

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2020

---

Styrelsen för Brf Herta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

NS CA  
AP

## 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 22 juni 2020, följande sammansättning:

Johan Liljeqvist, ordförande

Lars Pettersson, kassör

Caroline Andersson, sekreterare

Björn Sandberg, suppleant

Per Olsson, suppleant

Martin Berg suppleant

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).

Sedan december 2019 har föreningen avtal om fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel samt fastighetsjour med LT Konsult AB.

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.

Total lägenhetsyta är 2433 kvadratmeter, bostadsrättslokalen är 72 kvadratmeter och tomtarealen är 3858 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten framgår av not 7.

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen. Under året har tre överlåtelser skett.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under 2020 har föreningen bland annat bytt ventiler och reglersystem i värmecentral. Föreningen gjorde en omfattande beskärning av buskar och träd i trädgårdarna.

Det var planerat att under året genomföra reparationer på källartrappor, underhållsåtgärder på murar mellan föreningens trädgårdar och parkeringen på Biskopsgränd, grusläggning och renovering av staket vid parkeringsplatserna samt målning av husens socklar. Dessa åtgärder kunde på grund av rådande pandemi samt brist på tillgång av hantverkare inte genomföras. Dessa åtgärder kommer istället genomföras under 2021.

Underhåll och reparationer har tagits av årets resultat och helt utan ytterligare belåning. Kommande reparationer och underhåll under 2021 kommer också att bekostas med föreningens egna medel.

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

### EKONOMISK UTVECKLING

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1645	1660	1677	1680
Resultat efter finansiella poster (tkr)	264	172	-114	77
Soliditet (%)	24,6	21,4	18,7	19,1

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

	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter	592	596	595	593
El och fjärrvärme	151	160	162	162
Vatten och avlopp	23	23	21	19
Reparation och underhåll	109	132	245	150
Avskrivningar	93	93	93	93
Räntekostnader	32	46	51	62
Lån	2351	2421	2608	2669

### FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Insats- <u>kapital</u>	Yttre <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	<b>162 941</b>	<b>741 789</b>	<b>715 661</b>	<b>172 118</b>	<b>1 792 509</b>
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
-Reservering yttre fond			-100 000		-100 000
--enligt stadgarna		76 512			76 512
--frivillig		23 488			23 488
-lanspråkstagande yttre fond					0
- Disposition av fg. års resultat			172 118	-172 118	0
Årets resultat				264 142	264 142
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>162 941</b>	<b>841 789</b>	<b>787 779</b>	<b>264 142</b>	<b>2 056 651</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	787 779
Årets resultat	264 142
<b>Totalt</b>	<b>1 051 921</b>

**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 ianspråkats	0
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>951 921</b>

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		1 439 958	1 450 545
Hysesintäkter	2	83 429	87 052
Avgifter	3	121 976	122 722
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 645 363</b>	<b>1 660 319</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-947 672	-1 029 466
Övriga externa kostnader	5	-46 399	-41 104
Personalkostnader	6	-83 354	-89 442
Avskrivningar	7	-225 930	-225 930
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 303 355</b>	<b>-1 385 942</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>342 008</b>	<b>274 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		0	8 782
Räntekostnader och liknande poster		-77 866	-111 041
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 866</b>	<b>-102 259</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>264 142</b>	<b>172 118</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>264 142</b>	<b>172 118</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 332 068	6 557 998
Maskiner och inventarier		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 332 068</u>	<u>6 557 998</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 024 827	1 028 827
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 024 827</u>	<u>1 028 827</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 356 895	7 586 825
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	265 115	278 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 707	90 713
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>367 822</u>	<u>369 553</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		648 503	409 937
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>648 503</u>	<u>409 937</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 016 325</u>	<u>779 490</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 373 220</b>	<b>8 366 315</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		162 941	162 941
Fond för yttre underhåll		841 789	741 789
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 004 730</u>	<u>904 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		787 779	715 661
Årets resultat		264 142	172 118
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 051 921</u>	<u>887 779</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 056 651</u>	<u>1 792 509</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>3 961 191</u>	<u>5 727 999</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 961 191</u>	<u>5 727 999</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	1 759 944	161 708
Leverantörsskulder		68 483	144 632
Skatteskuld		13 384	653
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda	12	<u>513 567</u>	<u>538 814</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 355 378</u>	<u>845 807</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 373 220</b>	<b>8 366 315</b>



## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas fr o m 2020-12-31 som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Låneskulden om fem år beräknas endast med hänsyn till planenlig amortering.

#### ***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

MT A 20  
M

### Not 2 Hyresintäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lokaler	4 900	8 400
Parkeringsplatser	78 529	78 652
	<u>83 429</u>	<u>87 052</u>

### Not 3 Avgifter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avgift Com Hem	119 415	119 700
Överlåtelseavgifter	1 400	700
Andrahandsuthyrning	1 161	2 322
Öresutjämning	0	0
	<u>121 976</u>	<u>122 722</u>

### Not 4 Driftkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Renhållning	51 593	52 663
Elektricitet	56 754	55 968
Vatten	55 981	55 312
Värme	309 572	333 962
Fastighetsskötsel	95 282	100 572
Reparation fastighet	168 763	221 302
Jouravtal	6 795	11 121
Fastighetsskatt/avgift	52 095	51 131
Kabel TV	120 946	119 696
Försäkringspremier	29 891	27 739
	<u>947 672</u>	<u>1 029 466</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kreditförsäljningskostnader	0	2 406
Kontorsmaterial	0	567
Föreningsarvoden	5 030	4 940
Revisionsarvode	20 000	20 000
Bankkostnader	3 506	3 323
Tidningar, facklitteratur	189	189
Diverse övriga Kostnader	16 774	1 136
Möteskostnader	900	8 543
	<u>46 399</u>	<u>41 104</u>

### Not 6 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsearvoden	63 426	62 517
Löner	0	4 615
Sociala kostnader	19 928	22 310
	<u>83 354</u>	<u>89 442</u>

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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	-5 154 014	-4 928 084
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	0	0
- Avskrivningar	-225 930	-225 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 379 944</u>	<u>-5 154 014</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 332 068</u>	<u>6 557 998</u>
Taxeringsvärden:		
Byggnader	15 104 000	15 104 000
Mark	10 400 000	10 400 000
Totalt	<u>25 504 000</u>	<u>25 504 000</u>

\* I byggnadens anskaffningsvärde ingår, utöver ursprungligt anskaffningsvärde:

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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

*M CA 20  
12*

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående redovisat värde	1 028 827	1 320 045
Inköp/försäljning/omklassificering under året	-4 000	-291 218
Utgående redovisat värde	<u>1 024 827</u>	<u>1 028 827</u>
Marknadsvärde	1 041 864	1 039 001

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Skattekonto	57	167
Skattefordran	0	0
Övriga fordringar	0	700
Fordringar boende	<u>265 058</u>	<u>277 973</u>
	<u>265 115</u>	<u>278 840</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kabel-TV	30 302	30 236
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 226	29 891
Övriga poster	<u>41 179</u>	<u>30 586</u>
Summa	<u>102 707</u>	<u>90 713</u>

TT CA SP  
12

## Not 11 Långfristiga skulder

Specifikation av skulder till kreditinstitut:

	Villkorsändringsdag	Ränta %	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Swedbank	2024-08-23	0,87	2 102 432	2 134 432
Swedbank	2021-06-23	1,55	1 691 464	1 792 652
Swedbank	2022-05-25	1,64	1 927 239	1 962 623
			<u>5 721 135</u>	<u>5 889 707</u>
Avgår: Kortfristig del			<u>-1 759 944</u>	<u>-161 708</u>
Summa långfristiga skulder			<u>3 961 191</u>	<u>5 727 999</u>

Om föreningen amorterar i samma takt som idag beräknas skulden om fem år uppgå till 4 878 275 kr.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda hyresavgifter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna styrelsearvoden	62 321	62 321
Upplupna sociala avgifter på arvoden	19 642	19 642
Upplupet revisionsarvode	18 750	20 000
Övriga poster	0	23 500
Förutbetalda hyresavgifter	412 854	413 351
Summa	<u>513 567</u>	<u>538 814</u>

TNT G  
M

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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 värmepump
- Trädgårdsarbeten
- Målning av socklar

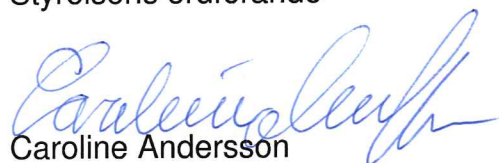
Västerås den 5/5 2021



Johan Liljeqvist  
Styrelsens ordförande



Lars Pettersson  
Kassör



Caroline Andersson  
Sekreterare

**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor

not 14