

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2014

---

Styrelsen för Brf Herta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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

## 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.

Bostadsrättsföreningen registerades år 1942. Nuvarande stadgar registrerades 1996.

Styrelsen har, efter föreningsstämman i maj 2014, haft följande sammansättning:

Kerstin Norling	Ordförande
Inger Warneryd	Sekreterare
Lars Pettersson	Kassör
Sune Nilsson	Suppleant
Björn Gerhardsson **	Suppleant

\*\* Har avgått under året.

Mats Christensson, 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.

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

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.

Under året har man haft avtal med firman Bryggeri Portvakten AB om fastighetsskötsel omfattande inre och yttre skötsel, drift och reparationer.

Skötsel av rabatter och trädbeskäring utförs av MARK enligt gällande avtal.

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

## Information om fastigheten

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 motorvärmarruttag. Föreningen har kabelTV och bredbandsnät.

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

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.

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

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de kommande tre åren är inga större underhållsåtgärder planerade. Inga större underhåll på byggnaden har utförts de senaste fyra åren. Åren 1996 - 2005 har större underhållsåtgärder och ombyggnationer utförts vad gäller fastigheten.

Under 2014 har föreningen varit utan behov av omfattande reparationer eller underhållsåtgärder.

Förutom det löpande underhållet har följande arbeten utförts:

- \* Installation av ny källarbelysning av typ LED.
- \* Byte av entrémattor
- \* Monterat två dörrstängare på vindsdörren i 6A-B.
- \* Oljning av entrépartier

I början av 2015 har en ny tvättmaskin av typ Wascator köpts in.

### EKONOMISK UTVECKLING

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1627	1515	1471
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	182	78
Soliditet	12,8	11,0	11,2

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgifter	598	588	570
Hyror	33	35	35
El och fjärrvärme	140	144	139
Vatten och avlopp	14	14	16
Reparation och underhåll	107	121	125
Avskrivningar	93	62	62
Räntekostnader	103	110	125
Lån	3036	3083	3128

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	437 371
Årets resultat	131 533
<b>Totalt</b>	<b>568 904</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-60 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	-30 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	<u>478 904</u>

12

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		1 454 536	1 429 980
Hysesintäkter	1	80 528	85 254
Avgifter	2	92 435	
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 627 499</b>	<b>1 515 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-138 603	-197 063
Reparationer		-122 661	-48 340
Driftskostnader	4	-566 777	-464 450
Fastighetsskatt		-38 290	-48 552
Avskrivningar	5	-225 930	-152 081
Övriga rörelsekostnader	6	-153 289	-137 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 245 550</b>	<b>-1 048 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>381 949</b>	<b>466 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		70	50
Räntekostnader		-250 486	-285 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 416</b>	<b>-284 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131 533</b>	<b>181 974</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>131 533</b>	<b>181 974</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 687 648	7 913 578
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående nyanläggning		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 687 648</b>	<b>7 913 578</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	720 045	720 045
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>720 045</b>	<b>720 045</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 407 693</b>	<b>8 633 623</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		365 911	331 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 912	32 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>437 823</b>	<b>363 811</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		609 715	327 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>609 715</b>	<b>329 969</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 047 538</b>	<b>693 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 455 231</b>	<b>9 327 404</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		162 941	162 941
Upplåtelseavgifter		0	0
Fond för yttre underhåll		589 289	499 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>752 230</u>	<u>662 230</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		437 371	345 396
Årets resultat		131 533	181 974
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>568 904</u>	<u>527 371</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 321 134</u>	<u>1 189 601</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>7 272 111</u>	<u>7 394 566</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 272 111</u>	<u>7 394 566</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		721 534	607 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>140 452</u>	<u>135 266</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>861 986</u>	<u>743 237</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 455 231</b>	<b>9 327 403</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut		10 456 000	10 445 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		10 456 000	10 445 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Värderingsprinciper

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 1 Hyresintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lokaler	0	4 980
Parkeringsplatser	80 528	78 717
	<u>80 528</u>	<u>83 697</u>

**Not 2 Avgifter**

Avgift Com Hem	91 035	0
Överlåtelseavgifter	1400	0
	<u>92 435</u>	<u>0</u>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Periodiskt underhåll	0	0
Övriga underhållskostnader	138 603	197 603
	<u>138 603</u>	<u>197 603</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Renhållning	44 856	45 139
Elektricitet	52 885	53 925
Vatten	32 890	33 853
Värme	288 142	297 292
Kabel TV	148 004	34 241
	<u>566 777</u>	<u>464 450</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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	-3 798 434	-3 646 353
Årets förändringar		
-Försäljningar och utmaningar	0	0
- Avskrivningar	-225 930	-152 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 024 364</u>	<u>-3 798 434</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 687 648</u>	<u>7 913 578</u>
Taxeringsvärden:		
Byggnader	13 800 000	13 800 000
Mark	6 200 000	6 200 000
Totalt	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

\* I byggnadens anskaffningsvärde ingår, utöver ursprungligt anskaffningsvärde:

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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 6 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Föreningen har inga anställda.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner och ersättningar:		
Styrelsearvoden	56 810	55 160
Totala löner och ersättningar	<u>56 810</u>	<u>55 160</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 399	17 909
Pensionskostnader	0	0
Totala ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>69 209</u>	<u>73 069</u>

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående redovisat värde	720 045	518 201
Inköp/försäljning under året	0	220 000
Förändring av marknadsvärde	-	-
Justering till anskaffningsvärde	0	-18 156
Utgående redovisat värde	<u>720 045</u>	<u>720 045</u>
Marknadsvärde	748 551	744 204

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
KabelTV	37 079	6 551
Förutbetald fastighetsförsäkring	26 565	24 914
Övriga poster	8 268	1 129
Summa	<u>71 912</u>	<u>32 594</u>

Brf Herta  
Org. nr 778000-1132

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insats- kapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2013-01-01</b>	<b>162 941</b>	<b>359 775</b>	<b>406 596</b>	<b>78 314</b>	<b>1 085 940</b>
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	78314
<b>Ingående balans 2014-01-01</b>	<b>162 941</b>	<b>499 289</b>	<b>345 396</b>	<b>181 974</b>	<b>1 189 600</b>
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
-Reservering yttre fond			-90 000		
--enligt stadgarna		60 000			
--frivillig		30 000			
-lanspråkstagande yttre fond					
- Disposition av fg. års resultat			181 974	-181 974	
Årets resultat				131 533	131 533
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>162 941</b>	<b>589 289</b>	<b>437 370</b>	<b>131 533</b>	<b>1 321 133</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut vilka förfaller till betalning:		
- två till fem år efter balansdagen	460 000	432 000
-senare än fem år efter balansdagen	6 812 111	6 962 566
	<b>7 272 111</b>	<b>7 394 566</b>

#### Specifikation av skulder till kreditinstitut:

	Ränta %	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	2,47	2 594 432	2 626 432
Swedbank	2,80	2 390 824	2 452 657
Swedbank	3,47	2 401 855	2 423 477
		<b>7 387 111</b>	<b>7 502 566</b>

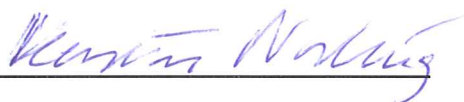
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupen fastighetsavgift	42 350	46 410
Upplupna styrelsearvoden	56 810	55 160
Upplupna sociala avgifter på arvoden	16 561	17 331
Upplupen ränta	0	365
Upplupet revisionsarvode	20 000	16 000
Övriga poster	4 731	0
Summa	<u>140 452</u>	<u>135 266</u>

### Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
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>

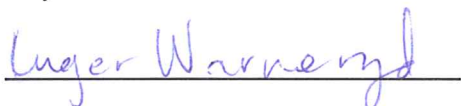
Västerås den 15 april 2015



Kerstin Norling  
Styrelsens ordförande



Lars Pettersson  
Kassör

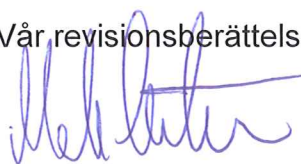


Inger Warneryd  
Sekreterare

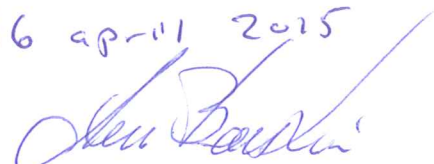
### REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16 april 2015



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor



Ann-Britt Hill  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herta,  
org.nr 778000-1132

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herta för år 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herta för år 2014.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

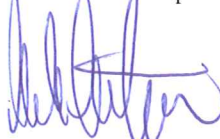
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 16 april 2015



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor



Ann-Britt Hill  
Förtroendevald revisor