

# Brf Herden 8

769605-0074

---

## Årsredovisning

Räkenskapsåret 2018



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 torsdag 2019-04-18)</i>
5	Årsredovisning 2018
5	Förvaltningsberättelse
5	1. Verksamheten
5	1.1. Allmänt om verksamheten
10	1.2. Väsentliga händelser under räkenskapsåret
11	2. Medlemsinformation
13	3. Flerårsöversikt
14	4. Förändringar eget kapital
14	5. Resultatdisposition
15	Resultaträkning
16	Balansräkning
18	Noter
23	Styrelsens underskrifter
25	Revisorernas berättelser
29	Fullmakt
31	Ordlista

Föreningens medlemmar kallas härmed till

## ***Föreningsstämma 2019***

**Tisdag 21 maj 2019 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
  - Anmält ärende av styrelsen
    - Fråga om stadgeändring
    - Fastställande av beslut fattat på extra föreningsstämma 29 november 2018
  - Inget anmält ärende av föreningsmedlem
18. Avslutande

### Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8  
Stockholm 2019-04-18

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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

## 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 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelse

Anna Allgulin	Ledamot	ordförande
Fredrik Benndorf	Ledamot	
Gunnar Fagerberg	Ledamot	sekreterare
Andreas Löfstedt	Ledamot	
Christer Sigevall	Ledamot	
Sara Johansson	Suppleant	
José Marta e Silva	Suppleant	

Styrelsen har under 2018 haft 16 (17) protokollförda sammanträden.

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Allgulin, Gunnar Fagerberg, Andreas Löfstedt, Sara Johansson och José Marta e Silva.

##### Revisorer

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

##### Valberedning

Åsa Cronqvist	Sammanställande
Nils-Erik Eriksson	

##### Stämmor

2018-04-19 Extra föreningsstämma hölls angående byggande av balkonger  
2018-06-14 Ordinarie föreningsstämma  
2018-11-29 Extra föreningsstämma hölls med anledning av nya stadgar

**Fastighetsfakta**

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

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

**Byggnadsår och ytor**

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

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

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

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

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

**Lägenheter och lokaler**

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

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

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

**Gemensamhetsutrymmen**

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

**Lägenhetsfördelning inom föreningen** (enligt fastighetens ursprungliga planlösning)

Hela föreningen	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
	30 st	82 st	48 st	57 st	20 st	<b>237 st</b>
	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	<b>29</b>
	39-58	67	85	95-104		
S:t Göransgatan 98	2	13	1	8	7	<b>31</b>
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 100	2	13	1	8	7	<b>31</b>
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 102	8	1	15	1	6	<b>31</b>
	36-45	64	85-93	116	139	
Mariebergsgatan 30	3	8	1	13	0	<b>25</b>
	54-58	56-67	74	94-114		

*Byggnad nr 2*

Arbetargatan 23 A	0	10	10	5	0	<b>25</b>
		67	83-92	105		
Arbetargatan 23 B	0	11	9	5	0	<b>25</b>
		67-76	83-92	105		

*Byggnad nr 3*

Arbetargatan 27 A	0	10	5	5	0	<b>20</b>
		67	83	105		
Arbetargatan 27 B	0	10	5	5	0	<b>20</b>
		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
Hushållsopor	Bodab
Grovsopor	Recycling i Stockholm AB
Hiss, serviceavtal	Stockholms Hiss- och Elteknik
Kabel TV, gruppabonnemang	ComHem
Internet, gruppabonnemang	Ownit

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

**Teknisk status**

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

**Utfört underhåll**

Målning av golv i undercentralen	2018
Stamspolning	2018
Målning av tak	2017-2018
Fler och nya cykelställ på gården	2017-2018

**Planerat/kommande underhåll**

Bättringsmålning av trapphus	2019
Renovering av fontänen	2019
Ombyggnad av cykelrum i garage	2019
Ommålning av återvinningsrum	2019/2020
Översyn av styrsystem för sopsugsanläggning	2019/2020
Upprustning av gården (område kring basketplan/lekplats)	2019/2020
OVK, lokaler	2020
Renovering av hissar	2021-2026
OVK, bostäder	2022

**Föreningens ekonomi**

Årets resultat blev -0,6 mnkr (-0,6 mnkr). Vi kan även i år se fortsatt sänkta kostnader för återvinningsrummet jämfört med föregående år. Årets resultat belastas med 97.500 kr för arvoden som egentligen tillhör 2017.

Generellt kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. 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. Vi vet redan nu att tomträttsavgälden kommer successivt att öka med början 2020 för att 2025 ha mer än dubblats jämfört med dagens nivå d.v.s. från 2,6 mnkr öka med 3,3 mnkr till 5,9 mnkr. Vilket skulle ge en avgiftsökning om drygt 30% om vi inte gjorde någonting.

För att möta höjd tomträttsavgäld har vi bl.a. omförhandlat våra lokalkontrakt både för gruppboende och förskolan vilket på årsbasis ger oss 440 tkr mer i intäkter. Vi har fr.o.m. maj 2019 höjt avgiften för garageplatserna vilket ger 360 tkr per år. Omförhandlat avtal för återvinningsrummet som ger drygt 600 tkr i lägre kostnader jämfört med tidigare år. Vidare ger även flytt av förvaltningen av garaget till SBC en årlig besparing om ca 100 tkr. Nedan följer budget för 2019-2021.

BUDGET 2019-2021	Utfall 2018	Bu 2019	Bu 2020	Bu 2021
Intäkter	18 521 482	18 800 000	18 800 000	18 800 000
<b>KOSTNADER</b>				
Fastighetskostnader	-991 041	-1 045 000	-1 045 000	-1 045 000
Reparationer	-1 325 493	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000
Periodiskt underhåll	-1 130 428	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000
Taxebundna kostnader	-3 386 889	-3 399 000	-3 399 000	-3 399 000
Övriga driftskostnader *	-3 720 772	-3 743 000	-5 051 663	-5 561 863
Fastighetsskatt	-684 902	-700 000	-700 000	-700 000
Övriga externa kostnader	-1 595 903	-1 486 000	-1 486 000	-1 486 000
Personalkostnader	-573 946	-463 000	-463 000	-463 000
Avskrivningar	-5 205 224	-5 200 000	-5 200 000	-5 200 000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-18 614 598</b>	<b>-19 636 000</b>	<b>-20 944 663</b>	<b>-21 454 863</b>
Finansiella poster	-525 321	-550 000	-550 000	-550 000
<b>RESULTAT</b>	<b>-618 437</b>	<b>-1 386 000</b>	<b>-2 694 663</b>	<b>-3 204 863</b>
* varav tomträttsavgäld ökning	2 645 300 0	2 645 300 0	3 953 963 1 308 663	4 464 163 510 200

Budgeten för 2019 anser vi att vi klarar utan förändrade avgifter. Även 2020 och 2021 har vi förhoppning att vi har en budget i balans trots att vi redovisar underskott runt 3 mnkr. En stor post i resultaträkningen är avskrivningar vilka inte är likviditetspåverkande och räknar vi bort den årliga avskrivningen i resultaträkningen hamnar vi istället på ett överskott.

**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 2018-12-31 till 618 051 kronor (766 134 kr). I balansräkningen har fordran delats upp och ingår dels som "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2019 samt dels som "övrig långfristig fordran" för det som förfaller till betalning efterföljande år.

**Föreningens lån**

I september 2018 förföll ett lån om 15 mnkr för villkorsändring. Lånet amorterades med 3 mnkr varav 7 mnkr lades om på fyra år och 5 mnkr på tre månader. Lånet om 5 mnkr har i december 2018 kunnat lösas.

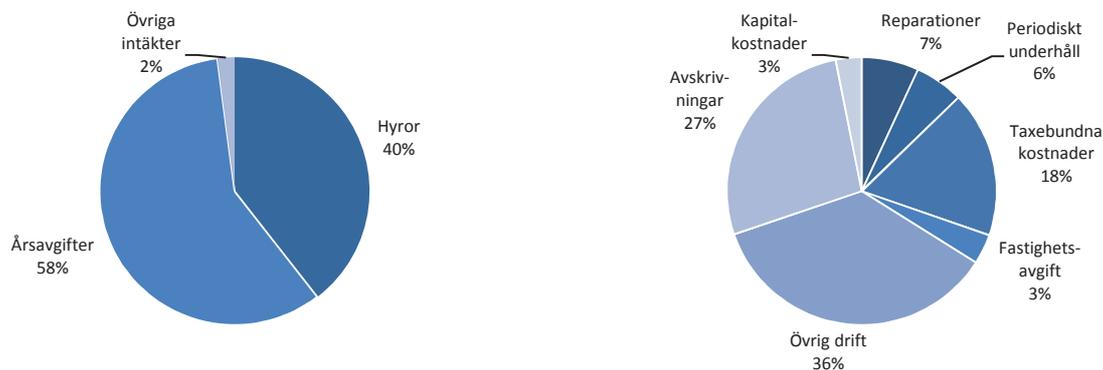
Detta innebär att föreningen har under 2018 amorterat med 8 mnkr och herefter uppgår föreningens lån till totalt 74 mnkr uppdelat på 3 lånedelar, 40 mnkr + 7 mnkr + 27 mnkr. Av den ekonomiska redovisningen (Not 14) framgår föreningens samlade lånebild.

**Förändring likvida medel**

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 272 291</b>	<b>9 386 234</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelsens intäkter	18 521 482	18 382 331
Finansiella intäkter	65 139	76 957
Minskning långa fordringar	161 872	148 084
Lägenhetsupplåtelser	4 255 000	0
Ökning av korta skulder	488 628	0
	<b>23 492 121</b>	<b>18 607 372</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	13 409 375	13 328 892
Finansiella kostnader	590 460	564 146
Investeringar i fastigheten	564 143	214 525
Minskning av föreningens lån	8 000 000	5 000 000
Minskning av korta skulder	0	1 538 504
Ökning av korta fordringar	35 260	75 248
	<b>22 599 238</b>	<b>20 721 315</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 165 174</b>	<b>7 272 291</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>892 883</b>	<b>-2 113 943</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## 1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Stamspolning

Under tidig vår genomfördes stamspolning i samtliga lägenheter. Ett planerat underhåll som görs var 4:e år.

### Balkonger

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

### Takmålning, etapp 2.

I början av maj 2018 påbörjades etapp 2 av ommålning av taken. Nu målades taken på S:t Göransgatan och Mariebergsgatan, vilka färdigställdes innan sommaren. Taken på Arbetargatan 23AB och 27AB målades om under 2017.

### Fler cykelställ

Färdigställt fler cykelställ på gården utanför S:t Göransgatan 100 och 102.

### Automatiska dörröppnare

Under året har nu alla portar samt dörrar i passage till och från garaget försetts med automatiska dörröppnare.

### Stadgar

I slutet av november hölls stämma avseende ändring av stadgarna till följd av ny lagstiftning. Detta var den första stämman och andra beslutet kommer att hållas på ordinarie föreningsstämma 2019.

### Åter 2 hyreslägenheter

Föreningen har fått tillbaka 2 hyreslägenheter, båda på 67kvm. Båda har upplåtits med bostadsrätt. Varav en med tillträde april 2019. Härefter uppgår antalet hyreslägenheter till 10 (12).

## 2. Medlemsinformation

Under året har 10 (25) överlåtelse ägt rum. Och föreningen hade vid årets slut 359 (351) medlemmar. En ökning med 8 st medlemmar, 18 tillkommande och 10 avgående. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

### Antal överlåtelse och antal medlemmar år 2002, 2009 – 2018

	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal överlåtelse	53	29	31	16	25	23	28	18	18	25	10
Antal medlemmar 31/12	295	336	344	343	343	338	343	348	350	351	359

Vid utgången av 2018 var 227 (225) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 10 (12) med hyresrätt.

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

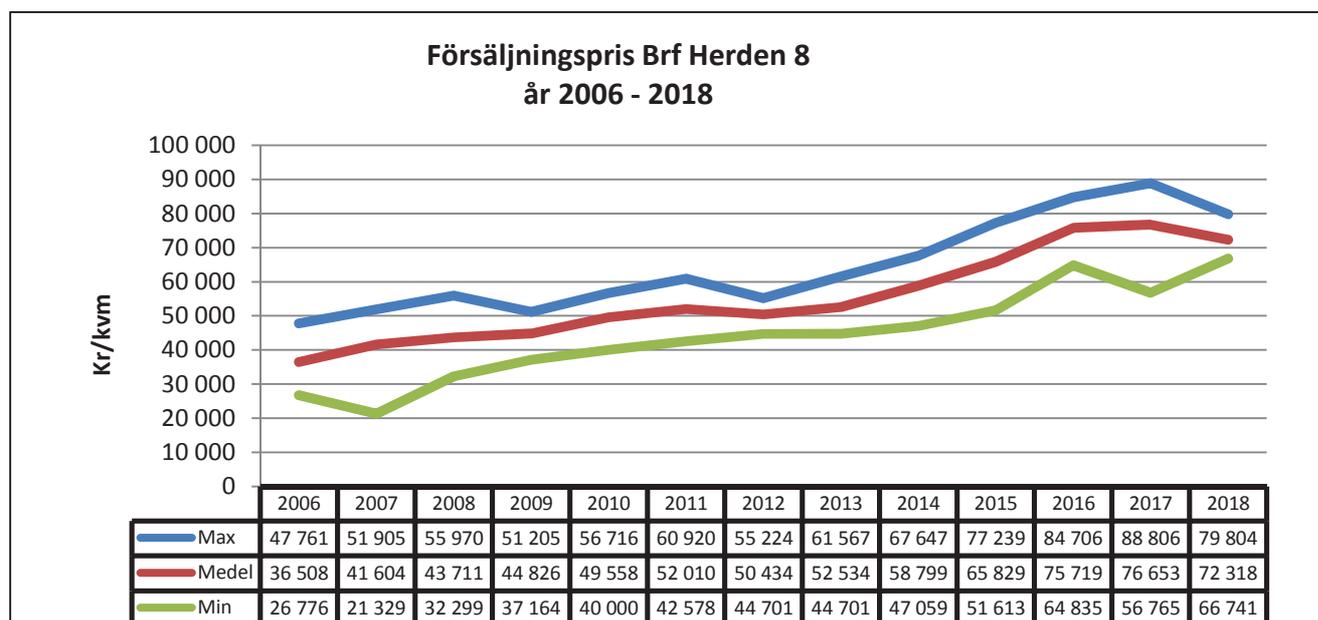
### Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2006	2007	2008-09	2010-12	2013	2014	2015-17	2018
Bostadsrätt	200	211	216	218	219	220	223	225	227
Hyresrätt	36	25	21	19	18	17	14	12	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 – 2018**

	2002-05 <sup>1)</sup>	2006-09 <sup>2)</sup>	2010-14 <sup>3)</sup>	2015	2016	2017	2018	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	11 840 600	21 924 900	4 106 800	10 980 500	5 000 000	5 000 000	6 938 173	65 790 973
från:								
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0	0
- "nya brf-lght"	6 470 600	19 554 900	4 106 800	7 980 500	0	0	3 193 173	41 305 973
- "Driftöverskott"	5 370 000	2 370 000	0	3 000 000	5 000 000	5 000 000	3 745 000	24 485 000
	11 840 600	21 924 900	4 106 800	10 980 500	5 000 000	5 000 000	6 938 173	65 790 973

Specifikation finns i årsberättelsen <sup>1)</sup> för år 2008, <sup>2)</sup> för år 2011, <sup>3)</sup> för år 2014.

### 3. Flerårsöversikt

#### Flerårsöversikt

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	18 429 301	18 299 629	18 144 475	18 291 713	18 382 330	18 521 482
Förändring av nettoomsättning %	1,2%	-0,7	-0,8	0,8	0,5	0,8
Resultat efter finansiella poster	-3 480 965	-3 310 772	-5 319 504	-1 790 732	-595 882	-618 438
Soliditet*	69,8%	71,4%	74,4%	75,4%	76,7%	78,6%

\* eget kapital i procent av balansomslutningen

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

	2002	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Lån	168 000 000	111 000 000	106 000 000	92 000 000	87 000 000	82 000 000	74 000 000
Insats	249 610 000	273 631 000	277 840 000	280 859 904	280 859 904	280 859 904	281 921 731
Amortering under året	4 000 000	3 600 000	5 000 000	14 000 000	5 000 000	5 000 000	8 000 000
Belåning/kvm	7 741	5 115	4 884	4 239	4 009	3 778	3 410
Andel eget kapital	59,8%	71,1%	72,4%	75,3%	76,3%	77,4%	78,2%
Andel lånefinansiering	40,2%	28,9%	27,6%	24,7%	23,7%	22,6%	20,6%
Taxeringsvärde	319 084 000	520 600 000	520 600 000	520 600 000	654 600 000	654 600 000	654 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	21,3%	20,4%	17,7%	13,3%	12,5%	11,3%

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

	2002	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter	17 876 000	18 429 000	18 300 000	18 145 000	18 292 000	18 382 000	18 521 000
Intäkter/kvm	824	849	843	836	843	847	853
Räntekostnad	8 415 000	3 074 000	2 289 000	943 000	520 000	564 000	590 000
Räntekostnad/kvm	388	142	105	43	24	26	27
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	2,8%	2,2%	1,0%	0,6%	0,7%	0,8%

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Årsavgift/kvm brf-yta	576	572	572	576	576	574
Elkostnad/kvm totalyta	37	26	24	34	40	48
Värmekostn/kvm totalyta	104	79	99	74	60	62
Vattenkostn/kvm totalyta	14	17	16	18	19	20
Sopkostn/kvm totalyta	47	54	60	63	48	29
Brf-yta (kvm)	18 200	18 283	18 574	18 786	18 786	18 853
Hyseslght-yta (kvm)	1 456	1 373	1 082	870	870	803
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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	281 921 731	1 061 827	0	280 859 904
Upplåtelseavgifter	53 274 269	3 193 173	0	50 081 096
Fond för yttre underhåll	6 417 166	1 963 800	-1 151 029	5 604 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>341 613 166</b>	<b>6 218 800</b>	<b>-1 151 029</b>	<b>336 545 395</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-59 996 509	-1 963 800	555 147	-58 587 856
Årets resultat	-618 438	-618 438	595 882	-595 882
	<b>-60 614 947</b>	<b>-2 582 238</b>	<b>1 151 029</b>	<b>-59 183 738</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>280 998 219</b>	<b>3 636 562</b>	<b>0</b>	<b>277 361 657</b>

## 5. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-618 438
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-59 996 509
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-60 614 947</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-1 963 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 712 024
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-60 866 723</b>

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		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 2	18 163 185	17 918 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 297	463 942
		<b>18 521 482</b>	<b>18 382 331</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 4	-3 446 962	-3 738 488
Driftskostnader	Not 5	-7 792 563	-7 905 475
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 595 903	-1 403 096
Personalkostnader	Not 7	-573 946	-281 833
Avskrivningar	Not 8	-5 205 224	-5 162 132
		<b>-18 614 599</b>	<b>-18 491 024</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-93 117</b>	<b>-108 693</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		65 139	76 957
Räntekostnader		-590 460	-564 146
		<b>-525 321</b>	<b>-487 189</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-618 438</b>	<b>-595 882</b>

## Balansräkning

Not 1

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 9	348 142 598	352 649 177
Pågående nybyggnation	Not 10	0	30 884
Maskiner och inventarier	Not 11	165 946	269 564
		<b>348 308 545</b>	<b>352 949 625</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga långfristiga fordringar		456 179	618 051
		<b>456 179</b>	<b>618 051</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>348 764 724</b>	<b>353 567 676</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		40 342	7 472
Övriga fordringar		625 878	223 488
SBC klientmedel i SBC		7 808 980	6 733 402
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	400 000
		<b>8 475 200</b>	<b>7 364 362</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		356 193	538 889
		<b>356 193</b>	<b>538 889</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 831 393</b>	<b>7 903 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>357 596 117</b>	<b>361 470 927</b>

## Balansräkning

Not 1

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		335 196 000	330 941 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 417 166	5 604 395
		<b>341 613 166</b>	<b>336 545 395</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-59 996 509	-58 587 856
Årets resultat		-618 438	-595 882
		<b>-60 614 947</b>	<b>-59 183 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>280 998 219</b>	<b>277 361 657</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	74 000 000	82 000 000
		<b>74 000 000</b>	<b>82 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		641 114	558 159
Övriga kortfristiga skulder		813 724	147 920
Uppl kostnader och förutb intäker	Not 17	1 143 060	1 403 191
		<b>2 597 898</b>	<b>2 109 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>357 596 117</b>	<b>361 470 927</b>

## 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	2018	2017
<b>Byggnader, 100 år</b>	1,0%	1,0%
<b>Förbättringar, 10, 15, 50 år</b>		
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%
<b>Markanläggning, 10 år</b>		
Konstgräsmatta	10,0%	10,0%
<b>Maskiner och inventarier, 5 år</b>		
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	2018	2017
Årsavgifter	10 830 181	10 818 376
Hysesintäkter bostäder	1 595 268	1 980 032
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 507 304	3 492 134
Hysesintäkter lokaler	1 292 236	792 748
Hysesintäkter garage	918 955	824 687
Avgift andrahand	19 241	10 412
	<b>18 163 185</b>	<b>17 918 389</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	64 005	33 957
Försäkringsersättning	266 442	409 798
Övriga intäkter	28 850	20 187
	<b>358 297</b>	<b>463 942</b>

<b>Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel gård	308 532	350 408
Snöröjning/sandning	147 786	90 578
Städning, mattor	381 487	383 573
OVK Obl. ventilationskontroll	0	56 963
Besiktning/myndighetskontroll	56 176	17 211
Bevakning	7 710	7 350
Garage	0	87 046
Förbrukningsmateriel	75 047	75 703
Brandskydd	14 304	39 392
	<b>991 041</b>	<b>1 108 224</b>
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter	36 624	40 925
Gemensamma utrymmen	2 176	34 927
Tvättstuga	85 222	83 837
Sophantering/återvinning	42 251	75 750
Entré/trapphus	29 648	63 059
Lås	53 226	13 258
VVS	159 990	144 148
Värmeanläggning/undercentral	28 015	11 131
Ventilation	163 414	41 384
Elinstallationer	80 049	140 482
Hiss	247 595	144 464
Tak	7 512	48 765
Fasad	17 106	0
Mark/gård/utemiljö	28 610	100 142
Garage/parkering	42 827	17 302
Skador/klotter/skadegörelse	29 315	24 341
Vattenskada	271 915	495 320
	<b>1 325 493</b>	<b>1 479 235</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	17 550
Källare	51 125	0
Entré/trapphus	0	160 024
VVS	192 463	0
Ventilation	0	48 225
Elinstallationer	0	41 805
Tak	737 801	666 982
Mark/gård/utemiljö	149 039	158 993
Garage/parkering	0	57 450
	<b>1 130 428</b>	<b>1 151 029</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>3 446 962</b>	<b>3 738 488</b>

<b>Not 5 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 045 164	868 697
Värme	1 338 530	1 294 346
Vatten	432 762	411 177
Sophämtning/renhållning	281 958	269 369
Grovsopor	288 476	679 434
	<b>3 386 889</b>	<b>3 523 022</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	337 663	320 946
Tomträttsavgäld	2 645 300	2 645 300
Kabel-TV	319 544	319 685
Bredband	418 265	417 031
	<b>3 720 772</b>	<b>3 702 962</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>684 902</b>	<b>667 490</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>7 792 563</b>	<b>7 905 475</b>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tele och datakommunikation	58 979	53 958
Revisionsarvode extern revisor	82 462	66 710
Föreningskostnader	99 840	38 989
Förvaltningsarvode	1 118 363	1 070 699
Förvaltningsarvoden övriga	94 521	88 986
Administration	29 629	11 563
Konsultarvode	101 949	62 221
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 160	9 970
	<b>1 595 903</b>	<b>1 403 096</b>

<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	464 000	221 500
Sociala kostnader	109 946	60 333
	<b>573 946</b>	<b>281 833</b>

<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	883 866	849 156
Markanläggning	86 260	86 260
Maskiner	5 916	20 105
Inventarier	97 701	75 131
	<b>5 205 224</b>	<b>5 162 132</b>

<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	426 572 780	426 572 780
Nyanskaffningar	595 027	0
	<b>427 167 807</b>	<b>426 572 780</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-73 923 603	-68 856 707
Årets avskrivningar enligt plan	-5 101 606	-5 066 896
	<b>-79 025 210</b>	<b>-73 923 603</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>348 142 598</b>	<b>352 649 177</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	287 000 000	287 000 000
Taxeringsvärde mark	367 600 000	367 600 000
	<b>654 600 000</b>	<b>654 600 000</b>
<b>Uppdelning taxeringsvärde</b>		
Bostäder	619 000 000	619 000 000
Lokaler	35 600 000	35 600 000
	<b>654 600 000</b>	<b>654 600 000</b>
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

<b>Not 10 PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Inventarier	0	30 884
	<b>0</b>	<b>30 884</b>

<b>Not 11 MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	685 476	501 835
Nyanskaffningar	0	183 641
Utrangering/försäljning	0	0
	<b>685 476</b>	<b>685 476</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-415 912	-320 677
Årets avskrivningar enligt plan	-103 618	-95 235
Utrangering/försäljning	0	0
	<b>-519 530</b>	<b>-415 912</b>
<b>Redovisats restvärde vid årets slut</b>	<b>165 947</b>	<b>269 564</b>

<b>Not 12 FÖRUTB KOSTNADER / UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Upplupna intäkter	0	400 000
	<b>0</b>	<b>400 000</b>

<b>Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vid årets början	5 604 395	5 521 800
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 963 800	1 963 800
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 151 029	-1 881 205
	<b>6 417 166</b>	<b>5 604 395</b>

<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	0,72%	40 000 000	40 000 000	2019-06-03
Stadshypotek AB	0,95%	27 000 000	27 000 000	2021-09-01
Stadshypotek AB	0,00%	-	15 000 000	Löst lån
Stadshypotek AB	1,08%	7 000 000	-	2022-09-01
		<b>74 000 000</b>	<b>82 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>74 000 000</b>	<b>82 000 000</b>	

Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kronor.

Vid årets utgång var den outnyttjad.

<b>Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000

#### **Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

- Bättringsmålning av väggar har utförts i alla trapphus av Andrés Måleri.
- Föreningen har beviljats bidrag från Länsstyrelsen i Stockholm till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer för renovering av fontänen.
- Garagehyrorna höjs from 2019-05-01.
- Rensning i cykelförråd och barnvagnsrum kommer att ske under våren.
- Ändrade regler vid renovering. Styrelsen ändrar policy för vad som är tillåtet vid renovering. Flytt av golvbrunn tillåts numer efter påskriften förbindelse.
- Styrelsen ändrar policy för medlemskapets inträde/upphörande. Hittills har dag för styrelsens beslut gällt, framöver gäller nu tillträdesdagen.

<b>Not 17</b> UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ränta	49 060	40 138
Vattenskada	0	395 320
Förutbetalda intäkter	1 094 000	967 733
	<b>1 143 060</b>	<b>1 403 191</b>

## Styrelsens underskrifter

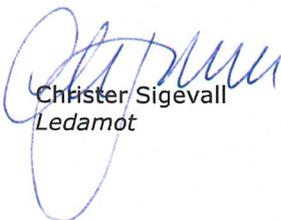
STOCKHOLM den 30 / 4 2019

  
Anna Allgulin  
Ledamot

  
Fredrik Benndorf  
Ledamot

  
Gunnar Fagerberg  
Ledamot

  
Andreas Löfstedt  
Ledamot

  
Christer Sigevall  
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats

den 2 / 5 2019 respektive den 20 / 4 2019

  
Anders Bergman  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

  
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

MB

## 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Herden 8 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

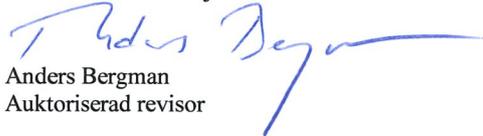
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2 maj 2019



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

## Till föreningsstämman i Brf Herden 8

### Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018. 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 20 / 4 2019



Benny Karlsson



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

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

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

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

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

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

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. 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.