hyresintäkter lokaler momspliktiga	3 578 829	3 507 304
Hyresintäkter lokaler	1 687 312	1 292 236
Hyresintäkter garage	1 107 670	918 955
Avgift andrahand	12 020	19 241
	18 449 729	**18 163 185**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	57 721	64 005
Försäkringsersättning	234 250	266 442
Övriga intäkter	8 468	28 850
	300 439	**358 297**

Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård	329 809	308 532
Snöröjning/sandning	126 130	147 786
Städning, mattor	387 148	381 487
Besiktning/myndighetskontroll	22 207	56 176
Bevakning	8 085	7 710
Förbrukningsmateriel	55 511	75 047
Brandskydd	19 675	14 304
	948 565	**991 041**
Reparationer		
Lägenheter	8 797	36 624
Gemensamma utrymmen	18 579	2 176
Tvättstuga	259 288	85 222
Sophantering/återvinning	51 324	42 251
Entré/trapphus	106 898	29 648
Lås	17 990	53 226
VVS	128 716	159 990
Värmeanläggning/undercentral	28 696	28 015
Ventilation	125 585	163 414
Elinstallationer	91 508	80 049
Hiss	249 570	247 595
Tak	0	7 512
Fasad/fönster	5 676	17 106
Mark/gård/utemiljö	9 909	28 610
Garage/parkering	6 570	42 827
Skador/klotter/skadegörelse	35 140	29 315
Vattenskada	26 679	271 915
	1 170 925	**1 325 493**
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	56 250	0
Källare	0	51 125
Entré/trapphus	101 250	0
VVS	0	192 463
Tak	0	737 801
Mark/gård/utemiljö	446 133	140 039
	603 633	**1 130 428**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**2 723 123**	**3 446 962**

Not 5 DRIFTSKOSTNADER	**2019**	**2018**
Taxebundna kostnader		
El	1 018 630	1 045 164
Värme	1 428 924	1 338 530
Vatten	354 514	432 762
Sophämtning/renhållning	282 104	281 958
Grovsopor	306 730	288 476
	3 390 902	**3 386 889**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	356 496	337 663
Tomträttsavgäld	2 645 300	2 645 300
Kabel-TV	319 544	319 544
Bredband	417 031	418 265
	3 738 445	**3 720 772**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**786 742**	**684 902**
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	**7 916 089**	**7 792 563**

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Tele och datakommunikation	80 593	58 979
Juridiska åtgärder	44 437	0
Revisionsarvode extern revisor	67 946	82 462
Föreningskostnader	45 906	99 840
Förvaltningsarvode	1 153 511	1 118 363
Förvaltningsarvoden övriga	191 225	94 521
Administration	12 344	29 629
Konsultarvode	239 413	101 949
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 360	10 160
	1 845 735	**1 595 903**

Not 7 PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	366 500	464 000
Sociala kostnader	89 377	109 946
	455 877	**573 946**

Not 8 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	901 491	883 866
Markanläggning	86 260	86 260
Maskiner	0	5 916
Inventarier	56 229	97 701
	5 175 461	**5 205 224**

Not 9 BYGGNADER OCH MARK	**2019**	**2018**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	427 167 807	426 572 780
Nyanskaffningar	0	595 027
	427 167 807	**427 167 807**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-79 025 210	-73 923 603
Årets avskrivningar enligt plan	-5 119 231	-5 101 606
	-84 144 441	**-79 025 210**
Planenligt restvärde vid årets slut	**343 023 366**	**348 142 598**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	337 000 000	287 000 000
Taxeringsvärde mark	578 800 000	367 600 000
	915 800 000	**654 600 000**
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	871 000 000	619 000 000
Lokaler	44 800 000	35 600 000
	915 800 000	**654 600 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER	**2019**	**2018**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	685 476	685 476
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
	685 476	**685 476**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-519 530	-415 912
Årets avskrivningar enligt plan	-56 229	-103 618
Utrangering/försäljning	0	0
	-575 759	**-519 530**
Redovisats restvärde vid årets slut	**109 717**	**165 947**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019**	**2018**
Vid årets början	6 417 166	5 604 395
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 963 800	1 963 800
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 712 024	-1 151 029
	6 668 942	**6 417 166**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	**Belopp 2019-12-31**	**Belopp 2018-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
Stadshypotek AB	-	-	40 000 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	0,61%	9 800 000	-	2020-06-03
Stadshypotek AB	0,95%	27 000 000	27 000 000	2021-09-01
Stadshypotek AB	1,08%	7 000 000	7 000 000	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,10%	15 000 000	-	2023-06-01
Stadshypotek AB	1,15%	15 000 000	-	2024-06-01
		73 800 000	**74 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 800 000	0	
		64 000 000	**74 000 000**	

Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kronor.
Vid årets utgång var den outnyttjad.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	**2019**	**2018**
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fortsatt renovering av fontänen, etapp 2.
  Fontänens vattenanläggning renoveras, både de delar i och kring fontänen men även de delar i fontänrummet i garaget.
  Skålen repareras, tätas och beläggs med nytt ytskikt.
- Planering för upprustning av gården, avser framför allt området kring basketplan samt lekplats.
- Cykelrum i garaget ska utökas för fler platser genom omdisponering av en garageplats.
- Ny fastighetsförsäkring tecknas med Trygg Hansa. Bättre villkor i det kollektiva bostadsrättstillägget, framför allt för åldersavdrag vid vattenskada, där kostnad om max 15.000:- har förhandlats fram.

Not 15 UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	**2019**	**2018**
Ränta	58 591	49 060
Förutbetalda intäkter	2 117 261	1 094 000
	2 175 852	**1 143 060**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/5 2020

Anna Allgulin
Ledamot

Fredrik Benndorf
Ledamot

Christer Sigevall
Ledamot

Andreas Löfstedt
Ledamot

Sara Johansson
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats

den 28 / 5 2020 respektive den 26 / 5 2020

Anders Bergman
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå

Benny Karlsson
Föreningsvald revisor

MAZARS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herden 8
Org. nr 769605-0074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herden 8 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

MAZARS

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 8 för år 2019 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 Brf Herden 8 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 28 maj 2020

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- årsredoviningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 26/5 2020

Benny Karlsson

Benny Karlsson

Förslag från valberedningen till stämman den 16 juni 2020 till styrelse och revisorer samt arvoden för verksamhetsåret 2020 i Brf Herden 8

Valberedningens verksamhet
Valberedningen intervjuar styrelseledamöterna under året och håller sig informerade om hur styrelsens samarbete och sammansättning fungerar.

Valberedningen tar löpande emot intresseanmälningar från boende och frågar grannar efter tips på personer som skulle kunna vara intresserade av att verka för föreningen.

Vidare har intresseförfrågan om styrelsearbete annonserats i informationstavlorna som finns i varje port.

Till styrelse föreslås:

Anna Allgulin	Ledamot	har 1 år kvar
Andreas Löfstedt	Ledamot	har 1 år kvar
Ingegerd Akselsson Le Douaron	Ledamot	nyval 2 år
Sara Johansson	Ledamot	har 1 år kvar
Tomas Kesa	Ledamot	nyval 2 år
Åke Malm	Suppleant	nyval 1 år

Arvode till styrelsen
Föreslås fast ersättning 345 500 kr exkl. sociala avgifter att fördelas internt av och inom styrelsen.

Anna Allgulin
Arbetargatan 27 B
Född 1961. Affärscontroller.
Bott i Herden sedan 2008.
I styrelsen sedan 2009.

Andreas Löfstedt
Arbetargatan 23 B
Född 1975. Projektledare.
Bott i Herden sedan 2003.
I styrelsen sedan 2006.

Ingegerd Akselsson Le Douaron
Arbetargatan 23 A
Född 1950. Tidigare lärare.
Bott i Herden sedan 2005.
Ny i styrelsen 2019.

Sara Johansson
Mariebergsgatan 30
Född 1981. Fastighetsutv.
Bott i Herden sedan 2016.
I styrelsen sedan 2018.

Tomas Kesa
S:t Göransgatan 98
Född 1962. Civilingenjör
Bott i Herden sedan 1997.
Ny i styrelsen 2019

Åke Malm
S:t Göransgatan 98
Född 1960. Teknisk skribent
Bott i Herden sedan 2012.
I styrelsen sedan 2020.

Till revisorer föreslås:

Revisor från föreningen:	Benny Karlsson	omval 1 år
Extern revisor:	Anders Bergman (aukt.rev) Mazars SET revisionsbyrå	omval 1 år

Arvode till revisorer:
Arvode till föreningsvald revisor föreslås 7 000 kr exkl. sociala avgifter.
Arvode till extern revisor ersätts mot faktura.

Benny Karlsson
Arbetargatan 27A
Född 1980
Bott i Herden sedan 2016
Revisor sedan 2017.

Valberedningen i maj 2020

Åsa Cronqvist *Nils-Erik Eriksson*
(sammankallande)

Till valberedning föreslås:

Åsa Cronqvist	sammankallande	omval 1 år
Nils-Erik Eriksson	ledamot	omval 1 år

Arvode till valberedningen
Föreslås fast ersättning 14 000 kr exkl. sociala avgifter att fördelas internt av och inom valberedningen.

Åsa Cronqvist
S:t Göransgatan 100
Född 1966. Arbetar inom IT.
Bott i Herden sedan 2000.
I valberedningen sedan 2015.

Nils-Erik Eriksson
S:t Göransgatan 102
Född 1940 Konsult på
Coppergate Financial Group
Bott i Herden sedan 2013.
I valberedningen sedan 2017.

Om ombud, biträde, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Av föreningens stadgar 17 § "Ombud och biträde" framgår:
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. (OBS! Antalet utökas tillfälligt till fem (5) inför föreningsstämman 2020-06-16)

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:
- *annan medlem*
- *medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo*
- *föräldrar*
- *syskon*
- *barn*
- *annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus*
- *god man*

FULLMAKT

för

.....
(Ombudets namn, texta tydligt)

att vid föreningsstämman den ..... / ..... 20 ..... föra min talan och utöva min rösträtt.

..... den ..... / ..... 20 .....
(Ort)

.....
(Medlemmens namnteckning)

..... Lgh nr ..... i Brf Herden 8
(Namnförtydligande)

.....
(Gatuadress + våningsplan)

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på drifts-kostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redo-visning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDER-HÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/ felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Arsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balans-räkning och noter.