

# Bostadsrättsföreningen Herkules

Org nr 769623-6905

Årsredovisning  
2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herkules får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hercules 7, bebyggdes 1947. Föreningen registrerades 2011-09-28. Föreningen förvärvade Fastighetsbolaget Hagebys Hus AB, innehållande fastigheten Hercules 7 under år 2016. Fastigheten är belägen på Rådhusgatan 1, Trädgårdsgatan 2 och Strandgatan 12-14 i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 25 lägenheter varav 24 upplåts med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. På fastigheten finns 10 lokaler som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 10 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 137 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 1 057 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Gemensamma utrymmen

Gemensamma uteplatser finns på innergårdsbjälklaget samt med utgång från förrådsvinden.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en hittillsvarande underhållsplan, föreningen har träffat avtal om att under 2021 besiktiga hela fastigheten samt uppdatera underhållsplanen.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Målningsarbeten av källarutrymmen	2020
Byte mangel	2020
Hissbyte	2019-2020
Styrssystem för fjärrvärmen är utbytt	2014
Fönster mot Strandgatan har kittats samt målats	2014
Installation av ventilationsaggregat för EFG, med kyla i kontorsbutiken	2013
Byte av takbeläggning yttertaket	2005-2007
Målning samt renovering av trapphus	2005-2007
Renovering av hissar endast styrning	2005-2007
Balkongrenovering	2005-2007
Fasaden nerknackad och omputsade	2005-2007

### **Beskattnig**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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**

Föreningen har under året genomfört både löpande underhållet samt periodiskt underhåll.

Föreningen har gjort en nedskrivning för en osäker hyresfordran vilket påverkat årets resultat negativt med 127 214kr.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie

Kaj Enheim	Ordförande
Fredrik Herlitz	Ledamot
André Berglund	Ledamot
Kjell Andersson	Ledamot
Thomas Fält	Ledamot

#### Valberedning

Daniel Bengtsson  
Anette Fält

#### Revisorer

Mikael Gäfvert

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-19

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 271	2 318	2 196	2 174	1 447
Resultat efter finansiella poster	tkr	-764	493	-1 573	250	317
Kassalikviditet	%	445	299	399	652	360
Soliditet	%	59	59	59	59	58
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	576	571	561	539	372
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	118	123	119	126	68
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	23	27	33	29	2
Elkostnad per kvm totalyta	kr	32	31	43	29	26
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	5 440	5 497	5 554	5 611	5 669
Genomsnittlig skuldränta	%	1,27	1,21	1,14	1,22	1,05

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

2016 års nyckeltal är inte omräknad med anledning av att fastigheter förvärvades 7 april.

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, Fond för yttre		Balanserat	Årets	
	<u>uppl.avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	27 255 865	63 300	-1 064 659	493 119	26 747 625
För. av					
insatser/upplåtelseavgifter					
Avsättning till fond för yttre					
underhåll		79 272	-79 272		
lanspråktagande av fond för					
yttre underhåll					
Omföring av föregående års					
resultat			493 119	-493 119	
Årets resultat				-763 830	-763 830
<b>Belopp vid årets utgång</b>	27 255 865	142 572	-650 812	-763 830	25 983 795

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-650 812
Årets resultat	-763 830
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-1 414 642</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	79 272
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-221 844
Balanseras i ny räkning	-1 272 070
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-1 414 642</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 270 660	2 317 645
Övriga intäkter		22 595	21 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 293 255</b>	<b>2 339 245</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 172 917	-1 191 024
Övriga externa kostnader		-241 409	-127 542
Personalkostnader	4	-90 797	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 786	-316 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 838 909</b>	<b>-1 635 366</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-545 654</b>	<b>703 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 635	1 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 811	-212 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 176</b>	<b>-210 760</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-763 830</b>	<b>493 119</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-763 830</b>	<b>493 119</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	41 136 758	40 606 936
Pågående arbete	7	0	1 656 566
Maskiner och inventarier		100 088	114 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 236 846</b>	<b>42 377 894</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 236 846</b>	<b>42 377 894</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 031	46 325
Övriga fordringar		21 339	114 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 565	91 172
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 935</b>	<b>251 962</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 349 794	2 370 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 349 794</b>	<b>2 370 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 467 729</b>	<b>2 622 591</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 704 575</b>	<b>45 000 485</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 490 784	26 490 784
Upplåtelseavgifter		765 081	765 081
Fond för yttre underhåll		142 572	63 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 398 437</b>	<b>27 319 165</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-650 812	-1 064 659
Årets resultat		-763 830	493 119
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-1 414 642</b>	<b>-571 540</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 983 795</b>	<b>26 747 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 193 326	17 375 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 193 326</b>	<b>17 375 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	182 424	182 424
Leverantörsskulder		62 189	495 977
Skatteskulder		8 280	6 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 561	191 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>527 454</b>	<b>877 110</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 704 575</b>	<b>45 000 485</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-763 830	493 119
Förändring av skatteskuld/fordran	1 303	12 770
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	333 786	316 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-428 741</b>	<b>822 689</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	62 744	-28 270
Förändring av leverantörsskulder	-433 788	25 461
Förändring av kortfristiga skulder	154 114	-126 165
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-645 671</b>	<b>693 715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	807 261	-1 656 565
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>807 261</b>	<b>-1 656 565</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-182 424	-182 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-182 424</b>	<b>-182 424</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 834</b>	<b>-1 145 274</b>
Likvida medel vid årets början	2 370 629	3 515 903
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 349 795</b>	<b>2 370 629</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	100 år
Inventarier	10 år
Hissar	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 230 816	1 219 652
Hyror lokaler	890 614	978 320
Hyror bostäder	68 970	48 348
Hyror garage	68 247	68 118
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 013	3 207
<b>Summa</b>	<b>2 270 660</b>	<b>2 317 645</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	285 232	250 741
Periodiskt underhåll	1 061 471	78 856
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	68 027	67 568
Uppvärmningskostnad	378 253	393 606
Vatten- och avloppsavgifter	102 066	85 716
Elavgifter	72 217	99 519
Renhållning	34 833	19 727
Snöröjning	4 572	16 967
Förbrukningsinventarier/materiel	3 469	23 746
Fastighetsförsäkringar	45 078	38 607
TV, bredband och telefoni	17 731	17 306
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	99 968	98 665
<b>Summa</b>	<b>2 172 917</b>	<b>1 191 024</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	72 300	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 497	0
<b>Summa</b>	<b>90 797</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 254 702	30 254 702
Årets aktiveringar	849 304	0
Utgående anskaffningsvärde	31 104 006	30 254 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 128 854	-826 358
Årets avskrivning	-319 482	-302 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 448 336	-1 128 854
Mark	11 481 088	11 481 088
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>41 136 758</b>	<b>40 606 936</b>
Taxeringsvärde byggnader	18 938 000	18 938 000
Taxeringsvärde mark	7 486 000	7 486 000
	26 424 000	26 424 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	6 424 000	6 424 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	18 242 264	18 242 264
	<b>18 242 264</b>	<b>18 242 264</b>

**Not 7 Pågående arbete**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 656 565	0
Under året nedlagda kostnader hissbyte	-1 656 565	1 656 565
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 656 565</b>

**Not 8**      **Kassa och bank**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea	16 110	11 632
Swedbank	2 333 684	2 358 997
<b>Summa</b>	<b>2 349 794</b>	<b>2 370 629</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	2,00%	182 424	2 175 750	3 mån
Swedbank	1,21%		3 040 000	2024-03-25
Swedbank	1,51%		3 040 000	2021-03-25
Swedbank	0,88%		3 040 000	2022-03-25
Swedbank	0,97%		3 040 000	2023-03-24
Swedbank	1,07%		3 040 000	2024,03-25
Summa		182 424	17 375 750	

Avgår beräknade amorteringar nästa  
räkenskapsår, redovisas som kortfristig  
skuld

-182 424

**Summa långfristig del**

**17 193 326**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 646 054 kr.

Sundsvall 2021-

  
Kaj Enheim  
Ordförande

  
Fredrik Herlitz

  
André Berglund

  
Thomas Fält

  
Kjell Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

  
Mikael Gäfvert



# REVISIONSBERÄTTELSE

## 2020-01-01 – 2020-12-31

### Till föreningsstämman i BRF Herkules, org. nr 769623-6905

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herkules, med organisationsnummer 769623-6905, för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Sundsvall april 2021



Mikael Gäfvert  
Revisor