

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härolden nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Harry Areflykt	Ledamot
Olov Sven Hans Collste	Ledamot
Rolf Erik Manfred Hedenström	Ledamot
Paul Ingvar Svedberg	Ledamot

Britt Märtha Gunilla Breitholtz	Suppleant
Viktor Francis Ringsö	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Caroline Granler	
Valentina Hedenström	Sammanställande
Alfons Passgård	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HÄROLDEN 50	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

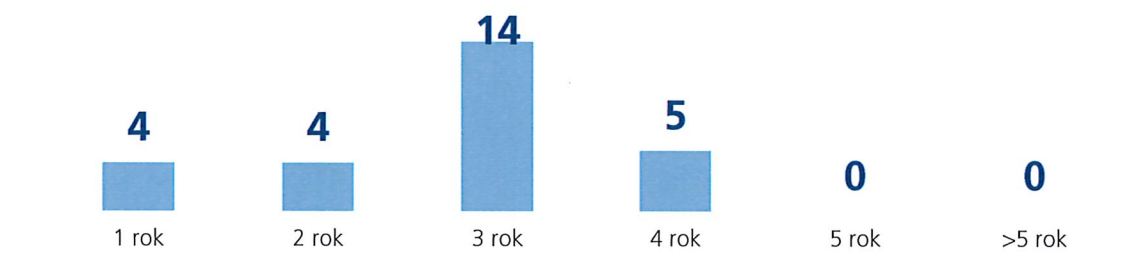
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 648 m², varav 2 285 m² utgör lägenhetsyta och 363 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Air24Medic	39 m ²	2020-08-31
Norabay AB	104 m ²	2020-03-31
Green Light AB	35 m ²	2020-10-31
Green Light AB	11 m ²	2020-11-30
NA-KD One World	104 m ²	2019-03-31
Joylife Healthcare AB	60 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum
Förrådslokaler
Styrelserum

SA

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Golv entré vid hiss KG 78	2017	
Ny takarmatur entréer	2017	
Rörelsedetektorer för belysning K80A installerade	2017	
Stallgång, trapphus och entréer målning	2017	
Golv vid hiss och utgång gård	2017	
Garantibesiktning balkonger	2016	Även gårdshus åtgärdat
Golv i soprum renoverat	2016	
Arbetsmiljöanpassad säkerhet taken	2016	Nya branschavtal
Målning taken, underhåll	2016	
Branddörr lokaler ExLibro/Joylife	2016	
Ytterdörr ExLibro nödutgång	2016	
Entréer målade	2016	Start upprustning
Renovering lokal ExLibro	2016	Brandspjäll, nytt minikök, renovering toalett
Brandskydd, nattlås ExLibro AB	2016	Byggnmälan
Ventilationsanläggning ExLibro	2015	Flytt av rör ovanför anläggningen
Fullständig fasadrenovering	2013	
Målning ståldetaljer	2013	Samordnat med fasadrenovering
Målning fönster o dörrar	2013	
Asfaltslagning gårdsplan	2013	
Målning plåttak torn del	2013	
Målning tornbyggnadsfasad	2013	
Stup- och hängrännerrenovering	2013	
Vintersäkring av gatufasaden	2012 - 2013	Fullständig fasadrenovering genomförd
Murningsarbeten gatufasad	2012	Fullständiga fasadrenoveringsåtgärder genomförda insatser
Renovering av affärslokal 7855-3	2012	
Renovering av affärslokal 7845-3	2012	Air24 Medic AB
Omläggning plåttak	2011 - 2012	Slutfört hösten 2012.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning Air24Medic	2015	Planeras januari 2018
OVK K78, K80	2015	Planeras januari 2018
Renovering mur mot grannföreningen K82	2018	Grannföreningen ansvarar för renovering
Radonmätning	2018	
Värmeanläggning/pannrum	2018	Löpande underhåll
Fönster tätning/byte/målning	2018	Planeras 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning av trapphus	Städhuset i Stockholm AB
Hiss-service	KONE AB
Kabel-TV	Comhem AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Takskottning, värmekablar	Dimson AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
El	Storuman Energi AB
VA och avfall	Stockholm Vatten
Elektriska lås	Säkerhetsintegrering AB
Elnätsavtal	Elevio / Energikundservice Sverige AB

Föreningens ekonomi

Föreningar har amorterat 500 000 kr i juli 2017.

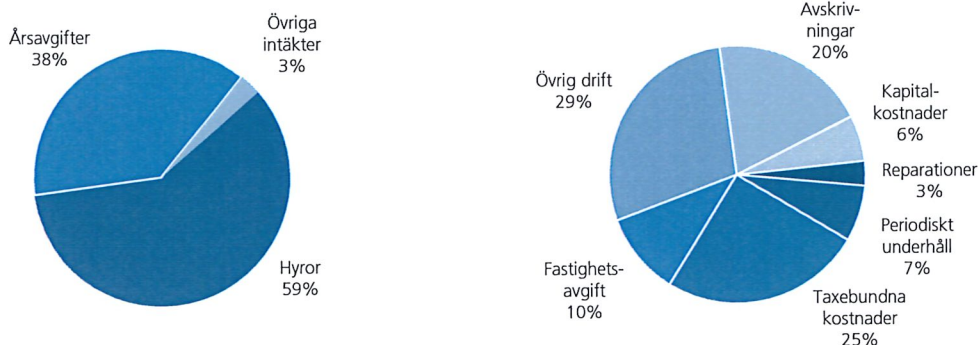
I budget för 2018 har lagts en utgift för utbyte/renovering av fönster enligt stämmobeslut 2017.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 221 202	1 165 755
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 319 555	2 092 677
Finansiella intäkter	382	344
Ökning av kortfristiga skulder	18 786	119 888
	2 338 722	2 212 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 341 363	1 487 626
Finansiella kostnader	104 484	109 959
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	34 122
Ökning av kortfristiga fordringar	322	25 754
Minskning av långfristiga skulder	565 254	500 000
	2 011 423	2 157 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 548 500	1 221 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	327 299	55 447

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har samtliga lokaler varit uthyrda. Norabay AB har övertagit hyresavtalet från Feimay Sweden AB. NA-KD One World AB är nya hyresgäster från första april 2017.

Plastavfallhantering har upphandlats.

Rörelsedetektor för belysning installerad i trapphuset Kungsgatan 80A.

Namntavlor uppsatta i entréerna.

Ny takarmatur har installerats i alla tre entréer.

Ramp till entrén Kungsgatan 78 inköpt. Rampen blev tyvärr stulen i december 2017. Polisanmälan inlämnad.

Räcken och namnskyltar i entréerna installerade. Varmmangel inköpt.

Nytt avtal med Comhem AB har upphandlats som ger digitalt tv-basutbud för alla medlemmar från och med 2018-04-01.

Nytt avtal med Stockholms Stadsnät har upphandlats som ger 200 Mbit/s nedladdning och 200 Mbit/s uppladdning från och med 2018-02-01.

Ett serviceavtal med HåPa Ventilation AB har slutits för ventilationsanläggningen i NA-KD:s lokaler.

Beslut taget om 10% sänkning av månadsavgifter från och med januari 2018.

Nya medlemmar under räkenskapsåret: Jan och Margareta Mauritzsson, Johan och Susanna Gernandt, Staffan Arvidsson

Andrahandsuthyrning: Rositsa Radeva har fått godkänd andrahandsuthyrning till De Laval International AB för Grace Liu och Shuai Wang med uthyrningstid 2 år och maximalt 5 års uthyrningstid. Andrahandsuthyrningen förlängs varje år.

SA

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	385	384	385	396
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 627	3 462	2 251	2 530
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 339	6 586	6 805	6 805
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	16	11
Värmekostnad/m ² totalyta	116	117	114	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	17	15	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	42	64	116
Soliditet (%)	63	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	523	147	302	-752
Nettoomsättning (tkr)	2 303	2 093	1 716	1 798

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 285 m² bostäder och 363 m² lokaler.

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	20 743 000	0	0	20 743 000
Upplåtelseavgifter	16 000	0	0	16 000
Kapitaltillskott	64 000	0	0	64 000
Fond för yttre underhåll	723 768	56 730	0	667 038
S:a bundet eget kapital	21 546 768	56 730	0	21 490 038
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 693 435	-56 730	147 286	3 602 878
Årets resultat	522 648	522 648	-147 286	147 286
S:a fritt eget kapital	4 216 082	465 918	0	3 750 165
S:a eget kapital	25 762 850	522 648	0	25 240 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	522 648
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 750 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 730
summa balanserat resultat	4 216 082

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 216 082
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 302 700	2 092 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 855	0
Summa rörelseintäkter		2 319 555	2 092 677
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 072 716	-1 267 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 506	-160 762
Personalkostnader	Not 6	-65 142	-59 378
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 442	-348 149
Summa rörelsekostnader		-1 692 805	-1 835 776
RÖRELSERESULTAT		626 750	256 901
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 484	-109 959
Summa finansiella poster		-104 102	-109 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		522 648	147 286
ÅRETS RESULTAT		522 648	147 286

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	39 408 581	39 703 144
Maskiner och inventarier Not 9	49 203	106 082
Summa materiella anläggningstillgångar	39 457 785	39 809 226
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 460 585	39 812 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 566 573	1 238 953
Summa kortfristiga fordringar	1 566 573	1 238 953
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 054	8 054
Summa kassa och bank	8 054	8 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 574 627	1 247 007
SUMMA TILLGÅNGAR	41 035 212	41 059 033



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 759 000	20 759 000
Kapitaltillskott		64 000	64 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	723 768	667 038
Summa bundet eget kapital		21 546 768	21 490 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 693 435	3 602 878
Årets resultat		522 648	147 286
Summa fritt eget kapital		4 216 082	3 750 165
SUMMA EGET KAPITAL		25 762 850	25 240 203
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 354 251	15 050 013
Summa långfristiga skulder		14 354 251	15 050 013
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	130 508	0
Leverantörsskulder		60 584	95 280
Skatteskulder		67 703	39 006
Övriga skulder		464 057	341 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	195 259	293 052
Summa kortfristiga skulder		918 111	768 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 035 212	41 059 033

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fasad	35 år	35 år
Bredband	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	880 522	878 253
Hyror lokaler momspliktiga	1 374 604	1 312 112
Hysesrabatt	0	-97 762
Fakturerade kostnader	47 500	0
Öresutjämning	74	73
	2 302 700	2 092 677

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	14 958	0
Övriga intäkter	1 897	0
	16 855	0

50

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 481	13 317
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 008
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 996	0
	Snöröjning/sandning	3 651	3 651
	Städning entreprenad	37 032	36 199
	Städning enligt beställning	0	5 907
	Mattvätt/Hyrmattor	20 104	19 639
	Hissbesiktning	3 403	6 658
	Myndighetstillsyn	1 110	7 560
	Gemensamma utrymmen	23 295	1 295
	Sophantering	12 169	0
	Gård	734	2 068
	Serviceavtal	28 410	23 015
	Förbrukningsmateriel	12 789	2 250
	Brandskydd	3 140	51 085
	Fordon	451	0
		161 765	173 653
	Reparationer		
	Lokaler	17 132	8 955
	Tvättstuga	17 002	775
	Sophantering/återvinning	0	5 300
	Lås	1 514	5 151
	VVS	2 269	3 023
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 759
	Elinstallationer	9 211	1 789
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 573	1 290
	Hiss	0	2 080
	Fönster	0	4 551
	Balkonger/altaner	0	27 750
	Skador/klotter/skadegörelse	2 093	0
		54 795	71 423
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	140 489
	Källare	0	57 802
	Entré/trapphus	127 812	28 475
	Elinstallationer	0	24 338
	Tak	0	117 915
		127 812	369 019
	Taxebundna kostnader		
	El	62 623	57 860
	Värme	307 173	308 662
	Vatten	37 599	44 785
	Sophämtning/renhållning	47 060	29 839
		454 456	441 147
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 691	32 087
	Kabel-TV	25 971	25 525
	Bredband	25 573	25 495
		85 235	83 107
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 653	129 138
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 072 716	1 267 486

48

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 244	0
	Tele- och datakommunikation	1 402	2 713
	Juridiska åtgärder	26 721	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Föreningskostnader	8 847	1 852
	Styrelseomkostnader	5 132	10 241
	Fritids- och trivselkostnader	4 078	5 436
	Förvaltningsarvode	69 960	68 101
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 035
	Administration	5 192	5 752
	Korttidsinventarier	15 948	0
	Konsultarvode	57 683	60 882
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		203 506	160 762

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	46 500
	Kostnadsersättningar	269	0
	Sociala kostnader	12 873	12 878
		65 142	59 378

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	189 098	189 098
	Förbättringar	105 464	104 447
	Inventarier	56 879	54 604
		351 442	348 149

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 657 482	45 657 482
	Utgående anskaffningsvärde	45 657 482	45 657 482
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 954 338	-5 660 793
	Årets avskrivningar enligt plan	-294 563	-293 546
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 248 901	-5 954 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 408 581	39 703 144
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 750 000	4 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 600 000	39 600 000
	Taxeringsvärde mark	39 032 000	39 032 000
		78 632 000	78 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	12 632 000	12 632 000
		78 632 000	78 632 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	305 394	237 133
	Nyanskaffningar	0	68 262
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	305 394	305 395
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-199 312	-144 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-56 879	-54 604
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-256 191	-199 312
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 203	106 082
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	26 127	25 805
	Klientmedel hos SBC	1 540 446	1 213 148
		1 566 573	1 238 953

GA

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	667 038	625 762
	Reservering enligt stadgar	56 730	56 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-15 454
	Vid årets slut	723 768	667 038

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,560 %	5 964 746	5 994 720	2018-02-28
	Nordea	0,570 %	4 064 671	4 587 611	2018-02-28
	Nordea	0,570 %	1 955 342	1 967 682	2018-02-28
	Nordea	0,600 %	2 500 000	2 500 000	2018-08-20
	Summa skulder till kreditinstitut		14 484 759	15 050 013	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 508	0	
			14 354 251	15 050 013	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 832 219 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 480 000	22 480 000

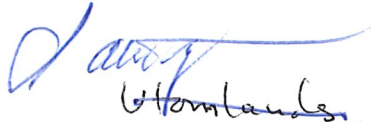
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	41 000	45 000
	Sociala avgifter	12 730	14 139
	Ränta	8 723	9 138
	Avgifter och hyror	132 806	224 775
		195 259	293 052

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) planeras under januari 2018.
	Radonmätning planeras under första kvartalet 2018.
	Utbyte och/eller renovering av fönster planeras under 2018.
	Renovering av muren till grannföreningen Kungsgatan 82 (grannföreningen ansvarar för detta).

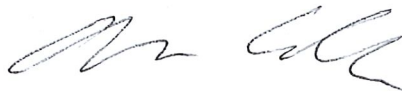
CA

Styrelsens underskrifter

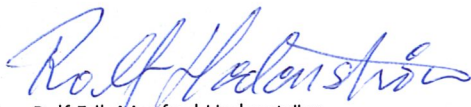
STOCKHOLM den 16 / 2 2018



Lars Harry Areflykt
Ledamot



Olov Sven Hans Collste
Ledamot



Rolf Erik Manfred Hedenström
Ledamot



Paul Ingvar Svedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2018



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Härolden nr 10, org. nr 769600-1622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Härolden nr 10 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 februari 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den upp-lyser, 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. Risker 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 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 Härolden nr 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 21 mars 2018



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor