

Årsberättelse 2016 för 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 2016-01-01–2016-12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden bestått av:

Niklas Sessler	ordförande
Birgit Friggebo	vice ordförande
Hans Sundholm	ordinarie ledamot
Helena Lexander	ordinarie ledamot
Jakob Ericsson	ordinarie ledamot
Pontus Kylander	ordinarie ledamot

Niklas Sessler utsågs till ordförande vid konstituerande sammanträde i styrelsen. Birgit Friggebo utsågs till vice ordförande och sekreterare. Helena Lexander utsågs till kassör, en post hon avsåg sig i augusti då Birgit Friggebo övertog posten. En attestordning har införts. Styrelsen har beslutat att sträva efter att alla styrelseledamöter ska ha en klart definierad funktion.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden, två före årsmötet och sju efter årsmötet. Årsmötet hölls den 15 mars. Städdagar med grovsophämtning har anordnats under våren och hösten. I samband med städdagarna har information lämnats till medlemmarna.

Revisorer har varit Klas Levin och Frederick Bennett och revisorssuppleant Sven Lindskog.

Lägenheter/andelar

Två lägenheter har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet nr 1004 med nya medlemmar David Ahlroth och Josephine Pertot och lägenhet nr 1501 med nya medlemmar Luca Brandt och Giulia Frontera.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmen och röjning av snö från fastighetens tak. Varje gång vi låter skotta taket kostar det föreningen ca 10 000 kronor. Ett kraftigt snöfall i november medförde att budgeten överstegs. Medlemmarna skottar gården vilket fungerar bra.

Sopsortering

Föreningen har anlitat Hans Andersson Recycling AB för grovsopsorteringen vilket i stort sett löpt friktionsfritt. Styrelsen vill dock påpeka att det är viktigt att sortera rätt i behållarna, om så inte sker hämtas inte grovsoporna. I samband med vår- och höststädning hämtades grovsopor som inte sorteras i behållarna, även elsopor.

Städning

Städning av trapp och entré utfördes av ESI Servicesystem AB.

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 86 394 kr.

Gården

Efter ett förslag upprättat av gårdsgruppen, som bestått av Birgit Friggebo, Janett Wågesson och Malena Sultan, har Lawab Bygg- och entreprenad AB gjort en ombyggnation av gården under våren. Bland annat har utrymmet för cyklar under tak utökats, blomlådorna bytts ut mot fasta planteringar, nya växter har planterats och nya gårdsmöbler har köpts in.

Tvättstugan

Vid sina arbeten på gården spolade Lawab ner murbruk i dagvattenbrunnen, vilket medförde att ett stopp uppstod och vatten översvämmade tvättstugan. Ett brott uppkom också på det rör som leder till dagvattenbrunnen. Styrelsen har konsulterat SA Rör AB för felsökning och förslag till åtgärder, vilka bestod i att röret till dagvattenbrunnen pluggades samt att ett nytt avloppsrör och en pump installerades i tvättstugan. En uppgörelse med Lawab som innebar att de betalade föreningen 50 000 kronor i skadestånd nåddes under hösten.

Bastu och relaxutrymme

Sven Lindskog och Maria Lindskog Krasznai åtog sig att rusta upp bastun och relaxutrymmet, vilket de också gjort på ett mycket förtjänstfullt sätt. En invigning av det nya relaxutrymmet ägde rum i samband med höstens städdag.

Stamrensning

Rena Avlopp AB har genomfört en stamrensning i fastigheten.

Underhållsplan

På uppdrag av styrelsen har Pontus Marin från Stoft Fastighetsteknik AB upprättat en underhållsplan över de åtgärder som behöver genomföras i föreningen under den kommande tjuugoårsperioden, med kostnadsuppskattning och tidsangivelser.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen anlidade 2013 Boldrup Klimat AB som hjälp för att följa upp den obligatoriska ventilationskontrollen och genomföra de åtgärder medlemmarna önskade få hjälp med. Så gott som samtliga anmärkningar är nu åtgärdade.

Fastighetens försäkring

Fastigheten är försäkrad av försäkringsbolaget If. Föreningens avtal inkluderar det som heter bostadsrättstillägg. I den ingår ersättning för fast inredning vid olyckor, t.ex. vattenskada. Medlemmarna i föreningen behöver därför inte ha bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Hemsida

I oktober 2012 startade föreningen en hemsida 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 tecknade 2013 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 var 53 297 000 kr år 2016. En ny fastighetstaxering görs 2019 av Skatteverket.

Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 374 000 kronor. Höjningen av avgiften 2013, de milda vintrarna 2013, 2014 och 2015 samt en låg räntenivå har inneburit att föreningen nu har en god likviditet.

Lån

Handelsbanken är föreningens bank. Föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade i Handelsbanken.

Föreningens låneskuld var den 31 december 5 681 000 kronor, fördelade på två ungefär lika stora lån. Båda lånen är placerade med löpande ränta, 3-månaders Stibor. Lånen omförhandlades för 2017 med oförändrad räntesats. Både ränta och amorteringar betalas per månad, vilket ger en bättre överblick över föreningens likviditet än tidigare. Amorteringstiden för lånen är 50 år. Vidare har föreningen en checkräkningskredit på 50 000 kronor som inte behövt utnyttjas.

Avskrivningar

Årets avskrivningar är på stambytet 40 616 kronor, fasadrenoveringen 64 056 kronor, omläggningen av taket 12 672 kronor, hissen 9 720 kronor och gårdsmurarna 10 624 kronor.

Resultat

Årets resultat efter skatt är 117 826 kronor. Styrelsen föreslår att överskottet balanseras i ny räkning.

Ekonomisk plan och redovisning

Styrelsen uppdrog åt Pontus Kylander att upprätta en ekonomisk plan för verksamheten, vilket har skett. Planen ska ligga till grund för styrelsens ekonomiska arbete de närmaste fem åren. Målsättningen är att klara av underhållsplanens investeringar utan att höja avgifter eller öka skuldsättningen.

Från och med 2017 har föreningen sagt upp avtalet med Karin Lerdin, som tidigare skött den ekonomiska redovisningen. I stället kommer Betek att sköta denna.

Tack

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

Stockholm den 22 februari 2017



Niklas Sessler


Birgit Friggebo


Hans Sundholm


Helena Lexander


Jakob Ericsson


Pontus Kylander