

# Brf Heimdal nr 2

## Årsberättelse 2012

### Bostadsrättsföreningen Heimdal 2

Bostadsrättsföreningen Heimdal nr 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus med adress Kungstensgatan 56 i Stockholm upplåta lägenheter åt medlemmarna. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heimdal nr 2 (702000-8657) får härmed lämna följande årsberättelse för perioden 2012-01-01 – 2012-12-31.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ulla Åhs	ordförande
Sven Lindskog	vice ordförande
Hans Sundholm	ordinarie ledamot
Birgit Friggebo	ordinarie ledamot
Niklas Sessler	suppleant

Ulla Åhs utsågs till ordförande vid konstituerande sammanträde i styrelsen. Ordförande fick förlängd fullmakt att teckna föreningen i bank och post i löpande ärenden. Sven Lindskog utsågs till vice ordförande med samma fullmakt. Årsmötet utsåg Hans Sundholm och Birgit Friggebo till styrelseledamöter och Niklas Sessler till suppleant. Årsmötet beslöt höja styrelsens arvoden med 30 procent.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden, två före årsmötet och sex efter årsmötet varav två varit per capsulam. Årsmötet hölls den 14 mars. Städagar med grovsophämtning har anordnats under våren och hösten. I samband med städagarna har information lämnats till medlemmarna.

Revisorer har varit Klas Levin och Frederick Bennett och revisorssuppleant Åke Jungdalen.

## Lägenheter/andelar

Två lägenheter har bytt ägare under året. Ny innehavare av lägenhet 1003 och medlem i föreningen är Patrik Lindholm. Lägenhet 1202 har bytt ägare två gånger under året. De nya medlemmarna som flyttat in i början av 2013 är Jens Nilsson och Susanne Ekström. Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna i föreningen.

## Snöröjning och takvärme

Föreningen har även år 2012 haft en del problem med värmekabeln på taket. Justeringar har genomförts av Dimson AB som är det företag som installerat kabeln och som föreningen har avtal med. Omdragningen av stuprören som genomfördes 2011 har när värmekabeln fungerar haft avsedd effekt så att det inte bildas en isgata precis utanför dörren till gården. Det är dock viktigt att se till att avloppsbrunnen är frilagd från snö och is vilket är något som sköts av föreningens medlemmar.

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om röjning av snö från fastighetens tak. Skottning av taket har skett en gång under december 2012. Varje gång vi låter skotta taket kostar det föreningen 10 000 kronor. Medlemmarna svarade för snöröjningen av gården vilket fungerat mycket bra.

## Mobilantenner på taket

Föreningen har avtal med både NCC/Tele2 och Net4Mobility om mobilantenner på fastighetens tak. Avtalen om mobilantenner ger föreningen ett årligt tillskott på sammanlagt 86 000 kr.

## Hissen

Även år 2012 orsakade hissen problem och stora kostnader. Hissens motor fick bytas i början av året och det tog åtskilliga månader innan den fungerade tillfredsställande. Efter sommaren har det inte varit några stopp. Styrelsen har dock i november 2012 fått ett åläggande från Stadsbyggnadskontoret i Stockholm att vi har en typ av hiss som måste specialbesiktigas på grund av risk för brott på drivaxel eller växellåda. Det finns 200 sådana hissar i hela landet. Vad en sådan besiktning innebär och när den ska genomföras har vi ännu inte fått besked om från Stadsbyggnadskontoret som återkommer i ärendet.

## Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

En obligatorisk ventilationskontroll och sotning genomfördes i mitten av oktober 2011 av Sweep ventilation och sotningstjänst. Styrelsen försökte under ett flertal gånger under våren 2012 få kontakt med Sweep ventilation och sotningstjänst för att få dem att åtgärda de anmärkningar som besiktningsprotokollet visade. Tyvärr skötte inte företaget sina kontakter och styrelsen beslöt därför att anlita ett annat företag, Boldrup Klimat AB, som kunde genomföra uppdraget först i januari 2013. Tyvärr åtgärdas därför problemen ett år senare än vad vi hade förväntat oss när vi genomförde OVK.

## Sopsortering

Föreningen har anlitat Hans Andersson Recycling AB (tidigare Hellstens sopor) för grovsopsorteringen vilket i stort sett löpt friktionsfritt. I samband med vår- och

höststädningen hämtades grovsopor som inte sorteras i behållarna, även elsopor som TV och datorer.

## Städning

Städning av trapp och entré utfördes av ESI Servicesystem AB.

## Hemsida

I oktober 2012 startade föreningen en hemsida [www.heimdal-2.bostadsrattarna.se](http://www.heimdal-2.bostadsrattarna.se) som ska användas för att informera om föreningen. Sidan innehåller bland annat föreningens stadgar, årsberättelser, lägenhetsförteckning, kontaktuppgifter till styrelsen samt en kort historik över föreningen.

## TV, bredband och telefoni

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Comhem om TV, bredband och telefoni. Avtalet innebär att föreningen betalar för alla hushåll, TV medium 8 favoriter, bredband medium 10 samt ip-telefoni. Den som vill kan köpa till tjänster t.ex. fler TV kanaler eller snabbare bredband. Den enskilde betalar tilläggskostnaderna själv. Avtalet ger lägre kostnader totalt än om var och en betalar sitt abonnemang.

## Ekonomi

### Årsavgift

Årsavgiften för 2012 var oförändrad jämfört med 2011 och är för närvarande 460 kronor per kvadratmeter.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 42 545 000 kr.

### Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 134 292 kronor. Tillgången i räntefonden var 25 599 kronor. Föreningens likviditet har under året varit ansträngd de månader vi betalat räntor och amorteringar på lånen varför vi har behövt utnyttja checkräkningskrediten. Vi har också använt medel från räntefonden som under året minskat med 40 000 kronor. I dagsläget räcker inte föreningens intäkter till att täcka utgifterna. Styrelsen kommer därför att föreslå årsmötet att höja avgiften till föreningen.

Avskrivning på stambytet har gjorts med 40 616 kronor, på fasadrenoveringen med 64 056 kronor och på omläggningen av taket med 12 672 kronor.

### Lån

Styrelsen gjorde under september en undersökning av räntevillkoren för lånen hos fem banker med syftet att minska kostnaderna. Handelsbanken lämnade det klart bästa erbjudandet. Skillnaden var så pass stor mot nuvarande bank SEB att styrelsen beslöt att byta bank. Från början av januari 2013 kommer Handelsbanken vara den bank föreningen anlitar. Några lån kommer dock att ligga kvar i SEB ytterligare något år eftersom de är bundna på ett år. Ett mindre lån är bundet till mars 2015.




Föreningens låneskuld var den 31 december 5 887 200 kronor. Lånen har amorterats med totalt 145 200 kronor under år 2012. Vidare har föreningen en checkräkningskredit på 50 000 kronor. Föreningens lån och räntevillkoren för lånen 2012-12-31 framgår av uppställningen nedan. De flesta lån är placerade med 3 månader Stibor ränta. Amorteringstiden är för flertalet lån 50 år.

Lån	Belopp per 2012-12-31	Ränta	Amortering per år	Omsättning
<b>Handelsbanken</b>				
3 månader Stibor	3 455 700	2,64	(2,118%) 73 000	
<b>Lån i SEB</b>				
3 månader Stibor	237 500	2,44	10 000	
3 månader Stibor	280 000	2,44	8 000	
Bunden ränta	560 000	3,59	12 000	2014-03-28
Bunden ränta	284 000	3,59	8 000	2014-03-28
Bunden ränta	173 000	3,71	4 000	2015-03-28
3 månader Stibor	227 000	3,29	5 200	
3 månader Stibor	190 000	2,89	4 000	
3 månader Stibor	480 000	2,44	10 000	
<b>Summa</b>	<b>5 887 200</b>		<b>134 200</b>	

## Tack

Styrelsen vill tacka alla utanför styrelsen för god trivsel och nedlagt arbete på fastighetens underhåll och skötsel.

Stockholm den 31 januari 2013

Ulla Åhs      Sven Lindskog      Hans Sundholm      Birgit Friggebo

*Bilagor*      Balansräkning för 2012  
 Resultaträkning 2012  
 Budget 2013

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEIMDAL NR 2**

<b>Resultaträkning</b>	<b>Utfall 2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>Budget 2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>Utfall 2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>INTÄKTER</b>			
Avgifter	1 029 564	1 029 564	1 029 564
Övriga intäkter	90 059	86 159	67 550
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 119 623</b>	<b>1 115 723</b>	<b>1 097 114</b>
<b>KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fjärrvärme	256 098	240 000	237 196
El	70 232	32 000	30 242
Vatten	21 023	20 000	18 638
Renhållning	45 612	50 000	47 922
Reparation och underhåll	144 257	177 000	259 217
Försäkringar	54 983	48 984	46 979
Telefonkostnader	1 587	2 800	2 629
Adm kostnader	67 178	76 056	74 756
Övr fastighetskostnader	78 937	139 764	165 594
Summa fastighetskostnader	739 907	786 604	883 173
Avskrivning stambyte	40 616	40 616	40 616
Avskrivning fasad	64 056	64 056	64 056
Avskrivning tak	12 672	12 672	9 504
Summa avskrivningar	117 344	117 344	114 176
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	902	0	1 801
Räntekostnader	234 567	200 000	190 394
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>233 665</b>	<b>200 000</b>	<b>188 593</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>1 090 916</b>	<b>1 103 948</b>	<b>1 185 942</b>
Resultat före skatt	28 707	11 775	-88 828
Skatt	34 020	32 886	32 895
<b>RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>-5 313</b>	<b>-21 111</b>	<b>-121 723</b>

