



Årsredovisning 2013

Brf Herta
Biskopsgatan 6-10
722 11 VÄSTERÅS

ÅRSREDOVISNING

2013

Styrelsen för Brf Herta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

SP AN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten*

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

Bostadsrättsföreningen registerades år 1942. Nuvarande stadgar registrerades 1996.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Herta 2. På tomten uppfördes 1942 tre st hus med 35 st lägenheter. På tomten finns även 39 st parkeringsplatser, varav 26 st är förberedda med torvärmarruttag. Föreningen har kabelTV och bredbandsnät.

Total lägenhetsyta är 2433,5 kvadratmeter och tomtarealen är 3858 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 20 000 000:-. Värderår 1957. Av totalt taxeringsvärde avser 13 800 000:- byggnadsvärde och 6 200 000:- markvärde.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos If. Självrisken vid skada är ett 1/2 prisbasbelopp. I försäkringen ingår även förvaltningsansvar. Försäkring för sanering av bostadsohyra finns hos Anicimex.

Byggnadens tekniska status

Under de kommande tre åren är inga större underhållsåtgärder planerade.

De större underhåll på byggnaden har utförts de senaste tre åren. Åren 1996 - 2005 har större underhållsåtgärder och ombyggnationer utförts vad gäller fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under 2013 har föreningen varit utan behov av omfattande reparationer eller underhållsåtgärder.

Förutom det löpande underhållet har följande arbeten utförts:

- * Plantering av nytt träd mellan 6:an och 8:an.
- * Tagit bort död alm och sjukt körsbärsträd bakom 10:an. Samtidigt byttes stuprör.

Ett nytt avtal har tecknats med Mark, som omfattar skötsel av rabatter och trädbeskäring.

Energisparande åtgärder, i form av flödesbegränsare för kök- och badrumsblandare och nya termostater för reglering av värme i trapphusen, har utförts under året.

Fastighetsskötsel

Föreningen har under året haft avtal med firman Bryggeri Portvakten om fastighetsskötsel omfattande inre och yttre skötsel, drift och reparationer.

Höstens städdag ägde rum lördagen den 9 november. Med stort deltagande och vackert väder genomfördes städningen rekordstarkt.

Andra nya avtal än teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett Gruppavtal med Com Hem som omfattar TV, bredband och Telefoni. Avtalet gäller i tre år framöver fr.o.m. 2014-01-01.

Föreningens lägenheter

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

Föreningens lokaler

Föreningens lokal ägs av innehavaren likt bostadslägenheterna. I lokalen drivs en frisörsalong.

Medlemskap

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, en ekonomisk förening. Ekonomisk förvaltning sköts av föreningen.

De tidigare medlemmarna för respektive lägenhet har beviljats utträde.

Löpande information till medlemmarna

Under året har fem nummer av Herta Nytt delats ut till föreningens medlemmar.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sune Nilsson	Ordförande
Inger Warneryd	Sekreterare
Lars Pettersson	Kassör
Lars F Jansson	Suppleant
Kerstin Norling	Suppleant
Joakim Åqvist	Suppleant

Mats Chrsitensson, Grant Thornton, har under året varit föreningens externa revisor. Extern revisorssuppleant har under året varit Anders Nilsson, Grant Thornton. Intern revisor för föreningen har varit Ann-Britt Hill med Lena Borg som suppleant.

På föreningsstämman den 8 maj 2013 omvaldes Lars Pettersson som ordinarie styrelseledamot på två år. Kerstin Norling, Inger Warneryd och Joakim Åqvist omvaldes som suppleanter på ett år. Sune Nilsson och Lars F Jansson, ordinarie ledamöter, omvaldes på två år vid årsstämma 2012.

Valberedningen består av Ann-Britt Hill, Tomas Berglund och Sven Borg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 3 % från och med kvartal tre.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte inträffat några väsentliga händelser under 2014 som det behöver upplysas om i årsredovisningen.

Föreningens ekonomi

Inga kostnader för periodisk underhåll har förekommit under 2013. Avskrivningar på fastigheten och komponentförbättringar är gjorda med totalt 152 082:-

Nyckeltal/flerårsöversikt

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

	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter	588	570	562	563
Hyror	35	35	35	32
El och fjärrvärme	144	139	124	123
Vatten och avlopp	14	16	13	13
Reparation och underhåll	121	125	184	112
Avskrivningar	62	62	62	62
Räntekostnader	110	125	129	130
Lån	3083	3128	3210	3170

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	345 396
Styrelsens resultat	181 974
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-60 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>467 371</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

att till yttre fond reserveras utöver stadgeenlig reservering	30 000
att av yttre fond anspråkstas	0
att i ny räkning balanseras	<u>437 371</u>
	467 371

Efter ovanstående dispositioner uppgår fond till yttre underhåll till 589 289,37.

Resultat och ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2013	2012
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter		1 429 980	1 387 146
Hysesintäkter	1	85 254	83 697
Övriga rörelseintäkter		0	600
		<u>1 515 234</u>	<u>1 471 443</u>
<u>Föreningens kostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-197 063	-214 895
Reparationer		-48 340	-88 461
Driftkostnader	3	-464 450	-456 159
Fastighetsskatt		-48 552	-45 118
Avskrivningar	4	-152 081	-152 081
Övriga rörelsekostnader	5	-137 776	-143 087
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 048 262</u>	<u>-1 099 801</u>
Rörelseresultat		466 972	371 642
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	11 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 048	-304 454
Resultat från finansiella poster		<u>-284 998</u>	<u>-293 328</u>
Resultat efter finansiella poster		181 974	78 314
Skatt		0	0
Årets resultat		181 974	78 314

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	7 913 578	8 065 659
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående nyanläggning		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 913 578</u>	<u>8 065 659</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	<u>720 045</u>	<u>518 201</u>
Summa anläggningstillgångar		8 633 623	8 583 860
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		47 542	47 542
Övriga kortfristiga fordringar		283 675	3 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>32 594</u>	<u>32 074</u>
		<u>363 811</u>	<u>83 020</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>329 969</u>	<u>356 021</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>693 780</u>	<u>439 041</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		9 327 404	9 022 901

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		162 941	162 941
Upplåtelseavgifter		0	0
Fond för yttre underhåll		499 289	359 775
		<u>662 230</u>	<u>522 716</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		345 396	406 596
Årets resultat		181 974	78 314
		<u>527 371</u>	<u>484 911</u>
Summa eget kapital		<u>1 189 601</u>	<u>1 007 627</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>7 394 566</u>	<u>7 486 443</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		607 971	385 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>135 266</u>	<u>143 182</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>743 237</u>	<u>528 831</u>
Summa eget kapital och skulder		9 327 403	9 022 901
Ställda säkerheter	11		
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut		10 445 000	10 445 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12
D. OV

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inget annat anges är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. Utgifter för förbättring av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnaden, maskiner och inventarierna skrivs av systematiskt över respektive tillgångs bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Linjär avskrivning tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 10-100 år

Översyn av nyttjandeperioder kommer att göras innevarande år.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består framför allt av en räntefond som värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar. Lansspråkstagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, dvs. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till det belopp som enligt föreningen kommer att betalas till/erhållas från Skatteverket.

Föreningen redovisar inte uppskjuten skatt eftersom det inte finns några temporära skillnader i föreningen.

Skulder

Samtliga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Intäkter

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas i form av månadsavgifter från bostadsrätteinnehavare och hyrsintäkter från hyresgäster. Beloppen exkluderar rabatter och moms. Alla månadsavgifter och hyrsintäkter intäktsförs den månad som de avser.

Ränteintäkter redovisas för den period de avser.

Som övriga rörelseintäkter redovisas framför allt vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Not 1 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lokaler	5 010	4 980
Parkeringsplatser	80 244	78 717
Gemensamhetslokal etc	0	0
	<u>85 254</u>	<u>83 697</u>

Not 2 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Periodiskt underhåll	0	27 918
Övriga underhållskostnader	197 063	186 977
	<u>197 063</u>	<u>214 895</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renhållning	45 139	46 359
Elektricitet	53 925	55 745
Vatten	33 853	38 544
Värme	297 292	282 263
Kabel TV	34 241	33 248
	<u>464 450</u>	<u>456 159</u>

Handwritten signatures and initials, including a large 'R' and other illegible marks.

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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	-3 646 353	-3 494 272
Årets förändringar		
-Försäljningar och utmaningar	0	0
- Avskrivningar	-152 081	-152 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 798 434</u>	<u>-3 646 353</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 913 578</u>	<u>8 065 659</u>
Taxeringsvärden:		
Byggnader	13 800 000	13 600 000
Mark	6 200 000	6 800 000
Totalt	<u>20 000 000</u>	<u>20 400 000</u>

* I byggnadens anskaffningsvärde ingår, utöver fastighetens anskaffningsvärde:

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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 5 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Föreningen har inga anställda.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löner och ersättningar:		
Styrelsearvoden	55 160	61 310
Totala löner och ersättningar	<u>55 160</u>	<u>61 310</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 909	13 503
Pensionskostnader	0	0
Totala ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>73 069</u>	<u>74 813</u>

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående redovisat värde	518 201	507 179
Inköp/försäljning under året	220 000	0
Förändring av marknadsvärde	-	11 022
Justering till anskaffningsvärde	-18 156	0
Utgående redovisat värde	<u>720 045</u>	<u>518 201</u>
Marknadsvärde	744 204	518 201

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
KabelTV	6 551	8 312
Förutbetald fastighetsförsäkring	24 914	22 603
Övriga poster	1 129	1 159
Summa	<u>32 594</u>	<u>32 074</u>

Not 8 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insats- kapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2012-01-01	162 941	223 097	467 796	75 478	929 313
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
-Reservering yttre fond			-166 678		
--enligt stadgarna		61 200			
--frivillig		105 478			
-lanspråkstagande yttre fond		-30 000	30 000		
- Disposition av fg. års resultat			75 478	-75 478	
Årets resultat				78 314	78 314
Ingående balans 2013-01-01	162 941	359 775	406 596	78 314	1 007 627
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
-Reservering yttre fond			-167 432		
--enligt stadgarna		61 200			
--frivillig		106 232			
-lanspråkstagande yttre fond		-27 918	27 918		
- Disposition av fg. års resultat			78 314	-78 314	
Årets resultat				181 974	181 974
Belopp vid årets slut	162 941	499 289	345 396	181 974	1 189 601

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut vilka förfaller till betalning:		
- två till fem år efter balansdagen	432 000	500 000
-senare än fem år efter balansdagen	6 962 566	6 986 443
	7 394 566	7 486 443

Specifikation av skulder till kreditinstitut:

	Ränta %	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank	3,93	2 626 432	2 658 412
Swedbank	3,16	2 452 657	2 509 617
Swedbank	3,47	2 423 477	2 443 396
		7 502 566	7 611 425

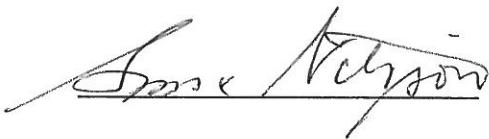
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsavgift	46 410	44 268
Upplupna styrelsearvoden	55 160	61 310
Upplupna sociala avgifter på arvoden	17 331	13 503
Upplupen ränta	365	7 403
Upplupet revisionsarvode	16 000	16 500
Övriga poster	0	198
Summa	<u>135 266</u>	<u>143 182</u>

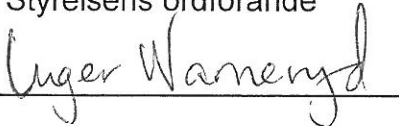
Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Panter för egna skulder mm	0	0
Fastighetsinteckningar	10 456 000	10 456 000
Summa ställda säkerheter	<u>10 456 000</u>	<u>10 456 000</u>

Västerås den 21 mars 2014



Sune Nilsson
Styrelsens ordförande



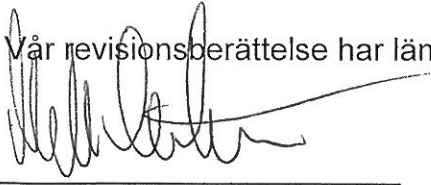
Inger Warneryd
Sekreterare



Lars Pettersson
Kassör

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2014



Mats Christensson
Auktoriserad revisor



Ann-Britt Hill
Intern revisor