

Årsredovisning

för

Brf Hermes

717600-0821

Räkenskapsåret

2020

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

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: 65 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 21,4%.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie	Patrik Sandgren Henrik Larsson Martin Heed Martin Blomberg David Saxin - avgått pga flytt i nov -20
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Suppleanter	Lovisa Swartling
-------------	------------------

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler

Valberedning Annika Skogvreten

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d 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 2019 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bygge av nytt soprum påbörjats vilket kommer att slutföras under 2021. Bygget beräknas kosta ca 600 tkr och har finansierats med nytt banklån om 600 tkr.
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 24 000 kr. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 91 415 kr (avser målning av tvättstuga och mangelrum), varav 0 kr har belastat den yttre reparationsfonden vilket innebär att 91 415 kronor har belastat resultatet.”

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. En avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 60 (62) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 =1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 206	1 206	1 160	1 145
Soliditet (%)	12	13	13	17
Kassalikviditet (%)	226	210	194	290
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	47	47	46	45
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	116	69	22	367
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	623	623	601	594
Lån kronor per kvm yta	2 457	2 174	2 229	2 297
Resultat efter finansiella poster	6	19	-272	43

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		68 948	525 939	18 939
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			47 300	-47 300	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				18 939	-18 939
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					5 779
Belopp vid årets utgång	40 000		116 248	497 578	5 779

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	497 578
årets vinst	5 779
	503 357
disponeras så att i ny räkning överföres	503 357
	503 357

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 205 832	1 206 359
Övriga rörelseintäkter		18 594	13 726
Summa rörelseintäkter		1 224 426	1 220 085
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-883 019	-840 654
Övriga externa kostnader	5	-83 568	-89 392
Personalkostnader	6	-62 805	-63 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 705	-157 995
Summa rörelsekostnader		-1 166 098	-1 151 537
Rörelseresultat		58 328	68 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 300	1 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 849	-50 680
Summa finansiella poster		-52 549	-49 609
Resultat efter finansiella poster		5 779	18 939
Resultat före skatt		5 779	18 939
Årets resultat		5 779	18 939

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 958 282	4 078 506
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	32 963	49 444
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		576 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 567 845	4 127 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 570 645	4 130 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		15 921	5 269
Övriga fordringar	9	3 102	353 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 432	74 584
Summa kortfristiga fordringar		125 455	433 663
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		698 827	318 004
Summa kassa och bank		698 827	318 004
Summa omsättningstillgångar		824 282	751 667
SUMMA TILLGÅNGAR		5 394 927	4 882 417

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 000	40 000
Yttre reparationsfond		116 248	68 948
Summa bundet eget kapital		156 248	108 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		497 578	525 939
Årets resultat		5 779	18 939
Summa fritt eget kapital		503 357	544 878
Summa eget kapital		659 605	653 826
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 370 000	3 870 000
Summa långfristiga skulder		4 370 000	3 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 000	100 000
Leverantörsskulder		63 075	49 033
Skatteskulder		3 029	4 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	199 218	205 236
Summa kortfristiga skulder		365 322	358 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 394 927	4 882 417

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		58 329	68 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		136 705	157 995
Erhållen ränta		1 300	1 071
Erlagd ränta		-51 985	-50 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		144 348	177 358
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-42 448	-6 500
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 866	23 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 767	193 935
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-576 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-576 600	0
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		600 000	0
Amortering av fastighetslån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500 000	-100 000
Årets kassaflöde		30 167	93 935
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		668 660	574 725
Likvida medel vid årets slut		698 827	668 660

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 planenligt 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 47 300 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

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	32 400	32 400
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-258
Hysesintäkter p-platser	37 680	37 745
Outhyrt p-platser	-720	0
Årsavgifter bostäder	1 093 272	1 093 272
Internet	43 200	43 200
Övriga ersättningar och intäkter	1 200	900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 186	12 438
Avgift andrahandsupplåtelse	8 208	388
	1 224 426	1 220 085

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	24 001	18 763
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	91 451	64 301
	115 452	83 064

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	63 570	62 892
Städning enl avtal	50 115	42 300
Obligatorisk ventilationskontroll	0	38 750
Besiktning / Serviceavtal	5 253	6 674
Yttre skötsel / Snöröjning	3 136	10 380
Fastighetsel	36 230	43 332
Uppvärmning	234 436	251 175
Vatten	85 614	59 680
Sophämtning	48 149	55 293
Fastighetsförsäkring	25 923	24 711
Självrisk/reparation försäkringsskador	58 931	8 825
Kabel-TV / Internet	103 186	102 426
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	53 024	51 152
	767 567	757 590

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	12 813	9 352
Revisionsarvode	14 125	13 125
Förvaltningsarvode	42 350	41 550
Övriga externa tjänster/kostnader	5 351	11 080
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 930	14 284
	83 569	89 391

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	47 600	48 400
Sociala avgifter	15 205	15 097
	62 805	63 497

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 390 358	-2 248 844
Årets avskrivningar	-120 224	-141 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 510 582	-2 390 358
Utgående redovisat värde	3 958 282	4 078 506
Taxeringsvärden byggnader	14 758 000	14 758 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	29 958 000	29 958 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 301	154 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 301	154 301
Ingående avskrivningar	-104 857	-88 376
Årets avskrivningar	-16 481	-16 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 338	-104 857
Utgående redovisat värde	32 963	49 444

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	3 102	3 154
Avräkningskonto Simpleko AB	0	350 656
	3 102	353 810

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 483	21 153
Förutbetald kabel-TV	8 082	7 976
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 867	45 455
	106 432	74 584

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,46	2023-03-30	1 545 000	1 645 000
Stadshypotek AB	1,07	2021-04-30	1 325 000	1 325 000
Stadshypotek AB	1,49	Löpande	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,49	Löpande	600 000	0
			4 470 000	3 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 970 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 547 600	5 547 600
	5 547 600	5 547 600

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	47 300	46 500
Upplupna sociala avgifter	13 000	12 500
Upplupna räntekostnader	6 328	4 464
Förskottbetalda hyror och avgifter	100 519	109 251
Upplupna uppvärmningskostnader	30 439	32 521
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 631	0
	199 217	205 236

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	4 000	4 000
Banktillgodohavanden	694 827	314 004
Avräkning Klientmedel	0	350 656
	698 827	668 660

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

Uppsala den

Henrik Larsson

Patrik Sandgren

Martin Blomberg

Martin Heed

Min revisionsberättelse har lämnats .

Linda Sandler
Revisor