

Bostadsrättsförening Heimdal nr 2

702000-8657

Årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.
Samtliga belopp är angivna i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden bestått av:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Niklas Sessler | ordförande & sekreterare |
| Pontus Dackberg Kylander | vice ordförande |
| Mattias Lyth | kassör |
| Anna Carlberg | ordinarie ledamot |
| Gabriella Gullberg | ordinarie ledamot |

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden, ett före årsmötet och åtta efter årsmötet, samt ätit en styrelsemiddag den 21 oktober i samband med avtackningen av Hans Sundholm. Årsmötet hölls den 25 mars, på grund av coronapandemin digitalt via länk. Av samma skäl anordnades inte heller några städdagar under året, men medlemmarna har istället bidragit enligt uppdragslista på våren och hösten. Dock anordnades en korvgrillning på gården i samband med höststädningen.

Revisorer har varit Magnus Palmberg och Erik Petersen och revisorssuppleant David Ahlroth.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter/andelar

En lägenheter har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet nr 1202 med nya medlemmar Birk och Klara Jernström.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmen och röjning av snö från fastighetens tak. Vintern 2020/2021 behövde ingen takskottning beställas.

Sophämtning och sopsortering

Föreningen har använt appen Tiptapp för att hämta grovsopor.

Städning

Städning av trapphus och hiss har utförts av Smart Trappstädning AB. Enligt avtalet sker trappstädning en gång i månaden, förutom mellan den 1 december och 30 april då trapphuset och hissen städas varje vecka.

Mobilantenner på taket

Föreningen har avtal med både Net4Mobility (Tele2/Telenor) och Svenska UMTS-nät AB (Tele2/Telia) om mobilantenner på fastighetens tak. Avtalen om mobilantenner är indexerade efter inflationen och gav föreningen ett årligt tillskott på sammanlagt 104 320 kronor. Under våren avslutades flytten av teknikrummet på vinden.

Värmesystemet

Efter flödesjustering och avluftning av värmesystemet vintern 2020/2021 har värmesystemet i fastigheten fungerat tillfredsställande. Medlemmarna uppmanas att fortsatt kontinuerligt lufta sina element, särskilt inför vintern. Cirkulationspumpen gick sönder i maj 2021 och byttes ut till en ny efter att föreningens servicetekniker Schneider Electric konsulterats.

Matavfallssortering

Den 1 mars började föreningen sortera matavfall i separata sopkärl, något som kommer att

bli obligatoriskt för hushåll från 2023.

Ny boendeapp

Under året har föreningen gått över till att använda boendeappen Boappa för bokning av tvättstuga och bastu, något som har fungerat mycket bra.

Cykelställ

Nya cykelställ har placerats ut på gården. De gamla har tagits ner i källaren.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

En obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2019 av Boldrup Klimat AB. Det fåtal medlemmar som fick lite mer omfattande anmärkningar har under året åtgärdat dessa med hjälp av OVK-center Sverige AB. Övriga medlemmar uppmanas att följa upp även mindre anmärkningar och själva städa ur originalrökkanaler.

Vindsprojektet

Efter beslut på extrastämman i december 2020 har hushållet Dackberg Kylander och styrelsen under året arbetat med att projektera utbyggnationen av 22 kvadratmeter boyta på föreningens råvind. Bygglov beviljades av stadsbyggnadskontoret i februari 2021, och startbesked för byggnation beslutades i mars 2021. I november inleddes byggnationen, där föreningen är byggherre, vilken planeras slutföras under våren 2022. Totalentreprenör är B2 Gruppen AB och rådgivande konsult kring juridik och upphandling har varit Gleipnergruppen AB. Nödvändiga förstärkningsarbeten av bjälklaget i inledningsfasen av arbetet har medfört en viss försening. Efter slutbesiktning kommer hushållet Dackberg Kylander slutgiltigt tillträda ytan och den fulla köpeskillingen att övergå till föreningen.

Tvättstugan och källaren

Som en del av vindsprojektet har tre existerande vindsförråd försvunnit och ersatts med nya förråd i källaren. I samband med att det tidigare torkrummet omvandlats till förråd har en genomgripande renovering av tvättstugan utförts. En tvättmaskin har bytts ut, ett torkskåp har installerats, klinker har lagts på golvet och tvättstugan har målats om.

Styrelsen valde även att genomföra en övergripande uppdatering i övriga källaren under året. Arbetena har inneburit ett nytt skalskydd till fastighetens undercentral och byte av eftersatt el och belysning i källaren. Renovering och målning av källartrappan, golv och ytskikt har också genomförts. Totalentreprenör för tvättstugan och källaren har varit Södertörn Bygg & Konsult AB.

Annan väsentlig information

Fastighetens försäkring

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till Brandkontoret. Föreningens avtal inkluderar inte bostadsrättstillägg, och medlemmarna i föreningen behöver därför själva se till att ha bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring, något som styrelsen också har informerat om.

Hemsida

Föreningens hemsida www.heimdal-2.bostadsraterna.se används 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 sedan 2013 ett gruppavtal med Tele2 (tidigare 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 och räntekänslighet

Årsavgiften är för närvarande 495 kronor per kvadratmeter, men planeras att sänkas med 10 procent när vindsprojektet färdigställts och köpande medlem har tillträtt boytan. Vid räkenskapsårets slut uppgick låneskulden till 2 176 kronor per kvadratmeter (2 190 kronor föregående år). För helåret 2020 var räntekänsligheten 2,5 (vilket i teorin skulle innebära att om räntan går upp med 1 procentenhet skulle föreningens intäkter behöva höjas med 2,5 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop) och räntetäckningsgraden 18,6 (vilket innebär att rörelseresultatet efter avskrivningar täcker de totala räntekostnaderna 18,6 gånger). Intäkten från vindsprojektet har bokförts under 2021 samtidigt som kostnaden för tvättstuge- och källarrenoveringen har tagits upp som en tillgång, vilket ger ett avvikande utfall för året.

Likviditet

Föreningen hade en fortsatt god likviditet som vid årsskiftet uppgick till 286 691 kronor.

Vid årsskiftet hade föreningen även en fordran gällande försäljningen av råvindsytan som vid betalning kommer att innebära ett likviditetstillskott om cirka 530 000 kronor. Handpenning har erlagts under 2021.

Lån

Föreningens bank är Handelsbanken, där föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 4 612 266 kronor, fördelade som ett lån på 2 112 266 kronor och ett lån på 2 500 000 kronor. Det första lånet är bundet i tre år från och med september 2021, och det andra är bundet i fem år från och med december 2020. Total amortering under året var 28 328 kronor. Vidare har föreningen en checkräkningskredit på 50 000 kronor som inte har behövt utnyttjas.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde var 73 690 000 kronor år 2019. En ny fastighetstaxering görs av Skatteverket 2022.

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 samt renovering av tvättstuga och källare 38 833 kronor.

Bokföring

Föreningens bokföring sköts sedan 2017 av Carina Friberg Consulting AB.

Resultat

Årets resultat efter skatt var 238 580 kronor. Styrelsen föreslår att överskottet balanseras i ny räkning. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Nyckeltal

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| Räntekänslighet* | 4,7 | 4,5 | 4,0 | 3,8 | 2,5 ¹ |
| Räntetäckningsgrad** | 6,7 | 3,5 | 7,0 | 6,2 | 18,6 ¹ |
| Nettoskuldsättningsgrad*** | 10,6 | 14,5 | 10,0 | 9,7 | 4,9 ¹ |
| Räntekostnad/Totala Intäkter (%) | 3,9 | 3,8 | 3,2 | 3,3 | 2,0 |
| Driftskostnader/kvm boyta (kr) | 290 | 360 | 290 | 283 | 325 ² |
| Låneskuld/kvm boyta (kr) | 2 664 | 2 509 | 2 307 | 2 190 | 2 176 |
| Årsavgift/kvm boyta (kr) | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 |

* *Totala långfristiga skulder/Totala intäkter*

** *Rörelseresultat efter avskrivningar/Totala räntekostnader*

*** *Långfristig skuld justerad för kassa/Rörelseresultat före avskrivningar och räntekostnader*

¹ *Intäkten från vindsprojektet har bokförts under 2021 samtidigt som kostnaden för tvättstuge- och källarrenoveringen har tagits upp som en tillgång, vilket ger ett avvikande utfall för året*

² *Högre driftskostnader 2021 förklaras till stor del av högre värme- och energikostnader*

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 1 115 740 | 1 119 697 |
| Övriga externa intäkter | | 701 599 | 95 059 |
| <u>Summa rörelsens intäkter</u> | | <u>1 817 339</u> | <u>1 214 756</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 1 | -911 862 | -775 255 |
| Personalkostnader & arb. avgifter | | -17 034 | -1 915 |
| Avskrivningar | | -225 708 | - 186 875 |
| <u>Summa rörelsens kostnader</u> | | <u>-1 154 604</u> | <u>-964 045</u> |
| <u>Rörelseresultat</u> | | <u>662 735</u> | <u>250 711</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -34 688 | - 40 625 |
| <u>Resultat efter finansiella poster</u> | | <u>627 047</u> | <u>210 086</u> |
| Skatt på årets resultat | | -0 | - 0 |
| <u>Årets resultat</u> | | <u>627 047</u> | <u>210 086</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | 5 509 230 | 5 346 609 |
| <u>Summa anläggningstillgångar</u> | | <u>5 509 230</u> | <u>5 346 609</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 99 998 | 61 283 |
| Årets f-skatt | | 82 780 | 74 244 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 56 049 | 62 122 |
| Andra kortfristiga fordringar | | 534 600 | |
| <u>Summa fordringar</u> | | <u>773 427</u> | <u>197 649</u> |
| Kassa och bank | | 286 691 | 409 883 |
| <u>Summa omsättningstillgångar</u> | | <u>1 060 118</u> | <u>607 532</u> |
| Summa tillgångar | | 6 569 348 | 5 954 141 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgift | | 316 807 | 316 807 |
| Reparationsfond | | 40 367 | 30 000 |
| Andelskapital | | 213 909 | 213 909 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 230 026 | 88 397 |
| Årets resultat | | 627 046 | 210 086 |
| Summa vinstmedel | | 857 072 | 298 483 |
| Summa eget kapital | | 1 428 155 | 859 199 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Lån Handelsbanken | | 2 112 266 | 2 140 594 |
| Lån Handelsbanken | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Övriga skulder | | 0 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 4 612 266 | 4 640 594 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 67 439 | 46 524 |
| Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift | | 87 372 | 87 372 |
| Balkongfond | | 89 575 | 81 959 |
| Upplupna löner | | 23500 | |
| Ber upplupna Lagstadgade sociala avgifter | | 7384 | |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 253 657 | 238 493 |
| Summa kortfristiga skulder | | 528 927 | 454 348 |
| Summa eget kapital och skulder | | 6 569 348 | 5 954 141 |

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

| Belopp i kr | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| El för belysning | 36 212 | 27 668 |
| TV & Bredband | 72 434 | 72 157 |
| Värme | 278 202 | 239 431 |
| Vatten och avlopp | 69 724 | 60 281 |
| Städning och renhållning | 73 126 | 60 347 |
| Reparation och underhåll av fastighet | 141 970 | 92 900 |
| Övriga fastighetskostnader | 28 697 | 702 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 43 686 | 43 686 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 59 408 | 67 325 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 30 173 | 37 331 |
| Förbrukningsinventarier | | 999 |
| Programvaror | | 2 370 |
| Förbrukningsmaterial | | 242 |
| Kontorsmateriel | | 339 |
| Postbefordran | | 66 |
| Styrelsearvoden | 23 500 | 25 000 |
| Redovisningstjänster | 22 611 | 22 486 |
| Konsultarvoden | 24 063 | 15 625 |
| Bankkostnader | 2 387 | 2 010 |
| Föreningsavgifter, ej avdragsgilla | 4 380 | 4 290 |
| Övriga externa kostnader, avdragsgilla | 1 289 | 0 |
| Summa | 911 862 | 775 255 |

Reparation och underhåll av fastighet har ökat då en justering av värmesystemet har genomförts och en cirkulationspump bytt ut.

Ökningar syns även i el och värme vilket kan hänföras till ökade energikostnader.

Stockholm den 15 februari 2021



Niklas Sessler, ordförande



Pontus Dackberg-Kylander, vice ordförande



Mattias Lyth, kassör



Anna Carlberg, ordinarie ledamot



Gabriella Gullberg, ordinarie ledamot