

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

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
Åke Malm	Ledamot	sekreterare
Andreas Löfstedt	Ledamot	
Tomas Kesa	Ledamot	
Sara Johansson	Ledamot	
Ingegerd Akselsson Le Douaron	Suppleant	

Styrelsen har under 2021 haft 16 (16) protokollförda sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Kesa, Åke Malm och Ingegerd Akselsson Le Douaron.

Revisorer

Anders Bergman	Ordinarie Extern	Mazars AB
Benny Karlsson	Ordinarie Intern	Stämموald revisor

Valberedning

Christer Sigevall	Sammankallande
Fredrik Benndorf	

Stämmor

2021-06-17	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 Trygg-Hansa Försäkringar. I försäkringen har kollektivt bostadsrättstillägg ingått under året, detta är uppsagt av Trygg Hansa fr.o.m. 1 juli 2022. I försäkringen ingår 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	2024-03-31
Gruppboende	414 kvm	2024-03-31
Förskola	609 kvm	2024-08-31
Förskola	609 kvm	2024-08-31

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.
- Gärd med konstgräsmatta, fontän, uteplats och grill samt lekplats.

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.

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	Tele2
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 och planeras:

Utfört underhåll

Byte av port till garaget	2021
Ommålning av återvinningsrum	2021
Påbörjat upprustning av gården (område kring basketplan)	2021
Utbyte av gungställning	2021

Planerat/kommande underhåll

Renovering av hissar	2022-2024
Översyn av styrsystem för sopsugsanläggning	2022/2024

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev -2 321 369 kr (-782 557 kr). Ett större underskott om -1,5 mnkr jämfört med förra året. En ökad kostnad är tomträttsavgälden som ökar för oss varje år med 501.000:-, så är det fram till 2025, för att då landa på 5,9 mnkr och ligga fast t.o.m. 2030. Härutöver har vi jämfört med förra året dels haft högre kostnad för el och värme till följd av högre elpriser dels högre försäkringspremie samt ökade kostnader för vattenskadorna.

För 2022 och 2023 räknar vi dock att klara utan att höja avgifterna. Fr.o.m. 2024, är det mer osäkert. Viktigt att notera är att vi aldrig har höjt avgiften sen föreningen bildades 2001, vilket visar på att vi har en stabil ekonomi.

Föreningen har fortsatt positivt kassaflöde vilket förklaras med att planerat underhåll likt tidigare år inte har tagits i anspråk fullt ut och utrymmet för detta skjuts därmed på framtiden. Det här gör att vi har en stark likviditet. Nästa stora planerade underhåll är hissarna, 9 stycken om ca 1 mnkr styck. Planen är att sprida ut arbetet över ett par år så att vi inte tar alla hissarna på en gång.

Vi budgeterar årligen med ett underskott på ca. 3-4 mkr till följd av att vi har avskrivningar runt 5 mnkr, vilka är ett lagkrav. Avskrivningarna avser sådant som vi en gång i tiden redan har betalat för varför de inte blir likviditetspåverkande för oss nu. Däremot så påverkas likviditeten av planerat underhåll t.ex. nya hissar som därför måste rymmas i resultatet. Läger vi tillbaka den årliga avskrivningen på resultatet hamnar vi istället på ett överskott. Nedan följer budget för 2022-2025.

Utf/bu 2021-2025	Utfall 2020	Utfall 2021	2022	2023	2024	2025
Intäkter	18 750 781	18 767 184	18 700 000	18 700 000	18 700 000	18 700 000
KOSTNADER						
Fastighetskostnader	-935 905	-1 067 130	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000
Reparationer	-1 162 418	-1 198 253	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000
Periodiskt underhåll	-493 083	-657 445	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000
Taxebundna kostnader	-3 203 165	-3 803 154	-3 800 000	-3 800 000	-3 800 000	-3 800 000
Övriga driftskostnader *	-5 238 119	-5 993 621	-6 502 000	-7 003 000	-7 505 000	-7 505 000
Fastighetsskatt	-799 534	-806 914	-800 000	-800 000	-800 000	-800 000
Övriga externa kostnader	-1 444 171	-1 513 716	-1 600 000	-1 600 000	-1 600 000	-1 600 000
Personalkostnader	-470 833	-469 878	-464 000	-464 000	-464 000	-464 000
Avskrivningar	-5 090 236	-4 914 282	-5 100 000	-5 100 000	-5 100 000	-5 100 000
SUMMA KOSTNADER	-18 837 464	-20 424 393	-22 866 000	-23 367 000	-23 869 000	-23 869 000
Finansiella poster	-695 874	-664 160	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
RESULTAT	-782 557	-2 321 369	-4 866 000	-5 367 000	-5 869 000	-5 869 000
återläggning avskrivningar	5 090 236	4 914 282	5 100 000	5 100 000	5 100 000	5 100 000
RESULTAT exkl. avskrivningar	4 307 679	2 592 913	234 000	-267 000	-769 000	-769 000
* varav tomträttsavgäld	3 985 000	4 486 000	4 987 000	5 488 000	5 990 000	5 990 000
ökning totalt 3 344 700 kr	1 339 700	501 000	501 000	501 000	502 000	0

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 2021-12-31 till 85 817 kronor (279 236 kr). Och kommer under 2022 att vara helt reglerat.

Föreningens lån

I september 2021 förföll ett lån om 27,0 mnkr för villkorsändring. Lånet lades om på fyra år.

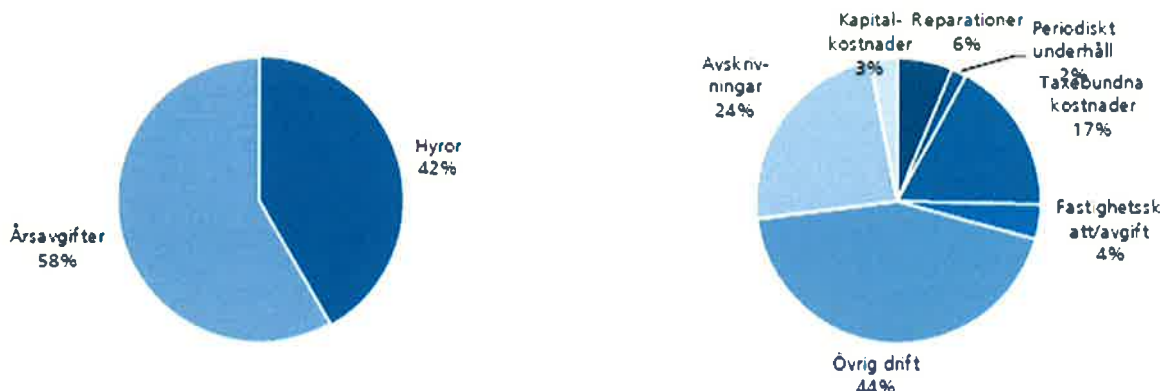
Detta innebär att föreningens lån vid årets slut uppgår till totalt 69,5 mnkr fortsatt uppdelat på 5 lånedelar. Av den ekonomiska redovisningen (Not 12) framgår föreningens samlade lånebild.

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 850 523	17 980 238
INBETALNINGAR		
Rörelsens intäkter	18 767 184	18 750 781
Finansiella intäkter	1 264	34 237
Minskning långa fordringar	0	193 418
Minskning kortfristiga fordringar	2 628 262	317 689
Lägenhetsupplåtelse	0	0
Ökning av korta skulder	0	351 498
	21 396 710	19 647 624
UTBETALNINGAR		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	15 074 832	13 747 228
Finansiella kostnader	634 292	730 111
Investeringar i fastigheten	0	0
Minskning av föreningens lån	0	4 300 000
Ökning av korta fordringar	2 696 034	0
	18 405 158	18 777 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	21 842 075	18 850 523
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 991 552	870 284

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

Fördelning av intäkter och kostnader



1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Byte av garageport

I början av året bytte vi ut porten till garaget. Den hade tjänat oss under många år och nu var det dags för en ny.

Renovering återvinningsrummet

Så fick vi renoverat återvinningsrummet under året så det blev fräscht och snyggt vilket också bidrar till ordningen. Det innebar målning av väggar, tak och golv samt ny bärlist.

Upprustning gården

Sent under hösten påbörjades upprustning av gården. Då trycket är stort på gården, framför allt ytan kring grillar och fontän vill vi utöka ytan för bord och bänkar samt ge plats för en ny pergola. Även gungställningen har bytts ut.

Föreningen erhåller bidrag för installation av laddboxar

Föreningen ansökte om bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddningspunkter för elfordon. Ansökan beviljades med ett tak om 700 tkr vilket motsvarar 50% av kostnaden.

Grannsamverkan

Föreningen anslöt sig till Grannsamverkan vilket är ett samarbete med Polisen och boende i ett närområde. Grannsamverkan går ut på att byta information samt få tips och råd för att höja säkerheten.

Odlingslådor

Vi startade odlingslådor på gården för intresserade medlemmar.

2. Medlemsinformation

Under året har 29 (17) överlåtelse ägt rum. Och föreningen hade vid årets slut 361 (362) medlemmar. En minskning med 1 st medlemmar, 39 (40) tillkommande och 40 (37) avgående. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Vid utgången av 2021 var 227 (227) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 10 (10) med hyresrätt.

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

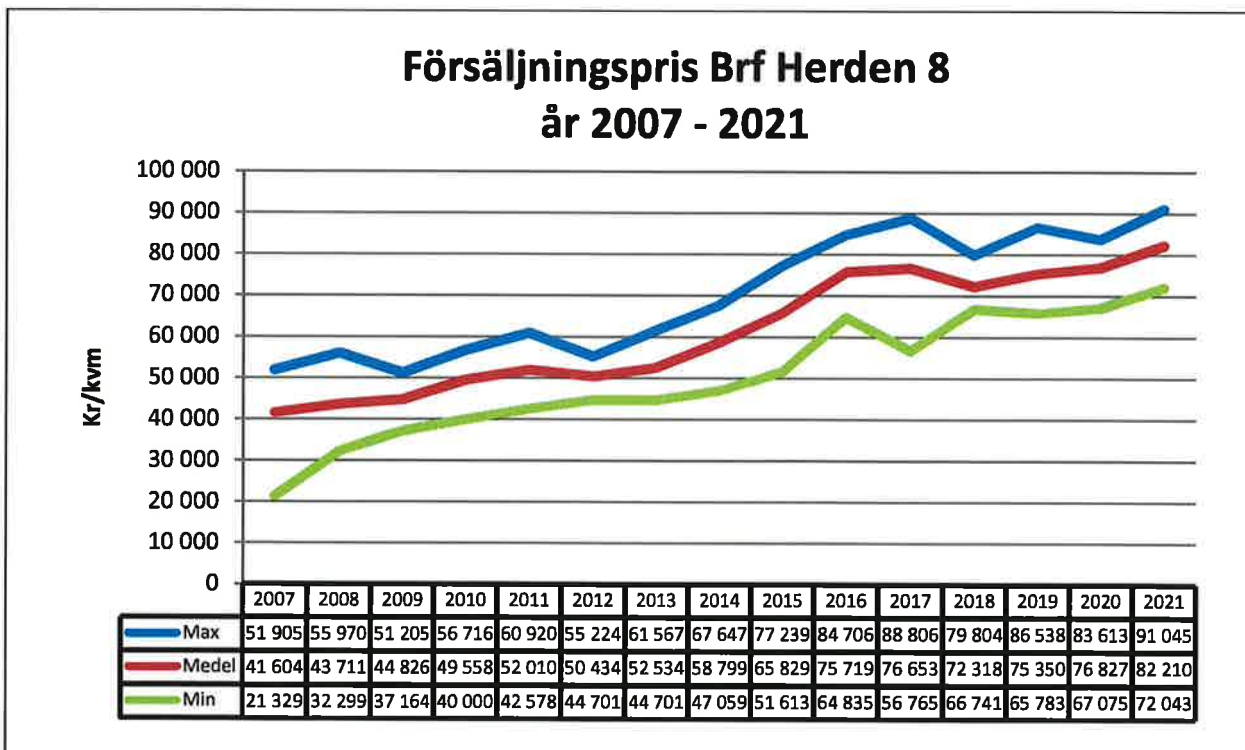
Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2007	2008-09	2010-12	2013	2014	2015-17	2018	2019-21
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 uppläts 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.



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 – 2020

	2002-15 ¹⁾	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	48 852 800	5 000 000	5 000 000	6 938 173	0	3 463 946	0	69 254 919
från:								
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0	0
- "nya brf-lght"	38 112 800	0	0	3 193 173	0	0	0	41 305 973
- "Driftöverskott"	10 740 000	5 000 000	5 000 000	3 745 000	0	3 463 946	0	27 948 946
	48 852 800	5 000 000	5 000 000	6 938 173	0	3 463 946	0	69 254 919

¹⁾ Specifikation finns i tidigare årsberättelser.

3. Flerårsöversikt

Flerårsöversikt

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	17 908 000	17 918 389	18 163 185	18 449 729	18 675 026	18 670 465
Förändring av nettoomsättning %	-0,8	0,1	1,4	1,6	1,2	0,0
Resultat efter finansiella poster	-1 790 732	-595 882	-618 438	-33 866	-782 557	-2 321 369
Soliditet*	75,4%	76,7%	78,6%	78,7%	79,5%	79,3%

* eget kapital i procent av balansomslutningen

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

	2002	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lån	168 000 000	87 000 000	82 000 000	74 000 000	73 800 000	69 500 000	69 500 000
Insats	249 610 000	280 859 904	280 859 904	281 921 731	282 957 785	282 957 785	282 957 785
Amortering under året	4 000 000	5 000 000	5 000 000	8 000 000	200 000	4 300 000	0
Belåning/kvm	7 741	4 009	3 778	3 410	3 400	3 202	3 202
Andel eget kapital	59,8%	76,3%	77,4%	79,2%	79,3%	80,3%	80,3%
Andel lånefinansiering	40,2%	23,7%	22,6%	20,8%	20,7%	19,7%	19,7%
Taxeringsvärde	319 084 000	654 600 000	654 600 000	654 600 000	915 800 000	915 800 000	915 800 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	13,3%	12,5%	11,3%	8,1%	7,6%	7,6%

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

	2002	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Intäkter	17 876 000	18 292 000	18 382 000	18 521 000	18 750 168	18 750 781	18 767 284
Intäkter/kvm	824	843	847	853	864	864	865
Räntekostnad	8 415 000	520 000	564 000	590 000	717 179	730 111	682 582
Räntekostnad/kvm	388	24	26	27	33	34	31
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%	1,1%	1,0%

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgift/kvm brf-yta	576	576	574	576	576	575
Elkostnad/kvm totalyta	34	40	48	47	35	54
Värmekostn/kvm totalyta	74	60	62	66	62	68
Vattenkostn/kvm totalyta	18	19	20	16	21	22
Sopkostn/kvm totalyta	63	48	29	30	33	34
Brf-yta (kvm)	18 786	18 786	18 853	18 920	18 920	18 920
Hyseslght-yta (kvm)	870	870	803	736	736	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	0	0	282 957 785
Upplåtelseavgifter	56 248 215	0	0	56 248 215
Fond för yttre underhåll	11 067 026	0	2 254 317	8 812 709
Summa bundet eget kapital	350 273 026	0	2 254 317	348 018 709
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-66 081 230	0	-3 036 874	-63 044 356
Årets resultat	-2 321 369	2 321 369	782 557	-782 557
	-68 402 599	- 2 321 360	-2 254 317	-63 826 913
Summa eget kapital	281 870 427	- 2 321 360	0	284 191 796

5. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 321 369
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-66 081 230
summa fritt eget kapital	-68 402 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-2 747 400
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	367 838
att i ny räkning överförs	-70 782 161

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		2021	2020
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 2	18 670 465	18 675 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 719	75 755
		18 767 184	18 750 781
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 4	-2 922 828	-2 591 406
Driftskostnader	Not 5	-10 603 688	-9 240 818
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 513 716	-1 444 171
Personalkostnader	Not 7	-469 878	-470 833
Avskrivningar	Not 8	-4 914 282	-5 090 236
		-20 424 392	-18 837 464
		-1 657 208	-86 683
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		18 422	34 237
Räntekostnader		-682 582	-730 111
		-664 160	-695 874
ÅRETS RESULTAT		-2 321 369	-782 557

Balansräkning

Not 1

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 9	333 103 866	337 979 108
Maskiner och inventarier	Not 10	24 699	63 739
		333 128 565	338 042 847
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar		-	85 817
		-	85 817
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		333 128 565	338 128 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		50 650	19 510
Övriga fordringar		251 051	345 861
SBC klientmedel i SBC		21 730 374	18 737 675
		22 032 075	19 103 046
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		111 701	112 848
		111 701	112 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 143 776	19 215 893
SUMMA TILLGÅNGAR		355 272 341	357 344 558

Balansräkning

Not 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		339 206 000	339 206 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	11 067 026	8 812 709
		350 273 026	348 018 709
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-66 081 230	-63 044 356
Årets resultat		-2 321 369	-782 557
		-68 402 599	-63 826 913
SUMMA EGET KAPITAL		281 870 427	284 191 796
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	57 000 000	42 500 000
		57 000 000	42 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 500 000	27 000 000
Leverantörsskulder		880 657	518 630
Skatteskulder		47 238	118 278
Övriga kortfristiga skulder		249 128	476 974
Uppl. kostnader och förutb. intäkter	Not 14	2 724 890	2 538 880
		16 401 913	30 652 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 272 341	357 344 558

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 periodisering har tillämpats.

Värderingsprinciper

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

Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2021	2020
Byggnader, 100 år	1,0%	1,0%
Förbättringar, 10, 15, 50 år		
Bredband (bygget av datanätet)	10,0%	10,0%
Lägenhetsreoveringar (innan de upplåts med bostadsrätt)	2,0%	2,0%
Styr- & Reglersystem	10,0%	10,0%
Hissar (reovering 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	2021	2020
Årsavgifter	10 887 713	10 904 097
Hysesintäkter bostäder	1 210 424	1 189 167
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 639 736	3 630 673
Hysesintäkter lokaler	1 719 199	1 714 454
Hysesintäkter garage	1 206 875	1 219 075
Avgift andrahand	6 519	17 560
	18 670 465	18 675 027

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Fakturerade kostnader	70 196	42 649
Försäkringsersättning	4 506	9 739
Erhållna bidrag	-	-
Övriga intäkter	22 017	23 367
	96 719	75 755

Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård	308 862	374 901
Snöröjning/sandning	150 289	40 343
Städning, mattor	398 693	391 601
Besiktning/myndighetskontroll	131 415	59 444
Bevakning	8 820	8 445
Förbrukningsmateriel	36 221	45 721
Brandskydd	32 831	15 448
	1 067 130	935 903
Reparationer		
Lägenheter	24 101	37 754
Gemensamma utrymmen	9 419	27 736
Tvättstuga	127 939	138 069
Sophantering/återvinning	78 179	33 495
Entré/trapphus	43 469	66 272
Lås	54 539	8 716
VVS	156 135	161 608
Värmeanläggning/undercentral	87 092	14 300
Ventilation	128 382	149 557
Elinstallationer	77 424	96 080
Hiss	204 447	225 164
Tak	23 850	51 512
Fasad/fönster	34 437	16 694
Mark/gård/utemiljö	16 411	21 109
Garage/parkering	28 123	0
Skador/klotter/skadegörelse	29 504	18 891
Vattenskada	74 802	95 461
	1 198 253	1 162 418
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	34 305
Gemensamma utrymmen	83 900	32 875
Sophantering/återvinning	98 927	0
VVS	4 000	16 000
Elinstallationer	45 868	0
Garage	119 736	95 425
Mark/gård/utemiljö	305 014	314 478
	657 445	493 083
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 922 828	2 591 406

Not 5 DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Taxebundna kostnader		
El	1 175 364	770 084
Värme	1 474 359	1 344 286
Vatten	481 371	445 564
Sophämtning/renhållning	328 447	301 683
Grovsopor	343 613	341 549
	3 803 154	3 203 165
Övriga driftskostnader		
Försäkring	607 230	446 691
Självrisk	161 200	69 750
Tomträttsavgäld	4 486 000	3 985 000
Kabel-TV	319 691	319 647
Bredband	419 499	417 031
	5 993 621	5 238 119
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	806 914	799 534
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	10 603 688	9 240 818

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Tele och datakommunikation	95 366	93 934
Revisionsarvode extern revisor	64 240	68 750
Föreningskostnader	35 562	32 815
Förvaltningsarvode	1 197 433	1 171 305
Förvaltningsarvodena övriga	27 502	28 199
Administration	51 249	28 159
Korttidsinventarie	14 749	0
Konsultarvode	16 935	10 428
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 680	10 580
	1 513 716	1 444 171

Not 7 PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	366 500	366 500
Sociala kostnader	103 378	104 333
	469 878	470 833

Not 8 AVSKRIVNINGAR	2021	2020
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	657 502	826 518
Markanläggning	86 260	86 260
Maskiner	0	0
Inventarier	39 041	45 978
	4 914 282	5 090 236

Not 9 BYGGNADER OCH MARK	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	427 167 807	427 167 807
Nyanskaffningar	0	0
	427 167 807	427 167 807
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-89 188 699	-84 144 441
Årets avskrivningar enligt plan	-4 875 242	-5 044 259
	-94 063 941	-89 188 700
Planenligt restvärde vid årets slut	333 103 866	337 979 107
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	337 000 000	337 000 000
Taxeringsvärde mark	578 800 000	578 800 000
	915 800 000	915 800 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	871 000 000	871 000 000
Lokaler	44 800 000	44 800 000
	915 800 000	915 800 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	685 476	685 476
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
	685 476	685 476
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-621 737	-575 759
Årets avskrivningar enligt plan	-39 040	-45 978
Utrangering/försäljning	0	0
	-660 777	-621 737
Redovisats restvärde vid årets slut	24 699	63 739

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021	2020
Vid årets början	8 812 709	6 668 942
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	2 747 400	2 747 400
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-493 083	-603 633
	11 067 026	8 812 709

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	0,95%	5 500 000	5 500 000	2022-06-01
Stadshypotek AB	1,08%	7 000 000	7 000 000	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,10%	15 000 000	15 000 000	2023-06-01
Stadshypotek AB	1,15%	15 000 000	15 000 000	2024-06-01
Stadshypotek AB	0,51%	27 000 000	27 000 000	2025-09-01
		69 500 000	69 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 500 000	-27 000 000	
		57 000 000	42 500 000	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	2021	2020
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000

Not 14 UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	2021	2020
Ränta	48 290	57 860
Förutbetalda intäkter	2 451 898	2 481 020
Mark/gård/utemiljö	224 702	0
	2 724 890	2 538 880

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Installation av laddboxar genomförs för alla platser i garaget.
- Slutförande av upprustning av gården.
- Upphandling av entreprenör för renovering av föreningens 9 hissars.
- För att möjliggöra fastlåsning av cykeln har cykelställ installerats i cykelrum på Arbetargatan 27A+B.
- Vi har fått ändrade villkor med fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa. Det kollektiva bostadsrättstillägget ingår inte längre i föreningens försäkring, utan här måste medlem själv ombesörja genom egna hemförsäkringen att bostadsrättstillägg ingår. Samt självriskan för vattenskador höjs för föreningen till 2 pbb.
- Maskinstädning genomförts i garage samt även städning av alla källargångar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/5 2022



Anna Allgulín
Ledamot



Ingegerd Akselsson Le Douaron
Suppleant (som ersätter ledamot Åke Malm)



Tomas Kesa
Ledamot



Andreas Löfstedt
Ledamot



Sara Johansson
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats

den 18 / 5 2022

respektive den 18 / 5 2022



Anders Bergman
Auktoriserad revisor
Mazars AB



Benny Karlsson
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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.



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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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:

- företaget 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2022



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021. 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 18/5 2022



Benny Karlsson