

# Brf Heimdal nr 2

## Årsberättelse 2013

### 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

### 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.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden, två före årsmötet och fyra efter årsmötet. Årsmötet hölls den 12 mars. Städ dagar med grovsophämtning har anordnats under våren och hösten. I samband med städ dagarna har information lämnats till medlemmarna.

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

### Lägenheter/andelar

Ingen lägenhet har bytt ägare under året.

## Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmen och röjning av snö från fastighetens tak. Takvärmen har fungerat utan anmärkning 2013. Skottning av taket har skett en gång i början av år 2013. Den milda vintern har inneburit att vi hittills inte behövt skotta taket denna vinter. Varje gång vi låter skotta taket kostar det föreningen ca 10 000 kronor. Medlemmarna skottar gården vilket fungerar 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

Hissen har under år 2013 fungerat tillfredsställande. Föreningen har dock fått ett åläggande av Stadsbyggnadskontoret att göra en specialbesiktning av hissen. Vi har en lintrummehiss som kan innebära att det blir brott på lintrumman vilket i så fall kan innebära att hisskorgen slår i hög hastighet i taket. Det finns 200 hissar av den typen i hela landet och det har skett olyckor. Vår besiktningsfirma Dekra AB har varit här och konstaterat att det inte går att besiktiga hissen eftersom det är för trångt i maskinrummet. För att kunna se lintrumman måste hissmaskineriet demonteras. Det är sedan omöjligt att sätta tillbaka hissmaskinen på rätt sätt.

Eftersom besiktningen inte kan genomföras måste vi byta hela hissen d.v.s. allt utom själva hisskorgen. Enligt Stadsbyggnadskontorets åläggande skall beställning av ny hiss vara klart till sista januari 2014. Styrelsen har begärt och fått dispens till 28 februari. Hissen ska bytas under år 2014. Styrelsen har gjort en upphandling. Tre hissleverantörer har lämnat anbud men de stora aktörerna på marknaden har avböjt att ge anbud. Styrelsen har beslutat att anlita företaget yy.

## Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen har under 2013 anlitat Boldrup Klimat AB som hjälp för att följa upp den obligatoriska ventilationskontrollen och genomföra de åtgärder medlemmarna önskade få hjälp med. Styrelsen kommer under år 2014 följa upp att alla anmärkningar är åtgärdade enligt OVK och protokollet från Boldrup Klimat AB. Styrelsen vill också framhålla att alla ska anlita en ventilationsexpert för ombyggnationer som kan tänkas påverka ventilationen i huset. Föreningen kommer i fortsättningen anlita Boldrup Klimat AB som vi är mycket nöjda med.

## Sopsortering

Föreningen har anlitat Hans Andersson Recycling AB 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.bostadsratterna.se](http://www.heimdal-2.bostadsratterna.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 höjdes den 1 juli 2013 med 7,7 % och är för närvarande 495 kronor per kvadratmeter.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 50 025 000 kr.

### Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 239 463 kronor. Höjningen av avgiften och den milda vintern har inneburit att föreningen nu har en god likviditet. Bytet av hiss kan finansieras till viss del med likvida medel men till huvuddelen med lån. Styrelsen bedömer att avgiften kan vara oförändrad för år 2014.

Årets avskrivningar är på stambytet 40 616 kronor, fasadrenoveringen 64 056 kronor och på omläggningen av taket 12 672 kronor.

### Lån

Styrelsen beslöt i slutet av 2012 att byta bank från SEB till Handelsbanken som nu är föreningens huvudsakliga bankkontakt. Några lån ligger i SEB till mars 2014 då avsikten är att föra över dem till Handelsbanken. Ett mindre lån i SEB är bundet till mars 2015.

Föreningens låneskuld var den 31 december 5 754 911 kronor. Lånen har amorterats med totalt 133 200 kronor under år 2013. Vidare har föreningen en checkräkningskredit på 50 000 kronor. Föreningens lån och räntevillkoren för lånen 2013-12-31 framgår av uppställningen nedan. De flesta lån är placerade med 3 månader Stibor ränta. Amorteringstiden är för flertalet lån 50 år.

Lån	Belopp per 2013-12-31	Ränta	Amortering per år	Omsättning
<b>Handelsbanken, Stadshypotek</b>	3 388 611	2,33	(2,118%) 72 000	
3 månader Stibor				
<b>Lån i SEB</b>				
3 månader Stibor	227 500	2,09	10 000	
3 månader Stibor	272 000	2,09	8 000	
Bunden ränta	544 000	3,59	12 000	2014-03-28
Bunden ränta	276 000	3,59	8 000	2014-03-28
Bunden ränta	169 000	3,71	4 000	2015-03-28
3 månader Stibor	221 800	2,95	5 200	
3 månader Stibor	186 000	2,55	4 000	
3 månader Stibor	470 000	2,09	10 000	
<b>Summa</b>	<b>5 754 911</b>		<b>133 200</b>	

## Tack

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

Stockholm den 11 februari 2014

Ulla Åhs

Sven Lindskog

Hans Sundholm

Birgit Friggebo

*Bilagor*

Balansräkning för 2013

Resultaträkning 2013

Budget 2014