

Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2017



Foto: Åke Gunnarsson / VUE

Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman <i>(kallelse med kompletta handlingar är utdelat i alla boendes brevlådor i separat utskick lördag 2018-05-19)</i>
5	Årsredovisning 2017
5	Förvaltningsberättelse
5	1. Verksamheten
5	1.1. Allmänt om verksamheten
11	1.2. Väsentliga händelser under räkenskapsåret
13	2. Medlemsinformation
16	3. Flerårsöversikt
19	4. Förändringar eget kapital
19	5. Resultatdisposition
20	Resultaträkning
21	Balansräkning
23	Noter
28	Styrelsens underskrifter
29	Revisorernas berättelser
32	Ordlista

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2018

Torsdag 14 juni 2018 kl 19.00 – 20.30, Sverige Finska skolan

Adress: Fridhemsgatan 17, Matsalen, högra ingången från skolgården, närmast flygeln.

Dryck och lättare tilltugg serveras från kl 18:30.

Kom i god tid så att ni hinner prickas av i röstlängden!

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av en justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning samt fastställande av arvode till valberedningen
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Fråga om stadgeändring
 - Beslut om antagande av nya stadgar. Stadgeförslag bilägges.
 - Motion 1: Extra lägenhet
 - Motion 2: Cykelställ
 - Motion 3: Garagedörr
 - Motion 4: Porttelefon
 - Motion 5: Information till medlemmar och hyresgäster
 - Motion 6: Utredda friköp av tomten med anledning av kommande höjning av tomträttsavgälden (markhyran)
18. Avslutande

Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm 2018-05-18

Årsberättelse och övriga handlingar 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 för Brf Herden 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2016-09-09. Föreningen är ett privatbostadsföretag/förening.

Ekonomisk plan och nu gällande stadgar finns, förutom att köpa via Bolagsverket (www.bolagsverket.se), även på föreningens egen webbplats.

- **Organisation**

Styrelse

Styrelsen har under 2017 haft 17 (17) protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämma 2017-05-30 bestått av:

Ordinarie	Anna Allgulin Fredrik Benndorf Gunnar Fagerberg Andreas Löfstedt Christer Sigevall	ordförande sekreterare
Suppleant	Francesco Snehota José Marta e Silva	
Revisorer		
Ordinarie	Anders Bergman Farideh Sabri Benny Karlsson	Mazars SET Revisionsbyrå Föreningsvald Föreningsvald, suppleant
Valberedning	Åsa Cronqvist Nils-Erik Eriksson	sammankallande
Webbansvarig	Åsa Cronqvist	

- **Fastigheten**

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

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 när vi längre fram i årsberättelsen beräknar olika nyckeltal såsom driftkostnad/kvm m.fl.

Hela gruppboendet på Arbetargatan 23A och 23B plan 6 och 7 klassas som bostad. Lokalerna avser förskolor på Arbetargatan 27A och 27B (som i hyresavtalen adresseras Arbetargatan 25A och 25B).

Garaget, som nås via källaren utom för Arbetargatan 27A och 27B, omfattar 74 platser för bilar (varav 30 i bur) samt 4 platser för mc.

- **Tomträten till Herden 8**

Den nuvarande nivån på tomträttsavgälden om 2,6 mkr/år som har varit fast sen 2012 och som löper t.o.m. 2020, kommer härefter att höjas. Tomträttsavgälden som varit föremål för behandling i kommunens organ under år 2016, har Kommunfullmäktige fattat beslut om i mars 2017.

Beslutet innebär för föreningen en höjning av avgiften med 3,3 mkr som motsvarar 120% jämfört med dagens nivå d.v.s. mer än en fördubbling. Höjningen kommer att ske successivt under 5 år fr.o.m. 2020 för att nå full avgift 2025 vilket är 5,9 mkr/år. Den nya tomträttsavgälden kommer sen att ligga fast t.o.m. 2030.

Styrelsen har tidigare undersökt möjligheten att köpa tomtmarken, senast ställdes frågan 2016. Priset för att friköpa marken var då 367,6 mkr vilket är högt så styrelsen bedömde att ett köp inte är ekonomiskt försvarbart.

Det är styrelsens bestämda avsikt att arbeta för att undvika en höjning av medlemmarnas månadsavgifter på grund av den höjda tomträttsavgälden.

- **Underhållsplan och underhållsarbeten m.m.**

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som ses över årligen, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras.

Föreningens fastighetsförvaltare gör 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.

- **Försäkring, gemensamt bostadsrättstillägg**

Fram till 2017-04-30 har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Från och med ny avtalsperiod 2017-05-01 har styrelsen omförhandlat försäkringen och valt Vardia Försäkring. Den nya försäkringen har fullt likvärdiga villkor men framför allt fick vi en väsentligt lägre premiekostnad jämfört med vad vi skulle ha fått med nuvarande försäkringsbolag, Moderna Försäkring genom Söderberg & Partners.

I den nya försäkringen ingår fortsatt **gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar** via fastighetsförsäkringen. Medlemmar behöver därför inte teckna egna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Detta gemensamma bostadsrättstillägg gäller oavsett vilket hemförsäkringsbolag man har som medlem.

- **Fastighetsförvaltning**

Under året har föreningen anlitat SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) som förvaltare (fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning). Fastighetsskötare har varit Oliver Jonasson som vikarierat under Fredriks Axelssons föräldraledighet. Fredrik kom tillbaka i december 2017 som efter nyår har slutat för annan anställning.

SBC:s kundtjänst ansvarar för mottagningen av Felanmälningar. SBC nås via telefon 0771-722 722, vardagar 07-21 eller via formulär på hemsidan.

Teknisk förvaltare från SBC har under året varit Daniel Hammare.

Ekonomisk förvaltare från SBC i Sundsvall har under året varit Anna Dückhow. Vår avgifts- och hyresadministration har under året hanterats av olika handläggare på SBC i Stockholm.

Garaget har fram till september 2017 förvaltats på föreningens uppdrag av Stockholms Stads Parkerings AB. Fr.o.m. 2017-10-01 förvaltats garaget av SBC.

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.

- **Föreningens avtal**

Fastighetens olika tekniska system behöver underhållas/ ses över med jämna intervall. Vår inställning är att försöka underlätta för oss själva (och vår förvaltare/fastighetsskötare) genom att teckna olika slags service- och/eller driftavtal. Så länge entreprenörerna gör ett bra jobb till ett konkurrensmässigt pris låter vi avtalen löpa vidare.

I årsberättelsen för 2008 finns en utförlig redovisning över föreningens olika avtal med komplettering i årsberättelserna för 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015 och 2016. Under 2011 tecknades inga nya avtal.

Under 2017 har följande avtal tecknats/sagts upp:

- SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum): förvaltning av garage. Nytt avtal from oktober 2017. Tidigare avtal med Stockholm Parkering AB uppsagt.
- Recycling i Stockholm AB (uppsagt): hämtning av grovsoper. Uppsagt till årsskiftet 2017/2018 för ny upphandling.
- MTA i Stockholm (uppsagt): sortering och städning av återvinningsrummet. Uppsagt till årsskiftet 2017/2018 för ny upphandling.
- Kungsholmens stadsdelsnämnd (uppsagt): avtal om gruppboende, plan 6 och 7 på Arbetargatan 23A och B. Uppsagt för omförhandling av villkor för period från och med 2018-04-01.
- Kungsholmens stadsdelsnämnd (uppsagt): avtal om förskola, plan 0 och 1 på Arbetargatan 27A och B. Uppsagt för omförhandling av villkor för period från och med 2018-09-01.
- Moderna Försäkring genom Söderberg & Partners (uppsagt): fastighetsförsäkring. Uppsagt till 2017-04-30.
- Vardia Försäkring: Ny försäkringsgivare för fastighetsförsäkringen från 2017-05-01.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Styrelsen har sedan 2013 arbetat med egenkontroll kring fastighetens brandskydd. Vi har tagit hjälp av SBC och företaget Presto AB samt av vår fastighetsskötare för den löpande kontrollen. Presto AB hjälper oss även med årlig kontroll av fastighetens rökgasfläktar och rökluckor.

Mer om brandskydd kan man läsa på Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps (MSB) webbplats www.msb.se (Förebyggande, brandskydd).

- **Energideklaration m.m.**

Sveriges samtliga flerfamiljshus (ca 600 000) och kontor ska enligt lag energideklaras. Lagen tillkom efter ett EU-direktiv och syftet är att minska energiförbrukningen inom EU med 20 procent. Bostäder och kontor står för en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. (Även landets samtliga villor måste energideklaras, men det behöver villaägarna bara göra om de ska sälja sina hus.)

Föreningens energideklaration sammanfattas bland annat i en bild för varje byggnad. Skyltar med dessa uppgifter finns uppsatta i samtliga entréer. De finns även som pdf på föreningens hemsida. Föreningens energideklaration är från 2008 och en energideklaration gäller i 10 år.

På www.boverket.se kan man se en sammanställning av uppgifterna i olika fastigheters energideklarationer. (Sök via kommun samt fastighetsbeteckningen, exempelvis "Herden 8".)

Radon

Vi har mätt radonhalten i vår fastighet under år 2005 och 2006. Högsta enskilda värdet i vår fastighet (lägenhet respektive i förskolan) uppmättes till ca 60 Bq/m³. Det betyder att det med god marginal understiger gränsvärdet 200 Bq/m³.

Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK)

OVK ska genomföras vart 6:e år i bostäder med den typ av ventilation som vår fastighet har samt vart tredje år i förskolor. Senast godkända OVK för bostäder är mars 2016. OVK i förskolan har genomförts under våren 2017 med godkänt resultat.

- **Bredband, kabel-tv, IP-telefoni**

Bredband och IP-telefoni

Operatör är Ownit Broadband AB, www.ownit.se. Avgiften för bredbandet ingår i den ordinarie månads-avgiften/hyran. För att bredband och e-post ska fungera fordras dock ett (kostnadsfritt) abonnemangsavtal med Ownit.

Från Ownit kan man, förutom Internet, också få bredbands-tv samt IP-telefoni. I vår överenskommelse med Ownit ingår ett erbjudande om IP-telefoni ("Telefoni-Bas" utan fast månadsavgift) för föreningens medlemmar.

Vi har ett femårigt avtal från januari 2013 med Ownit som ger samtliga lägenheter bredband med 500-1000 Mbit/s.

Extra nod för internet

STOKAB installerade under 2011 kostnadsfritt en ny nod för bredband i fastigheten. Vi har idag inga planer på att använda denna, men den finns ifall vi i framtiden önskar utnyttja denna lösning.

Kabel-tv från Com Hem – gruppavtal med paketet "Medium 8 Favoriter"

Föreningen tecknade gruppavtal med Com Hem i november 2008 om digital-tv till alla lägenheter. Alla lägenheter har gratis (ingår i hyran/månadsavgiften) digital-tv "Medium 8 Favoriter". Se föreningens hemsida för ytterligare information om vilka kanaler som ingår respektive vilka kanaler man kan välja själv. Com Hem säljer inte detta paket till nya kunder längre. Därför är det svårt att hitta information på Com Hems hemsida.

Fria digitala kanaler. Alla Com Hem-anslutna hushåll kan sedan januari 2010 ta emot ett antal fria digitala kanaler utan extra abonnemangskostnad. Allt som krävs för att se de fria digitala kanalerna är en godkänd digitalbox eller en tv med inbyggd digitalbox godkänd för Com Hem. Något programkort behövs inte.

Möjlighet finns att på egen bekostnad beställa ytterligare kanaler eller ett större abonnemang. Den som beställer "större" digitalt abonnemang hos Com Hem får upp till 150 kr i rabatt/månad. (För mer information: se föreningens hemsida, eller ring Com Hems kundtjänstnummer för gruppavtalskunder.)

Möjlighet finns naturligtvis att skaffa egen inomhusantenn och köpa tv-kanaler via Boxer.

- **Ekonomiska frågor**

Årets resultat m.m.

Årets underskott blev 0,6 mkr (-1,8 mkr), 1,2 mkr bättre jämfört med föregående år. För taxebundna kostnader kan vi i årets resultat se en sänkt kostnadsnivå sett över flera år. Redan i år ser vi lägre kostnader för sophantering tack vare den överssyn vi har gjort.

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 2017-12-31 till 766 134 kronor (901 605 kr). I balansräkningen har fordran delats upp och ingår dels som "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2018 samt dels som "övrig långfristig fordran" för det som förfaller till betalning efterföljande år.

Registrering till moms

Föreningen är sedan hösten 2001 frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler (d.v.s. för dagis samt utrymmena för mobilmaster med tillhörande teknikrum).

Budget

Generellt kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. Händer inget oförutsett bör vi kunna behålla nuvarande avgiftsnivå i några år till. Allt eftersom driftkostnaderna ökar över åren måste vi, som alla andra, parera dessa genom att höja våra intäkter, sänka våra kostnader eller genom att göra både och. Dock vet vi nu att tomträttsavgälden kommer successivt att öka med början 2020 för att 2025 ha mer än dubblats jämfört med dagens nivå. Vilket skulle ge en avgiftsökning om drygt 30% om vi inte gjorde någonting annat. Styrelsens absoluta avsikt är att arbeta för att inte höja avgifterna p.g.a. av höjd tomträttsavgäld.

Budgeten för 2018 anser vi att vi klarar utan förändrade avgifter.

Föreningens lån

Under 2017 förföll ett lån om 20 mkr för villkorsändring. Lånet amorterades med 5 mkr varav resten 15 mkr lades om på ett år.

Detta innebär att föreningens lån härefter uppgår till totalt 82 mkr uppdelat på 3 lånedelar, 15 mkr + 40 mkr + 27 mkr. Av den ekonomiska redovisningen (Not 14) framgår föreningens samlade lånebild.

Styrelsens lånestrategi är sedan många år

- ✓ att inte spekulera med medlemmarnas pengar,
- ✓ att inte lägga alla lån i samma korg och
- ✓ att undvika en situation där styrelsen tvingas ha dagskontroll på ränteläget.

Upplåtelse av hyreslägenhet

Under året har inga (-) hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 527 839	7 532 089
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	18 382 331	18 291 713
Finansiella intäkter	76 957	95 413
Minskning långa fordringar	148 084	135 470
Minskning korta fordringar	49 746	0
Lägenhetsupplåtelse	0	0
Ökning av korta skulder	0	0
	18 657 118	18 522 596
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	13 328 892	14 587 027
Finansiella kostnader	564 146	520 215
Investeringar i fastigheten	214 525	1 579 139
Inköp av inventarier	0	0
Minskning av föreningens lån	5 000 000	5 000 000
Minskning av korta skulder	1 538 504	370 530
Ökning av korta fordringar	0	1 469 935
	20 646 067	23 526 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	538 889	2 527 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 988 950	-5 004 250

1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

• Väsentliga händelser under året

Föreningen är stor – tre byggnader med nästan 240 lägenheter samt gruppboende och förskola och med en omsättning på närmare 20 miljoner kronor per år. Det säger sig självt att det hela tiden händer saker i fastigheten. En del kan planeras i förväg medan annat får hanteras när det händer. Att redogöra för allting som gjorts under ett år låter sig inte göras. Här kommer dock ett försök till axplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt/händer i föreningen.

Takmålning, etapp 1.

Efter sommaren 2017 påbörjade vi ommålning av taken. Arbetet pågick under augusti och september och först ut var taken på Arbetargatan 23A och B samt 27 A och B. Etapp 2, resterande tak på S:t Göransgatan och Mariebergsgatan, kommer att genomföras våren 2018.

Inför takmålningen har stegar på taken installerats så att den nedre takdelen blir åtkomlig på ett säkert sätt för personal såsom plåtslagare, takskottare etc. Allt för uppnå fullgod taksäkerhet enligt de regler som gäller.

I samband med takmålningen har också översyn av läckage och andra brister åtgärdats som t.ex. otäta takluckor. Vidare så har även spångar byggts för att säkra framkomligheten uppe på vinden.

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Under våren 2017 har vi gjort OVK i förskolans lokaler på Arbetargatan 27 A och B, vilken blev godkänd.

Balkonger

Under året har avvaktats besked om överklagan av bygglov hos Länsstyrelsen vilket också kom under året. Stämman för att höra medlemmarnas uppfattning i ärendet har sedan hållits på nya året, stämman avlog styrelsens förslag, att låta de som vill bygga balkong enligt beviljat bygglov.

Fastigheten

Under slutet av året påbörjades att koppla in befintlig dörrautomatik på de dörrar som har sådan automatik, till nya passersystemet så att dörren öppnas automatiskt med hjälp av brickan. Till att börja med avsåg det framför allt portar ut mot gata och gård.

Översyn och reparation av löst kakel har gjorts under året i samtliga trapphus samt ytterligare genomgång av trasiga trappnosar.

Under året har också en hel del elarbeten utförts såsom byte av elslutbläck i många av portarna, byte av jordfelsbrytare samt en hel del elfel i ytterbelysning har åtgärdats.

Hissar

Hissarna har under året fortsatt hållit sig någorlunda hela, inga större haverier med reparationer som följd har behövts göras. Kanske att den lite större översyn som gjordes året innan (2016) har gett effekt.

Tvättstugor

Under året har vi låtit Entema göra sedvanligt underhåll i förebyggande syfte. Fyra tvättmaskiner har under året behövt bytas ut, totalt har vi 20 maskiner fördelat på 9 tvättugor samt 2 spontantvättstugor med 2 maskiner i varje.

Hyreslägenheter

I några av föreningens hyreslägenheter (förnärvarande totalt 12 st) har vi gjort nödvändigt underhåll där vi bl.a. har bytt ut vitvaror som efter ca 25 år gjort sitt.

Sophantering

En översyn av återvinningsrummet och dess fraktioner har gjorts under året. Vilket har lett till nytt avtal från 2018 med en leverantör för både hämtning samt sortering och städning som också innebär en klar kostnadsminskning för föreningen.

Som vanligt har vi hyrt containrar för grovsopor 2 gånger under året (vår och höst), ståendes på gården så att alla boende kan passa på och rensa i sina förråd.

Hantverksrummet

Föreningen har haft ett s.k. hantverksrum på Arbetargatan 23B som leverantörer till föreningen dels har använt för materialförvaring dels för toalettanvändning. Efter motion på stämma så har det nu under året gjorts om till lånedusch med wc som kan bokas och utnyttjas av boende mot en mindre kostnad. Hantverkare har nu möjlighet att istället få tillgång till styrelselokalen på S:t Göransgatan 102.

Gården

Utöver sedvanligt underhåll av gården såsom beskärning av träd, buskar och häckar samt plantering av årstidsblommor, har fortsatt större arbete med plantering gjorts på fontänggården där det har varit i behov. Ett träd har dessutom tagits bort på gården då det lutade betänksamt.

När vi så trodde att fontänens läckage äntligen var funnet och åtgärdat kunde det till trots konstateras att det var mer vattenläckage. Det är rören och slangar inne i själva betongfundamentet som inte håller tätt. Åtgärderna måste göras varsamt eftersom vi värnar om fontänens kulturhistoriska värde.

Fler cykelställ mellan Arbetargatan 23 A och B har tillkommit under året.

Utemöblerna fick stå kvar ute i samråd med fastighetskötare och förvaltare som bedömde att det var mer jobb med att bära in och ut än att underhålla.

Platsen med gungor och sandlåda har under året fått sig en upprustning. Bl.a. så har hela sandlådan bytts ut till ny då den var i stort renoveringsbehov. Sanden under gungorna har också genomgått s.k. sandrening efter påpekande vid inspektion, för att återställa det s.k. fallskyddet.

Garaget

Vi fick under året installerat i garaget två laddstationer för elbilsladdning, vilka ger uttag för fyra laddplatser. Vidare fick vi i garaget upp nya nödutgångsskyltar samt även nya skyltar i vissa källargångar där det saknades uppmärkning på ett tillfredställande sätt.

2. Medlemsinformation

Under året har 25 (18) överlåtelser ägt rum. Och föreningen hade vid årets slut 351 (350) medlemmar. En ökning med 1 st medlemmar, 44 tillkommande och 43 avgående. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Antal överlåtelser och antal medlemmar år 2002, 2008 – 2017

	2002	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal överlåtelser	53	31	29	31	16	25	23	28	18	18	25
Antal medlemmar 31/12	295	394	336	344	343	343	338	343	348	350	351

Vid utgången av 2017 var 225 (225) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 12 (12) med hyresrätt.

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

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2005	2006	2007	2008-09	2010-12	2013	2014	2015-17
Bostadsrätt	200	206	211	216	218	219	220	223	225
Hyresrätt	36	30	25	21	19	18	17	14	12

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

Lägenhetsfördelning inom föreningen (enligt fastighetens ursprungliga planlösning)

Hela föreningen	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
	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

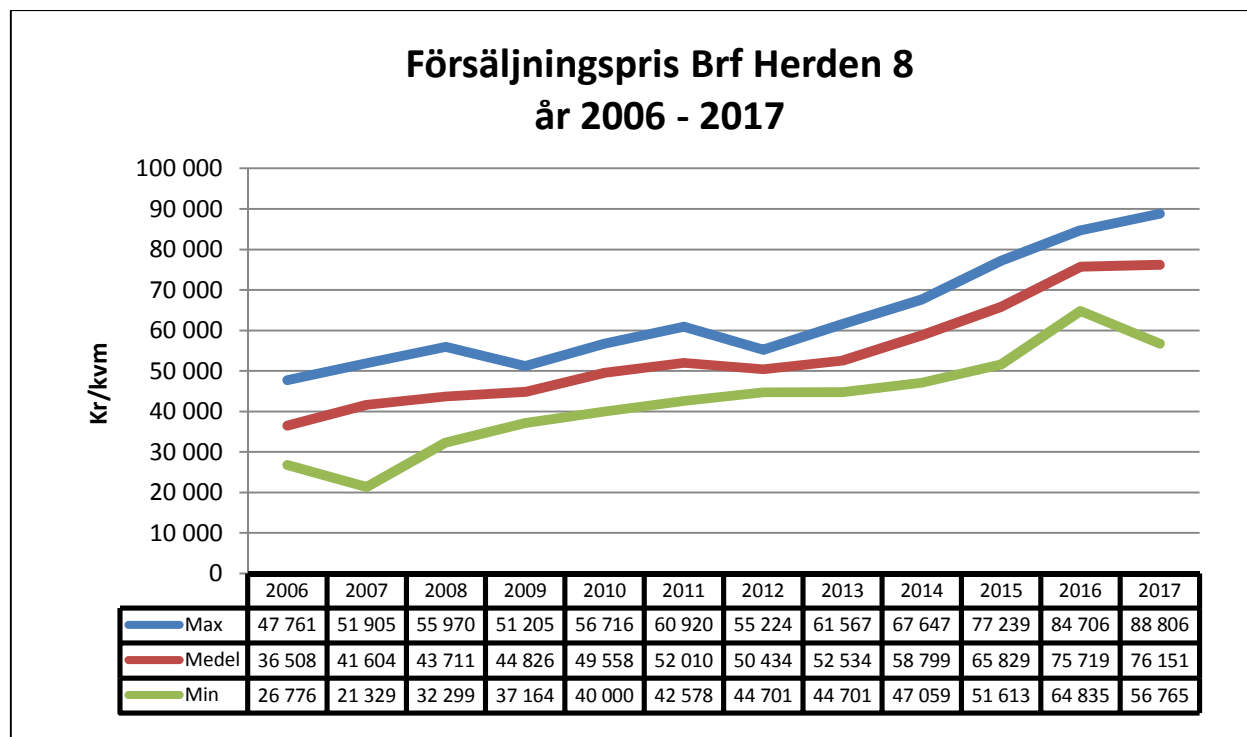
Arbetargatan 27 A	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		
Arbetargatan 27 B	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		

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.

Försäljningspriser

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



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 - 2017

	2002-05 ¹⁾	2006-09 ²⁾	2010-13 ³⁾	2014	2015	2016	2017	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	11 840 600	21 924 900	3 315 800	791 000	10 980 500	5 000 000	5 000 000	58 852 800
från:								
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0	0
- "nya brf-lght"	6 470 600	19 554 900	3 315 800	791 000	7 980 500	0	0	38 112 800
- "Driftöverskott"	5 370 000	2 370 000	0	0	3 000 000	5 000 000	5 000 000	20 740 000
	11 840 600	21 924 900	3 315 800	791 000	10 980 500	5 000 000	5 000 000	58 852 800

Specifikation finns i årsberättelsen ¹⁾ för år 2008, ²⁾ för år 2011, ³⁾ för år 2014.

- **Utbildning och information om bostadsrätt**

Styrelsen önskar att alla boende i föreningen (såväl medlemmar som hyresgäster) lär sig så mycket som möjligt om allt som gäller för en bostadsrättsförening. Ju mer alla vet desto mindre överraskad blir man av regler som man inte kände till.

En vanlig överraskning brukar vara att medlemmen själv får betala renoveringen av den egna lägenhetens tak och väggar som skadats på grund av en vattenskada (olyckshändelse) hos grannen ovanpå. Detta har att göra med de speciella reglerna i en bostadsrättsförening om fördelningen av underhållsansvaret av fastigheten mellan medlemmen och fastighetsägaren (föreningen). Medlemmen själv svarar (nästan alltid) för det "inre underhållet", d.v.s. underhållet av den egna lägenheten.

Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening" hålls då och då och vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis och vi uppmanar alla medlemmar att gå den! Anmäl via www.bostadsratterna.se (Bostadsrättsskolan). Styrelsen går regelbundet kurser som Bostadsrätterna arrangerar.

På Bostadsrätternas webbplats finns mycket information kring bostadsrätt för såväl köpare, boende som säljare. Via nyhetsbrevet "Bostadsrätterna Direkt" (Allt om Bostadsrätt) kan man hålla sig löpande informerad om det som händer inom bostadsrättsområdet.

3. Flerårsöversikt

Här följer några tabeller och diagram som visar olika aspekter av föreningens ekonomi. Tårtdiagrammen visar storleksordningen mellan olika intäkter och kostnader för verksamhetsåret 2017. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

Föreningens resultaträkning har under många år slutat med ett underskott på drygt 3,5 miljoner kronor.

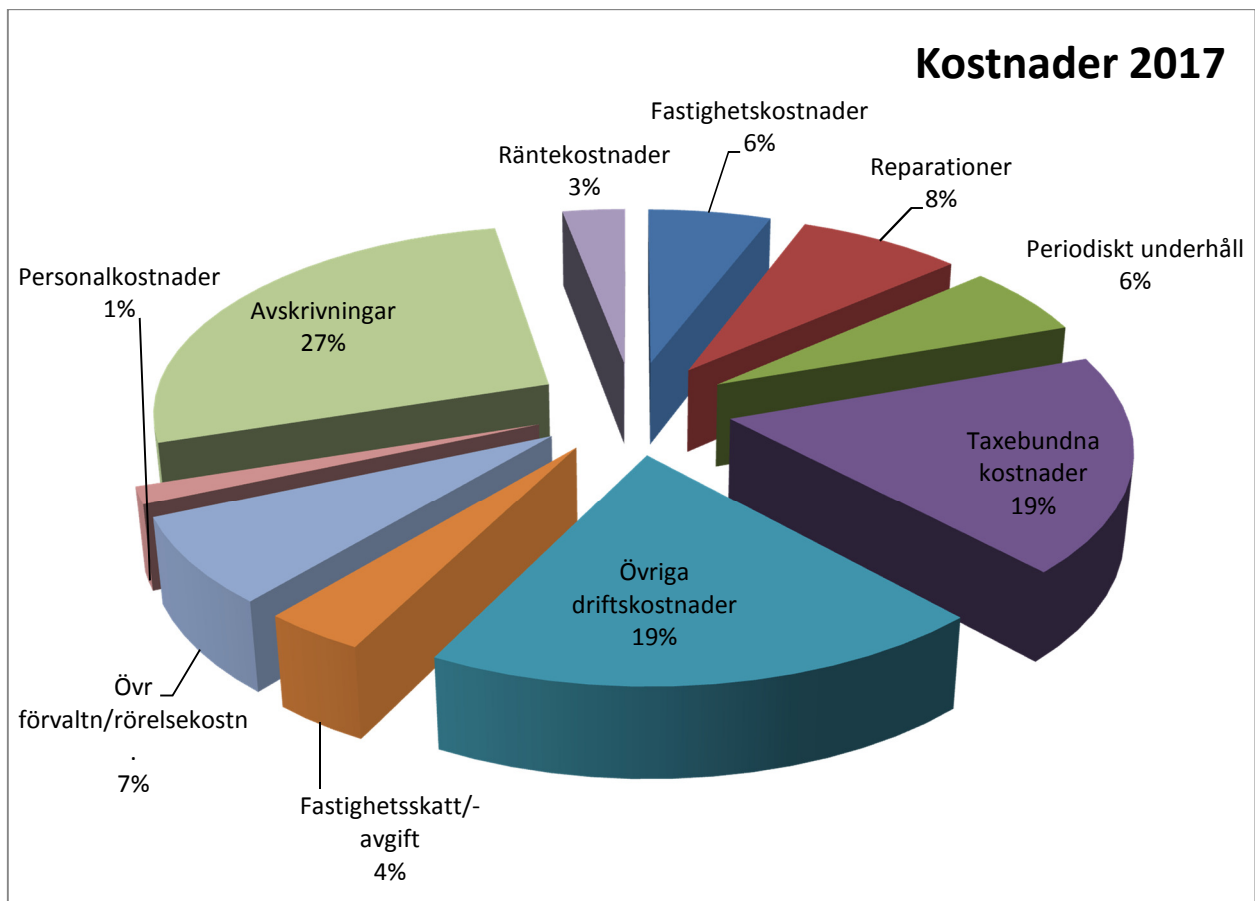
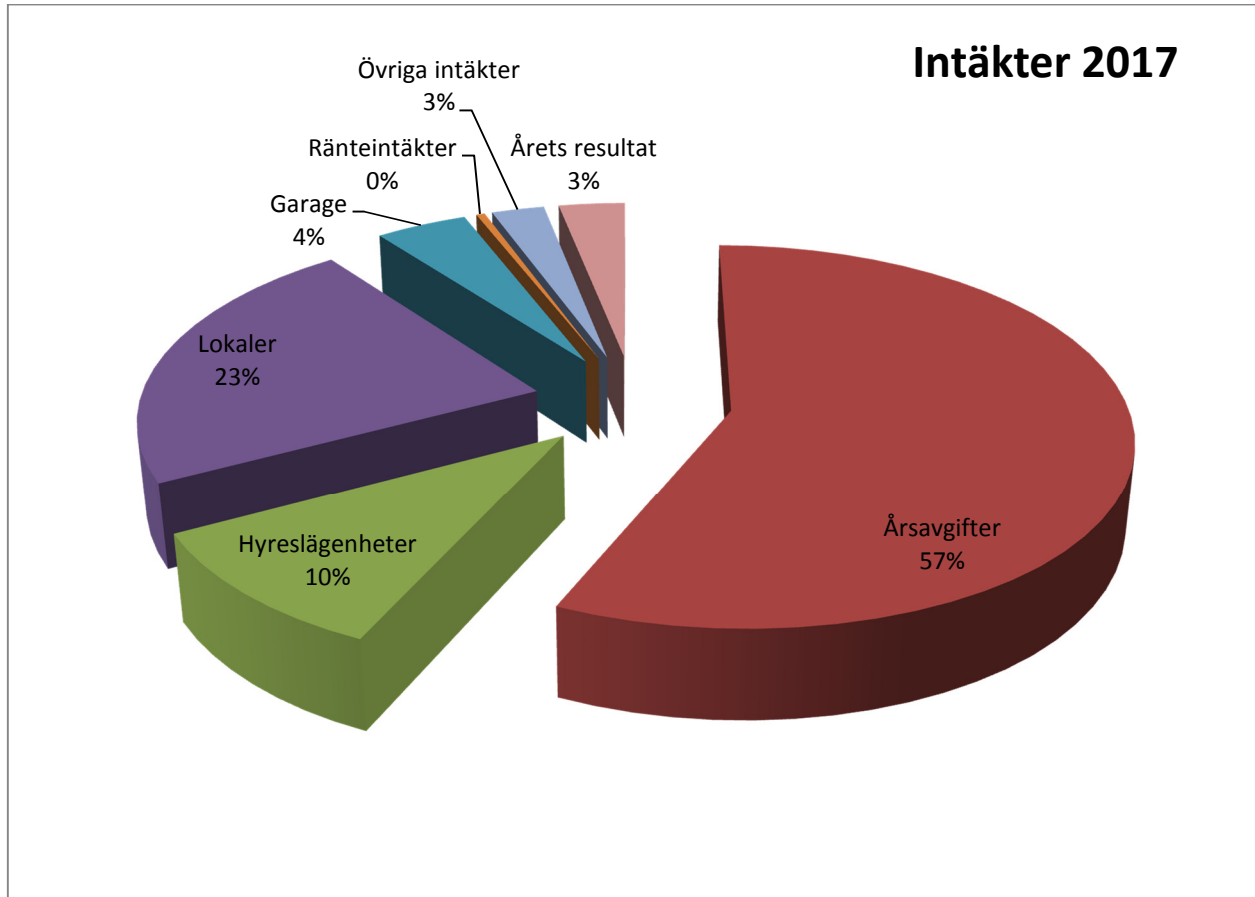
Att föreningens resultaträkning visar underskott är inget onaturligt. Lagg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 5 miljoner kronor. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Den största utgiften (betalningen) hade vi hösten 2001 när vi köpte fastigheten för drygt 400 miljoner kronor av Familjebostäder AB. Räknar man bort den årliga avskrivningen i resultaträkningen hamnar vi istället på ett överskott. Se även kassaflöde på sid 9.

Är underskott tecken på dålig ekonomi i en bostadsrättsförening?

Att en förening redovisar underskott behöver inte betyda att ekonomin är dålig. En förening som visar överskott behöver inte ha bra ekonomi (fastigheten kanske är i dåligt skick och man skulle behöva ta in ännu mera i intäkter för att ha råd att betala framtida reparationer och underhåll). Det viktiga är att man inte läser årsredovisningen för en bostadsrättsförening på samma sätt som för ett vinstdrivande aktiebolag. Föreningen ska bedriva verksamheten till självkostnad, d.v.s. utan vinstsyfte.

Det är viktigt att styrelsen försöker se ett par år framåt i tiden så att man i tid ska kunna hantera eventuella högre kostnader på ett planerat sätt. Det kan man göra genom att;

- ha en bra och aktuell underhållsplan som visar kommande års tänkta underhållsåtgärder och dess beräknade kostnader,
- ha en flerårsbudget som visar olika framtida ekonomiska scenarion,
- ha koll på hyresavtal så att man inte missar möjligheten att omförhandla hyresnivåer,
- ha koll på lånens villkorsändringsdatum så man hinner ta in offerter från olika banker innan lånen ska omsättas,
- allmänt se över drift- och serviceavtal löpande för att förhandla fram så bra priser och servicenivåer som möjligt.



Flerårsöversikt

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning	18 204 844	18 429 301	18 299 629	18 144 475	18 291 713	18 382 330
Förändring av nettoomsättning %	0,4%	1,2%	-0,7	-0,8	0,8	0,5
Resultat efter finansiella poster	-4 030 862	-3 480 965	-3 310 772	-5 319 504	-1 790 732	-595 882
Soliditet*	68,8%	69,8%	71,4%	74,4%	75,4%	76,7%

* eget kapital i procent av balansomslutningen

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

	2002	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lån	168 000 000	114 600 000	111 000 000	106 000 000	92 000 000	87 000 000	82 000 000
Insats	249 610 000	272 399 000	273 631 000	277 840 000	280 859 904	280 859 904	280 859 904
Amortering under året	4 000 000	0	3 600 000	5 000 000	14 000 000	5 000 000	5 000 000
Belåning/kvm	7 741	5 280	5 115	4 884	4 239	4 009	3 778
Andel eget kapital	59,8%	70,4%	71,1%	72,4%	75,3%	76,3%	77,4%
Andel lånefinansiering	40,2%	29,6%	28,9%	27,6%	24,7%	23,7%	22,6%
Taxeringsvärde	319 084 000	508 600 000	520 600 000	520 600 000	520 600 000	654 600 000	654 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	22,5%	21,3%	20,4%	17,7%	13,3%	12,5%

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

	2002	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter	17 876 000	18 205 000	18 429 000	18 300 000	18 145 000	18 292 000	18 382 000
Intäkter/kvm	824	839	849	843	836	843	847
Räntekostnad	8 415 000	3 662 000	3 074 000	2 289 000	943 000	520 000	564 000
Räntekostnad/kvm	388	169	142	105	43	24	26
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	3,2%	2,8%	2,2%	1,0%	0,6%	0,7%

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Årsavgift/kvm brf-yta	577	576	572	572	576	576
Elkostnad/kvm totalyta	37	37	26	24	34	40
Värmekostnad/kvm totalyta	100	104	79	99	74	60
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	17	16	18	19
Sopkostnad/kvm totalyta	40	47	54	60	63	48
Brf-yta (kvm)	18 200	18 200	18 283	18 574	18 786	18 786
Hyseslght-yta (kvm)	1 456	1 456	1 373	1 082	870	870
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	280 859 904	0	0	280 859 904
Upplåtelseavgifter	50 081 096	0	0	50 081 096
Fond för yttre underhåll	5 604 395	0	82 595	5 521 800
Summa bundet eget kapital	336 545 395	0	82 595	336 462 800
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-58 587 856	0	-1 873 327	-56 714 529
Årets resultat	-595 882	-595 882	1 790 732	-1 790 732
	-59 183 738	-595 882	- 82 595	-58 505 261
Summa eget kapital	277 361 657	-595 882	0	277 957 539

5. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-595 882
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-58 587 856</u>
summa fritt eget kapital	-59 183 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-1 963 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>1 151 029</u>
att i ny räkning överförs	-59 996 509

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

* 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (51 § i föreningens stadgar)

Resultaträkning

Not 1

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2017**2016****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 2	17 918 389	17 908 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	463 942	383 713
		18 382 331	18 291 713

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 4	-3 738 488	-4 395 907
Driftskostnader	Not 5	-7 905 475	-8 414 602
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 403 096	-1 377 619
Personalkostnader	Not 7	-281 833	-398 899
Avskrivningar	Not 8	-5 162 132	-5 070 617
		-18 491 024	-19 657 644

RÖRELSERESULTAT**-108 693****-1 365 931****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		76 957	95 413
Räntekostnader		-564 146	-520 214
		-487 189	-424 801

ÅRETS RESULTAT**-595 882****-1 790 732**

Balansräkning

Not 1

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 9	352 649 177	357 716 074
Pågående nybyggnation	Not 10	30 884	0
Maskiner och inventarier	Not 11	269 564	181 159
		352 949 625	357 897 233
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar		618 051	766 134
		618 051	766 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		353 567 676	358 663 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 472	3 501
Övriga fordringar		223 488	471 322
SBC klientmedel i SBC		6 733 402	6 858 395
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	400 000	80 889
		7 364 362	7 414 107
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		538 889	2 527 839
		538 889	2 527 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 903 251	9 941 946
SUMMA TILLGÅNGAR		361 470 927	368 605 313

Balansräkning

Not 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		330 941 000	330 941 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 604 395	5 521 800
		336 545 395	336 462 800
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-58 587 856	-56 714 529
Årets resultat		-595 882	-1 790 732
		-59 183 738	-58 505 261
SUMMA EGET KAPITAL		277 361 657	277 957 539
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	82 000 000	87 000 000
		82 000 000	87 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		558 159	518 960
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		147 920	719 192
Uppl kostnader och förutb intäker	Not 17	1 403 191	2 409 622
		2 109 270	3 647 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 470 927	368 605 313

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	2017	2016
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	2017	2016
Årsavgifter	10 818 376	10 823 217
Hysesintäkter bostäder	1 980 032	1 975 634
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 492 134	3 399 979
Hysesintäkter lokaler	792 748	783 499
Hysesintäkter garage	824 687	925 671
Avgift andrahand	10 412	0
	17 918 389	17 908 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Fakturerade kostnader	33 957	59 017
Försäkringsersättning	409 798	291 514
Övriga intäkter	20 187	33 182
	463 942	383 713

Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel gård	350 408	257 155
Snöröjning/sandning	90 578	109 481
Städning, mattor	383 573	378 308
OVK Obl. ventilationskontroll	56 963	283 510
Besiktning/myndighetskontroll	17 211	29 650
Bevakning	7 350	11 845
Garage	87 046	155 356
Förbrukningsmateriel	75 703	59 693
Brandskydd	39 392	52 629
	1 108 224	1 337 627
Reparationer		
Lägenheter	40 925	21 792
Gemensamma utrymmen	34 927	23 492
Tvättstuga	83 837	110 917
Sophantering/återvinning	75 750	107 158
Entré/trapphus	63 059	36 011
Lås	13 258	16 379
VVS	144 148	133 621
Värmeanläggning/undercentral	11 131	3 869
Ventilation	41 384	20 989
Elinstallationer	140 482	65 632
Hiss	144 464	174 167
Tak	48 765	0
Fasad	0	0
Mark/gård/utemiljö	100 142	66 302
Garage/parkering	17 302	6 349
Skador/klotter/skadegörelse	24 341	38 765
Vattenskada	495 320	351 632
	1 479 235	1 177 075
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	84 633
Gemensamma utrymmen	17 550	0
Sophantering/återvinning	0	89 146
Entré/trapphus	160 024	568 092
Värmeanläggning	0	875 741
Ventilation	48 225	108 000
Elinstallationer	41 805	0
Tak	666 982	0
Mark/gård/utemiljö	158 993	155 593
Garage/parkering	57 450	0
	1 151 029	1 881 205
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	3 738 488	4 395 907

Not 5 DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
Taxebundna kostnader		
El	868 697	745 773
Värme	1 294 346	1 595 694
Vatten	411 177	388 640
Sophämtning/renhållning	269 369	263 991
Grovsopor	679 434	980 405
	3 523 022	3 974 503
Övriga driftskostnader		
Försäkring	320 946	386 407
Tomträttsavgäld	2 645 300	2 645 300
Kabel-TV	319 685	320 575
Bredband	417 031	419 889
	3 702 962	3 772 171
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	667 490	667 928
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	7 905 475	8 414 602

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Tele och datakommunikation	53 958	32 404
Revisionsarvode extern revisor	66 710	56 827
Föreningskostnader	38 989	34 003
Förvaltningsarvode	1 070 699	1 046 564
Förvaltningsarvoden övriga	88 986	80 126
Administration	11 563	19 737
Konsultarvode	62 221	97 989
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 970	9 970
	1 403 096	1 377 620

Not 7 PERSONALKOSTNADER	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	221 500	319 000
Sociala kostnader	60 333	79 899
	281 833	398 899

Förutbetalda kostnader	0	0
Upplupna intäkter	400 000	80 889
	400 000	80 889

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017	2016
Vid årets början	5 521 800	9 232 300
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 963 800	1 561 800
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 881 205	-5 272 300
	5 604 395	5 521 800

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	0,35%	15 000 000	0	2018-09-03
Stadshypotek AB	0,00%	0	20 000 000	Löst lån
Stadshypotek AB	0,45%	40 000 000	40 000 000	2019-06-03
Stadshypotek AB	0,95%	27 000 000	27 000 000	2021-09-01
		82 000 000	87 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		82 000 000	87 000 000	

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER	2017	2016
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Takmålning

Fortsättning av takmålning, etapp 2. Taken på S:t Göransgatan och Mariebergsgatan samt vertikala plåtar på Arbetargatan 23. Arbetet beräknas klart under juni månad.

Stamspolning

Dags igen för stamspolning i alla lägenheter, senast var för 4 år sedan, 2014. Spolning har skett av Interspol under tidig vår.

Balkonger

Genomfört balkongstämma i april där medlemmarna fick avgöra balkongfrågan. Stämman röstade nej till att bygga balkonger enligt beviljat bygglov.

Åter hyreslägenhet till föreningen

Föreningen har under våren fått tillbaka en hyreslägenhet om 67 kvm som kommer att upplåtals med bostadsrätt under 2018.

Fler cykelställ

Färdigställande av fler cykelställ på gården mellan S:t Göransgatan 96-102 kommer att ske under vår/sommar.

Not 17 UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	2017	2016
--	-------------	-------------

Not 17 UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	2017	2016
Ränta	40 138	42 763
Fastighetsskötsel	0	12 528
Vattenskada	395 320	0
Förutbetalda intäkter	967 733	2 354 331
	1 403 191	2 409 622

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 5 2018

Anna Allgulin
LedamotFredrik Benndorf
LedamotGunnar Fagerberg
LedamotAndreas Löfstedt
LedamotChrister Sigevall
LedamotVåra revisionsberättelser har lämnats
den 23 / 5 2018 respektive den 23 / 5 2018Anders Bergman
Auktoriserad revisor
Mazars SET RevisionsbyråFarideh Sabri
Föreningsvald revisor

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 2017.

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 2017 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 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

MD

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 2017 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 tryggnings 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

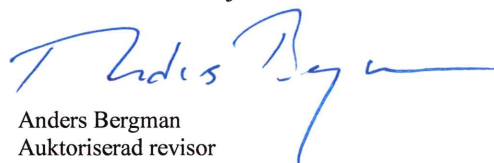
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 23 maj 2018



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2017. 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:

- årsredovisningen 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 23 /5 2018

Farideh Sabri



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 bevitnad.

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 år från utfärdandet.

Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar.

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

Ombud och biträde får endast vara:

- *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 fastighetskötsel.

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.

FÖRENINGSTÄMMAN 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 UNDERHÅLLSPLAN 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, vattensador 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. Årsavgiften 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. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.