

Årsredovisning

2019

Brf Hermes

Org nr 717600-0821

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-27.

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 12:2 bebyggdes 1936 av Anders Diös AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 36 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 754 kvm Total lokalyta: 72 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg, observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-14 bestått av:

Ordinarie Patrik Sandgren
 Henrik Larsson
 Martin Holgersson
 Martin Blomberg
 David Saxin

Suppleanter Lovisa Swartling

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler

Valberedning Annika Skogvreten sammankallande
 Anna Ehrenroth

Styrelsen har under året haft __ protokollförda sammanträden
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen sköts av föreningens styrelse.
Yttre skötseln har Upplands Boservice AB haft hand om och trappstädning har utförts av Fejax AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har genomförts under 2018.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017-09-30 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 18 763 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 64 301 kronor , varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden vilket innebär att 64 301 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat __ st andrahandsupplåtelse.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 62 (59) medlemmar.

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes med 5% 1 oktober 2018 .

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 206	1 160	1 145	1 143
Soliditet (%)	13	13	17	16
Kassalikviditet (%)	210	194	290	256
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	47	46	45	44
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	69	22	367	322
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	623	601	594	594
Lån kronor per kvm yta	2 174	2 229	2 297	2 352
Resultat efter finansiella poster	19	-272	43	41

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 000		22 448	844 499	-272 061
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			46 500	-46 500	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-272 061	272 061
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					18 939
Belopp vid årets utgång	40 000		68 948	525 939	18 939

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	525 939
årets vinst	18 939
	544 878
disponeras så att i ny räkning överföres	544 878
	544 878

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 206 359	1 159 677
Övriga rörelseintäkter		13 726	13 053
Summa rörelseintäkter		1 220 085	1 172 730
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-840 654	-1 105 916
Övriga externa kostnader	5	-89 392	-75 009
Personalkostnader	6	-63 497	-59 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 995	-157 995
Summa rörelsekostnader		-1 151 537	-1 397 936
Rörelseresultat		68 548	-225 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 071	1 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 680	-47 990
Summa finansiella poster		-49 609	-46 855
Resultat efter finansiella poster		18 939	-272 061
Resultat före skatt		18 939	-272 061
Årets resultat		18 939	-272 061

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 078 506	4 220 020
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	49 444	65 925
Summa materiella anläggningstillgångar		4 127 950	4 285 945
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 130 750	4 288 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 269	0
Övriga fordringar	9	353 810	261 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 584	72 732
Summa kortfristiga fordringar		433 663	334 299
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank			
*Ytterligare likvida medel finns hos RB			
Fastighetsägare AB, se not 9 övriga fordringar		318 004	316 933
Summa kassa och bank		318 004	316 933
Summa omsättningstillgångar		751 667	651 232
SUMMA TILLGÅNGAR		4 882 417	4 939 977

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 000	40 000
Yttre reparationsfond		68 948	22 448
Summa bundet eget kapital		108 948	62 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		525 939	844 499
Årets resultat		18 939	-272 061
Summa fritt eget kapital		544 878	572 438
Summa eget kapital		653 826	634 886
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 870 000	3 970 000
Summa långfristiga skulder		3 870 000	3 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 000	100 000
Leverantörsskulder		49 033	29 449
Skatteskulder		4 322	5 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	205 236	200 620
Summa kortfristiga skulder		358 591	335 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 882 417	4 939 977

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		68 548	-225 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		157 995	157 995
Erhållen ränta		1 071	1 135
Erlagd ränta		-50 256	-47 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		177 358	-113 930
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 500	-2 132
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		23 077	-1 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		193 935	-117 143
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-82 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-82 406
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-100 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-125 000
Årets kassaflöde		93 935	-324 549
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		574 725	899 274
Likvida medel vid årets slut		668 660	574 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 46 500 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamreovering	70 år
Markanläggning	10 år
Värmeväxlare	10 år
Tvättmaskiner	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	32 400	32 400
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-258	0
Hysesintäkter p-platser	37 745	31 395
Outhyrt p-platser	0	-1 620
Årsavgifter bostäder	1 093 272	1 054 302
Internet	43 200	43 200
Övriga ersättningar och intäkter	900	1 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 438	12 033
Avgift andrahandsupplåtelse	388	0
	1 220 085	1 172 730

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	18 763	21 493
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	64 301	393 704
	83 064	415 197

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	62 892	60 900
Städning enl avtal	42 300	41 250
Obligatorisk ventilationskontroll	38 750	0
Besiktning / Serviceavtal	6 674	5 029
Yttre skötsel / Snöröjning	10 380	4 146
Fastighetsel	43 332	41 961
Uppvärmning	251 175	262 532
Vatten	59 680	53 830
Sophämtning	55 293	47 005
Fastighetsförsäkring	24 711	22 708
Självrisk/reparation försäkringsskador	8 825	0
Kabel-TV / Internet	102 426	101 766
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	51 152	49 592
	757 590	690 719

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	9 352	11 634
Revisionsarvode	13 125	12 375
Förvaltningsarvode	41 550	40 871
Övriga externa tjänster/kostnader	11 080	5 155
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 284	4 974
	89 391	75 009

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	48 400	46 500
Sociala avgifter	15 097	12 516
	63 497	59 016

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 072 392	6 072 392
Markanläggningar	379 472	379 472
Ingående anskaffningsvärden mark	17 000	17 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 468 864	6 468 864
Ingående avskrivningar	-2 248 844	-2 107 330
Årets avskrivningar	-141 514	-141 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 390 358	-2 248 844
Utgående redovisat värde	4 078 506	4 220 020
Taxeringsvärden byggnader	14 758 000	12 746 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	10 400 000
	29 958 000	23 146 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 301	71 895
Inköp tvättmaskiner		82 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 301	154 301
Ingående avskrivningar	-88 376	-71 895
Årets avskrivningar	-16 481	-16 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 857	-88 376
Utgående redovisat värde	49 444	65 925

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	3 154	3 775
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	350 656	257 792
	353 810	261 567

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 153	20 480
Förutbetald kabel-TV	7 976	7 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 455	44 468
	74 584	72 733

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,46	2023-03-30	1 645 000	1 745 000
Stadshypotek AB	1,07	2021-04-30	1 325 000	1 325 000
Stadshypotek AB	1,24	Löpande	1 000 000	1 000 000
			3 970 000	4 070 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 470 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 547 600	5 547 600
	5 547 600	5 547 600

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	46 500	45 500
Upplupna sociala avgifter	12 500	12 296
Upplupna räntekostnader	4 464	4 040
Förskottsbetalda hyror och avgifter	109 251	97 673
Upplupna uppvärmningskostnader	32 521	34 777
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 333
	205 236	200 619

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	4 000	4 000
Banktillgodohavanden	314 004	312 933
Avräkning Klientmedel	350 656	257 792
	668 660	574 725

Uppsala den

Martin Holgersson

Henrik Larsson

Patrik Sandgren

Martin Blomberg

David Saxin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Linda Sandler
Revisor