

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Herta**

Org.nr. 778000-1132

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9 <i>an</i>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20. Föreningens säte är Västerås.

Styrelsen hade efter föreningsstämman den 23 maj 2023, följande sammansättning:

Ledamöter: Johan Liljeqvist, omval 2 år; Per Olsson, omval 2 år; Björn Sandberg, kvarstår 1 år; Martin Berg, kvarstår 1 år; Petter Lundberg, kvarstår 1 år. Suppleanter: Victoria Hallström, omval 1 år; Lucas Sundin Cruickshank, nyval 1 år.

Efter stämman konstituerade styrelsen sig och fördelade förtroendeposterna enligt: ordförande Johan Liljeqvist, kassör Per Olsson, sekreterare Martin Berg.

Michael Dalestig på Revisi Revision & Rådgivning AB, har under året varit föreningens externa revisor.

Valberedningen efter stämman är Kerstin Norling (sammankallande) och Lena Borg.

Sedan december 2019 har föreningen avtal om fastighetsskötsel, städning, trädgårdsskötsel och fastighetsjour med LT Konsult AB, avtalet har fortsatt under 2023.

För TV har föreningen gruppavtal med Tele2 (tidigare Com Hem) och för bredband och telefoni har föreningen gruppavtal med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget).

Föreningens ekonomiska redovisning sköts av Annika Vidman, hela styrelsen har möjlighet att följa föreningens ekonomi via ett webbaserat redovisningssystem.


Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, en ekonomisk förening.

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herta 2 med tre hus som uppfördes år 1943. Totalt finns 35 st bostadsrättslägenheter och 1 st bostadsrättslokal. Föreningen har även 37 st parkeringsplatser, varav 26 är försedda med motorvärmarruttag och 10 är har möjlighet till elbilsladdning. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If.

Total lägenhetsyta är 2433 kvadratmeter, bostadsrättslokalen är 72 kvadratmeter och tomtarealen är 3858 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 38 306 000:-. Värdeår 1957. Av totalt taxeringsvärde avser 23 906 000:- byggnadsvärde och 14 400 000:- markvärde.

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

## Brf Herta

Org.nr. 778000-1132

Under åren 1996 - 2005 genomfördes större underhållsåtgärder och ombyggnationer vad gäller fastigheten, bland annat stambyten, fasadrenovering och takomläggning. Föreningen har en underhållsplan som följs och uppdateras löpande.

Under året har föreningen fortsatt att följa utvecklingen kring detaljplan för angränsande tomt Herta 6, där Västerås stad föreslår att en högstadieskola byggs. Föreningen skickade under 2021 in ett, i grunden positivt, yttrande till samrådet. Under 2022 och 2023 har processen kring detaljplanen stannat av.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställdes totalt 10 laddplatser för elbilsladdning på föreningens parkeringar. För detta fick föreningen bidrag från Naturvårdsverket på totalt 150 000 kr.

Avgifterna höjdes inför 2023 med totalt 5%, vilket är den första höjning av avgifterna som skett sedan 2013. Inför 2024 beslutade höjdes avgifterna med ytterligare 3 %. Höjningarna har gjorts för att kompensera för höjda kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Under verksamhetsårets påbörjades även arbetet med upphandling av ny fastighetsskötsel. Efter verksamhetsårets slut, i början av början av 2024, bytte föreningen från LT Konsult till Egeryds.

Investeringar, underhåll och reparationer har genomförts med föreningens kapital, utan ytterligare

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 757 222	1 658 142	1 662 535	1 645 363
Resultat efter finansiella poster	105 238	-126 462	-371 219	264 142
Soliditet(%)	25,07	23,66	23,28	24,6
Resultat i % av nettoomsättningen	5,98	-7,62	-22,32	16,05
Balansomslutning	6 636 912	6 587 241	7 239 173	8 373 220
Avkastning på eget kapital (%)	6,53	-7,79	-19,84	13,72
Avkastning på totalt kapital (%)	3,43	-0,87	-3,92	4,09
Kassalikviditet	114,47	114,93	32,11	43,15



**Brf Herta**

Org.nr. 778000-1132

Föreningens avgifter, kostnader och lån per kvm bostadsyta: (kr)

	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	623	593	594	592
El och fjärrvärme	188	191	174	151
Vatten och avlopp	33	26	25	23
Reparation och underhåll	37	47	317	109
Avskrivningar	111	97	93	93
Räntekostnader	50	27	27	32
Lån	1 846	1 859	2 088	2 351
Räntekänslighet	2,96	3,13	3,52	3,97
Sparande	154	45	-60	201
Årsavgift andel mot totala intäkter	86%	87%	87%	88%

**Förändringar i eget kapital**

	Insats- kapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	162 941	1 041 789	480 701	-126 462	1 558 969
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			-100 000		-100 000
-enligt stadgarna		76 512			76 512
-frivillig		23 488			23 488
Disposition av fg.års resultat			-126 462	126 462	
Årets resultat				105 238	105 238
Belopp vid årets utgång	162 941	1 141 789	254 239	105 238	1 664 207

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat

254 239

Årets resultat

105 238

359 477

Förslag till disposition:

Till förenings fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar

76 512

Till förenings fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar

23 488

Balanseras i ny räkning

259 477

359 477

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 757 222	1 658 142
Övriga rörelseintäkter		169 530	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 926 752</u>	<u>1 658 142</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 239 873	-1 298 522
Övriga externa kostnader	4	-92 341	-85 956
Personalkostnader	5	-96 988	-98 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-270 361	-235 429
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 699 563</u>	<u>-1 718 576</u>
<b>Rörelseresultat</b>		227 189	-60 434
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 037	-66 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-121 951</u>	<u>-66 028</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		105 238	-126 462
<b>Resultat före skatt</b>		105 238	-126 462
<b>Årets resultat</b>		<b>105 238</b>	<b>-126 462</b> <i>w</i>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 6 044 661

5 965 709

**Summa materiella anläggningstillgångar**

6 044 661

5 965 709

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7 3 800

3 800

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

3 800

3 800

**Summa anläggningstillgångar**

6 048 461

5 969 509

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

27 223

10 428

Övriga fordringar

8 2 822

185

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 76 665

129 349

**Summa kortfristiga fordringar**

106 710

139 962

##### Kassa och bank

Kassa och bank

481 741

477 770

**Summa kassa och bank**

481 741

477 770

**Summa omsättningstillgångar**

588 451

617 732

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 636 912**

**6 587 241**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 941	162 941
Fond för yttre underhåll	1 141 789	1 041 789
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 304 730</b>	<b>1 204 730</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	254 240	480 701
Årets resultat	105 238	-126 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>359 478</b>	<b>354 239</b>

##### Summa eget kapital

1 664 208                      1 558 969

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 458 823	4 490 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 458 823</b>	<b>4 490 823</b>


#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		32 000	32 000
Leverantörsskulder		135 706	153 398
Skatteskulder		2 640	4 028
Övriga skulder		0	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	343 535	341 023
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>513 881</b>	<b>537 449</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**6 636 912**                      **6 587 241** *u*

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		227 189	-60 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		270 361	235 429
Erhållen ränta mm		86	0
Erlagd ränta		-122 037	-66 028
Betald inkomstskatt		-1 388	-535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>374 211</u>	<u>108 432</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-16 795	5 075
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		50 047	-24 903
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-17 692	14 412
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 488	18 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>385 283</u>	<u>121 126</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	6	-349 313	-95 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-349 313</u>	<u>-95 000</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		0	2 484 391
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-3 009 847
Amortering långfristiga lån		-32 000	-32 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-32 000</u>	<u>-557 456</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		3 970	-531 330
Likvida medel vid årets början		477 770	1 009 100
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>481 741</u>	<u>477 770</u> 



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	50
Dränering	20
Renovering Portar	50
Omläggning tak	50
Utbyggnad balkonger	50

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 515 192	1 442 880
	Lokalhyror	8 400	8 400
	Parkeringar	95 650	77 599
	Överlåtelseavgifter	4 650	4 780
	Comhem avgift	119 700	119 700
	Andrahandsuthyrningsavg.	10 560	4 780
	Övrig försäljning	0	3
	Pantsättningsavgift	570	0
	Parkering Elbilsladdning	2 500	0
		<u>1 757 222</u>	<u>1 658 142</u>

Not 3	Råvaror och förnödenheter	2023	2022
	Renhållning	49 346	41 036
	Elektricitet	87 915	120 469
	Vatten	81 168	63 989
	Värme	369 570	344 752
	Fastighetsskötsel	291 120	166 500
	Reparation fastighet	127 562	346 489
	Jouravtal	7 449	7 132
	Fastighetsskatt/avgift	55 615	53 165
	Kabel TV	134 224	122 156
	Försäkringspremier	35 904	32 834
		<u>1 239 873</u>	<u>1 298 522</u> <i>m</i>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Föreningsarvoden	10 540	5 190
	Revisionsarvode	25 000	29 375
	Redovisningstjänster	27 000	27 000
	Bankkostnader	2 563	2 795
	Tidningar, facklitteratur	0	189
	Diverse övriga kostnader	15 238	15 137
	Möteskostnader	12 000	6 270
		<u>92 341</u>	<u>85 956</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Löner och ersättningar	75 733	77 083
	Sociala kostnader	21 255	21 586
	Summa	<u>96 988</u>	<u>98 669</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	11 807 012	11 712 012
	Inköp	349 313	95 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>12 156 325</u>	<u>11 807 012</u>
	Ingående avskrivningar	-5 841 303	-5 605 874
	Årets avskrivningar	-270 361	-235 429
	Utgående avskrivningar	<u>-6 111 664</u>	<u>-5 841 303</u>
	Redovisat värde	6 044 661	5 965 709
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 400 000	14 400 000
	Byggnader	23 906 000	23 906 000
		<u>38 306 000</u>	<u>38 306 000</u>

I byggnadens anskaffningsvärde ingår, utöver ursprungligt anskaffningsvärde:

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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

**NOTER**

<b>Not 7</b>	<b>Andra långfristiga</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	3 800	3 800
	Utgående anskaffningsvärden	3 800	3 800
	Redovisat värde	<u>3 800</u>	<u>3 800</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skattekonto	2 633	-4
	Övriga fordringar	189	189
		<u>2 822</u>	<u>185</u>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	TV/Bredband	35 377	33 548
	Förutbetald fastighetsförsäkring	37 559	35 904
	Övriga poster	3 729	59 897
		<u>76 665</u>	<u>129 349</u>
<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	128 000	128 000
	Förfaller senare än 5 år	4 330 823	4 362 823
		<u>4 458 823</u>	<u>4 490 823</u>
	 <b>Ränta</b>		
	Swedbank		
	0,87 %	2 006 432	2 038 432
	Handelsbanken Rörligt		
	4,75 %	1 380 023	1 380 023
	Handelsbanken Rörligt		
	4,95 %	1 104 368	1 104 368
		<u>4 490 823</u>	<u>4 522 823</u>
	 <b>Kortfristig del</b>	 -32 000	 -32 000
		<u>4 458 823</u>	<u>4 490 823</u>

## NOTER

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna styrelsearvoden	74 512	73 290
	Upplupna sociala avgifter på arvoden	23 412	23 028
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Upplupna räntor	7 258	5 561
	Övriga poster	67 557	73 673
	Förutbetalda hyresavgifter	150 796	145 471
		<u>343 535</u>	<u>341 023</u>
<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckning	10 456 000	10 456 000

### Övriga noter

#### **Not 13**      **Definition av nyckeltal**

##### **Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.


##### **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittlig balansomslutning.

##### **Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

##### **Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder. 



**Brf Herta**  
Org.nr. 778000-1132

## NOTER

Västerås 2024-05-23

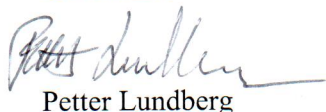


Johan Liljeqvist  
Ordförande

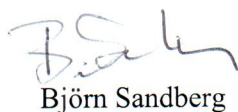
Martin Berg



Per Olsson



Petter Lundberg



Björn Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2024.



Michael Dalestig  
Auktoriserad revisor