

Årsberättelse 2017 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 2017-01-01–2017-12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden bestått av:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Niklas Sessler | ordförande & sekreterare |
| Pontus Kylander | vice ordförande |
| Linda Wakeham | kassör |
| Jakob Sultan Ericsson | ordinarie ledamot |
| Hans Sundholm | ordinarie ledamot |

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden, två före årsmötet och sex efter årsmötet. Årsmötet hölls den 21 mars. Städdagar med grovsophämtning och korvgrillning har anordnats under våren och hösten.

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

Lägenheter/andelar

En lägenhet har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet nr 1203 med nya medlemmar Mattias Lyth och Elvira Ganguli. Två medlemmar i föreningen har avlidit under året, Ingemar Karlemo, vars lägenhet nr 1103 testamenterats till Hjärt-Lungfonden i väntan på försäljning, samt Bo Södersten.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmerna och röjning av snö från fastighetens tak. Snöfallet under året har varit mycket måttligt.

Sophämtning och sopsortering

Under augusti och september var det stora problem med sophämtningen, vilket föreningen fått ekonomisk kompensation för.

Föreningen har anlitat Hans Andersson Recycling AB för grovsopsorteringen i samband med vårstädningen. I samband med höststädningen provade föreningen en appbaserad lösning, Tiptapp.se, vilket fungerade bra.

Städning

Städning av trapp och entré har utförts av ESI Servicesystem AB.

Mobilantenner på taket

Föreningen har avtal med både NCC/Tele2 och Net4Mobility om mobilantenner på fastighetens tak. Avtalen om mobilantenner är indexerade efter inflationen och gav föreningen ett årligt tillskott på sammanlagt 86 683 kr.

Fönstermålning

Föreningen har under året genomfört en målning av samtliga fönster i fastigheten. Arbetet har utförts av MR Måleri.

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. Vid räkenskapsårets slut uppgick låneskulden till 2 664 kronor per kvadratmeter. För helåret 2017 var räntekänsligheten 4,7 (vilket i teorin skulle innebära att om räntan går upp med 1 procentenhet skulle föreningens intäkter behöva höjas med 4,7 procent,

åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop) och räntetäckningsgraden 7,4 (vilket innebär att rörelseresultatet efter avskrivningar täcker de totala räntekostnaderna 7,4 gånger).

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde var 53 297 000 kr 2016. En ny fastighetstaxering görs 2019 av Skatteverket.

Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 311 090 kronor. Det låga ränteläget i kombination med att föreningen övergått till rörlig låneränta sista åren har inneburit att föreningen nu har en god likviditet. Under året har föreningen betalat hela kostnaden för fönstermålningen, cirka 500 000 kronor, med endast likvida medel och genom god likviditetsplanering ändå behållit en god likviditetsposition.

Lån

Föreningens bank är Handelsbanken. Föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade i Handelsbanken. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 5 645 909 kronor, fördelade på två ungefär lika stora lån. Båda lånen är placerade med löpande ränta, 3-månaders Stibor. 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 var på stambytet 40 616 kronor, fasadrenoveringen 64 055 kronor, omläggningen av taket 12 672 kronor, hissen 9 719 kronor, gårdsmurarna 10 625 kronor och fönstren 49 188 kronor.

Resultat

Årets resultat efter skatt var 270 345 kronor. Styrelsen föreslår att överskottet balanseras i ny räkning.

Bokföring

Föreningen har under året bytt bokföringsansvarig. Från och med juni 2017 sköts föreningens bokföring av Carina Fridberg.

Tack

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

Stockholm den 22 februari 2018

Niklas Sessler

Pontus Kylander

Linda Wakeham

Jakob Sultan Ericsson

Hans Sundholm