



Årsredovisning 2019

Brf Herta
Biskopsgatan 6-10
722 11 VÄSTERÅS

ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen för Brf Herta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen omfattar

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser motsvarande siffror för föregående år.

Handwritten initials

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens verksamhet

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1992:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades år 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2015.

Föreningens säte är Västerås

Styrelsen hade, efter föreningsstämman den 28 maj 2019, följande sammansättning:

Johan Liljeqvist, ordförande

Lars Pettersson, kassör

Caroline Andersson, sekreterare

Björn Sandberg, suppleant

Sophia Ulfstedt suppleant

Helena Åqvist, suppleant, valde under året att lämna sina uppdrag på grund av flytt.

Mats Christensson, MGC Revision, har under året varit föreningens externa revisor.

Extern revisorssuppleant har under året varit Anders Bärzén, Grant Thornton.

Valberedningen består av Kerstin Norling (sammanställande) och Krister Strömberg.

För TV har föreningen gruppavtal med Com Hem och för bredband och telefoni har föreningen gruppavtal med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget).

Föreningen har under året sagt upp avtal om fastighetsskötsel och städning med Dennis T&P, som arbetade med detta fram till juni 2019. Under sommaren och hösten skötte styrelsen nödvändig fastighetsskötsel. Under december 2019 skrevs avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och städning.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, en ekonomisk förening.

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av föreningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herta 2 med tre hus som uppfördes år 1942. Totalt finns 35 st bostadsrättslägenheter och 1 st bostadsrättslokal. Fastigheternas adress är Biskopsgatan 6, 8 och 10. På tomten finns även 39 st parkeringsplatser, varav 26 st är försedda med motorvärmarruttag.

Fastigheten och byggnader är fullvärdesförsäkrad hos If. Självrisken vid skada är ett 1/2 prisbasbelopp. I försäkringen ingår även förvaltningsansvar. Försäkring för sanering av bostadsohyra finns hos Anticimex. Avtal om fastighetsjour fanns under året med Relita, i det nya fastighetsskötaravtalet med LT Konsult ingår även fastighetsjour

Total lägenhetsyta är 2433 kvadratmeter, bostadsrättslokalen är 72 kvadratmeter och tomtarealen är 3858 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 24 000 000 kr. Värdeår 1957. Av totalt taxeringsvärde avser 14 800 000 kr byggnadsvärde och 9 200 000 kr markvärde.

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen. Under året har en överlåtelse skett.

Föreningens bostadsrättslokal ägs av innehavaren likt bostadsrättslägenheterna. I lokalen drivs en frisørsalong.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under åren 1996 - 2005 genomfördes större underhållsåtgärder och ombyggnationer vad gäller fastigheten, bland annat stambyten, fasadrenovering och takomläggning.

Under 2019 genomfördes investeringar i föreningens trädgårdar. Ny häck planterades mot Biskopsgatan och i trädgården mellan 8:an och 6:an utfördes ny plattläggning i gång mellan husen. Föreningen investerade även i robotgräsklippare för gräsklippning.

I enlighet med beslut från föregående stämma köptes ny mangel in till tvättstugan i 6:an och en lövblås till föreningens städdagar.

Under året har även föreningen även oljat ytterdörrar, bytt frånluftsfläkt i 10A, bytt dammlister i samtliga fönster i trapphus, bytt styrning till belysning i 10A, reparerat torklinor i tvättstuga 6:an.

Ett nytt avtal om fastighetsskötsel upphandlades, flera anbud inkom och nytt avtal skrevs under december med LT Konsult AB.

Underhåll och reparationer har tagits av årets resultat och helt utan ytterligare belåning.

Styrelsen har uppdaterat den underhållsplan som togs fram under 2018 och fortsätter att jobba med ta fram en långsiktig budget för att bibehålla föreningens goda ekonomi och ha hållbara och rättvisa avgifter.

EKONOMISK UTVECKLING

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1660	1677	1680	1698
Resultat efter finansiella poster (tkr)	172	-114	77	147
Soliditet (%)	21,4	18,7	19,1	17,7

Föreningens årsavgifter, kostnader och lån per kvm bostadsrättsyta: (kr)

	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	596	595	593	595
El och fjärrvärme	160	162	162	156
Vatten och avlopp	23	21	19	19
Reparation och underhåll	132	245	150	132
Avskrivningar	93	93	93	93
Räntekostnader	46	51	62	72
Lån	2421	2608	2669	2849

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Insats- <u>kapital</u>	Yttre <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets resultat	Totalt eget <u>kapital</u>
Ingående balans 2019-01-01	162 941	949 289	622 452	-114 291	1 620 391
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
-Reservering yttre fond			-90 000		-90 000
--enligt stadgarna		72 000			72 000
--frivillig		18 000			18 000
-lanspråkstagande yttre fond		-297 500	297 500		
- Disposition av fg. års resultat			-114 291	114 291	0
Årets resultat				172 118	172 118
Belopp vid årets slut	162 941	741 789	715 661	172 118	1 792 509

Handwritten signature/initials in blue ink.

Brf Herta
Org. nr 778000-1132

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	715 661
Årets resultat	172 118
Totalt	887 779

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-76 512
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	-23 488
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	
I ny räkning balanseras	<hr/> 787 779

Handwritten signature and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 450 545	1 447 553
Hysesintäkter	2	87 052	88 673
Avgifter	3	122 722	137 632
Övriga rörelseintäkter		0	12 399
Summa rörelseintäkter		1 660 319	1 686 257
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 029 466	-1 299 883
Övriga externa kostnader	5	-41 104	-55 736
Personalkostnader	6	-89 442	-94 480
Avskrivningar	7	-225 930	-225 930
Summa rörelsekostnader		-1 385 942	-1 676 029
Rörelseresultat		274 377	10 228
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		8 782	0
Räntekostnader och liknande poster		-111 041	-124 519
Summa finansiella poster		-102 259	-124 519
Resultat efter finansiella poster		172 118	-114 291
Årets resultat		172 118	-114 291

u r
ap A

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 557 998	6 783 928
Maskiner och inventarier		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 557 998</u>	<u>6 783 928</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 028 827	1 320 045
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 028 827</u>	<u>1 320 045</u>
Summa anläggningstillgångar		7 586 825	8 103 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	278 840	310 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 713	88 504
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>369 553</u>	<u>398 996</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		409 937	141 560
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>409 937</u>	<u>141 560</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>779 490</u>	<u>540 556</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		8 366 315	8 644 529

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		162 941	162 941
Fond för yttre underhåll		741 789	949 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>		904 730	1 112 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		715 661	622 452
Årets resultat		172 118	-114 291
<i>Summa fritt eget kapital</i>		887 779	508 161
Summa eget kapital		1 792 509	1 620 391
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 727 999	6 196 032
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 727 999	6 196 032
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		161 708	151 484
Leverantörsskulder		144 632	159 919
Skatteskuld		653	0
Övriga kortfristiga skulder		0	756
Upplupna kostnader och förutbetalda	12	538 814	515 947
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		845 807	828 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 366 315	8 644 529

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Om inget annat anges är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av systematiskt över uppskattad nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Linjär avskrivning tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättring	50 år
Dränering	20 år
Renovering Portar	50 år
Omläggning tak	50 år
Utbyggnad balkonger	50 år

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lokaler	8 400	8 400
Parkeringsplatser	78 652	80 273
	<u>87 052</u>	<u>88 673</u>

Not 3 Avgifter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avgift Com Hem	119 700	133 980
Överlåtelseavgifter	700	700
Andrahandsuthyrning	2 322	2 952
Öresutjämning	0	0
	<u>122 722</u>	<u>137 632</u>

Not 4 Driftkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Renhållning	52 663	48 014
Elektricitet	55 968	52 653
Vatten	55 312	51 078
Värme	333 962	341 310
Lokaltillbehör		0
Fastighetsskötsel	100 572	183 144
Reparation fastighet	221 302	115 417
Periodiskt underhåll		297 500
Jouravtal	11 121	11 087
Fastighetsskatt/avgift	51 131	46 025
Kabel TV	119 696	126 963
Försäkringspremier	27 739	26 692
	<u>1 029 466</u>	<u>1 299 883</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kreditförsäljningskostnader	2 406	16 922
Kontorsmaterial	567	799
Föreningsarvoden	4 940	4 840
Revisionsarvode	20 000	20 000
Bankkostnader	3 323	3 522
Tidningar, facklitteratur	189	189
Diverse övriga Kostnader	1 136	1 182
Möteskostnader	8 543	8 282
	<u>41 104</u>	<u>55 736</u>

u
n

Not 6 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsearvoden	62 517	64 810
Löner	4 615	8 880
Sociala kostnader	22 310	20 790
	<u>89 442</u>	<u>94 480</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden *	11 712 012	11 712 012
Årets förändringar		
- inköp	0	0
- Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 712 012</u>	<u>11 712 012</u>
Ingående avskrivningar	-4 928 084	-4 702 154
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	0	0
- Avskrivningar	-225 930	-225 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 154 014</u>	<u>-4 928 084</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 557 998</u>	<u>6 783 928</u>
Taxeringsvärden:		
Byggnader	15 104 000	14 800 000
Mark	10 400 000	9 200 000
Totalt	<u>25 504 000</u>	<u>24 000 000</u>

* I byggnadens anskaffningsvärde ingår, utöver ursprungligt anskaffningsvärde:

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
- Fastighetsförbättringar 1996	4 692 737	4 692 737
- Dränering 1997	1 110 000	1 110 000
- Renovering av portar 2001	152 125	152 125
- Omläggning av tak 2002	1 233 250	1 233 250
- Utbyggnad av balkonger 2005	362 750	362 750

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående redovisat värde	1 320 045	1 320 045
Inköp/försäljning under året	-291 218	0
Utgående redovisat värde	<u>1 028 827</u>	<u>1 320 045</u>
Marknadsvärde	1 039 001	1 338 517

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skattekonto	167	657
Skattefordran	0	3 683
Övriga fordringar	700	0
Fordringar boende	<u>277 973</u>	<u>306 152</u>
	<u>278 840</u>	<u>310 492</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kabel-TV	30 236	29 923
Förutbetald fastighetsförsäkring	29 891	27 739
Övriga poster	<u>30 586</u>	<u>30 842</u>
Summa	<u>90 713</u>	<u>88 504</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut vilka förfaller till betalning:		
- två till fem år efter balansdagen	646 832	605 936
-senare än fem år efter balansdagen	5 081 167	5 590 096
	<u>5 727 999</u>	<u>6 196 032</u>

Specifikation av skulder till kreditinstitut:

	Villkorsändringsdag	Ränta %	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Swedbank	2024-08-23	0,87	2 102 432	2 434 432
Swedbank	2021-06-23	1,55	1 696 548	1 797 338
Swedbank	2022-05-25	1,64	1 929 019	1 964 262
			<u>5 727 999</u>	<u>6 196 032</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda hyresavgifter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna styrelsearvoden	62 321	62 321
Upplupna sociala avgifter på arvoden	19 642	18 836
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga poster	23 500	398
Förutbetalda hyresavgifter	413 351	414 392
Summa	<u>538 814</u>	<u>515 947</u>

Handwritten signature

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

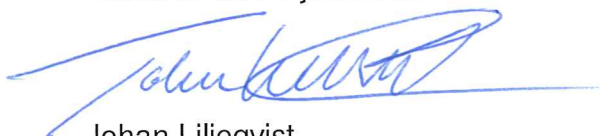
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 456 000	10 456 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under de kommande åren är följande underhållsåtgärder planerade.

- Justering källartrapp i nr 6
- Justering källartrapp i nr 8
- Byte av värmepåsar
- Trädgårdsarbeten
- Målning av socklar

Västerås den 1 juni 2020



Johan Liljeqvist
Styrelsens ordförande



Lars Pettersson
Kassör

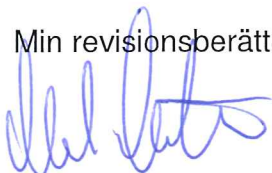


Caroline Andersson
Sekreterare

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

2 juni 2020



Mats Christensson
Auktoriserad revisor