

Bostadsrättsförening Heimdal nr 2

702000-8657

Årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 (t o m maj, avgick ur styrelsen på grund av flytt)
Birk Jernström	kassör (fr o m juni, innan dess ordinarie ledamot)
Anna Carlberg	ordinarie ledamot
Gabriella Gullberg	ordinarie ledamot

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden, tre före årsmötet och sex efter årsmötet. Årsmötet hölls den 29 mars i Församlingsvåningen, Gustaf Vasa församling. Städdagar med grovsophämtning och korvgrillning har anordnats under våren och hösten.

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

Två lägenheter har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet nr 1203 med ny medlem Mats Dahlquist och lgh nr 1005 med nya medlemmar Caroline Lindblad och Arvid Frostell.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmen och röjning av snö från fastighetens tak. Vintern 2021/2022 behövde ingen takskötsel beställas.

Sophämtning och sopsortering

Föreningen har använt appen Tiptapp för att hämta grovsopor.

1 januari 2023 blev det obligatoriskt att sortera ut matavfall i villor och flerbostadshus, något som föreningen har haft på plats sedan mars 2021.

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 under 2022 haft avtal med både Net4Mobility (5G Tele2/Telenor) och Svenska UMTS-nät AB (3G 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.

Det svenska 3G-nätet är under avveckling, och under hösten 2022 valde UMTS-nät AB avtalsenligt att säga upp sitt avtal och frånträda som hyresgäst. Uppsägningen var väntad och föreningen har därmed en vakant plats för ytterligare en 5G-operatör i framtiden.

Värmesystemet

Efter flera insatser 2020/2021 har värmesystemet i fastigheten fortsatt fungerat tillfredsställande under året. Medlemmarna uppmanas att fortsatt kontinuerligt lufta sina element, särskilt inför vintern då styrelsen följer upp med namnlista i entrén.

Under hösten utredde styrelsen en ny webbaserad drift- och övervakningslösning som föreslagits av föreningens servicetekniker Schneider Electric och andra konkurrerande servicebolag. Slutsatsen blev att den investering som en sådan lösning innebär knappast är nödvändig för vår förening i nuläget. Samtidigt valde Schneider Electric avtalsenligt att omförhandla sitt befintliga serviceavtal som förlängdes med tre år.

Kostnaden för värme är föreningens enskilt största driftkostnad, och under 2023 har Stockholm Exergi aviserat prisökning om i genomsnitt 8,1%. De effektiviseringar och åtgärder som har genomförts i fastigheten de senaste åren har hittills gjort att föreningens värmekostnader legat på en jämn nivå.

Översyn av el- och värmekostnader

På grund av kontinuerligt ökade kostnader för el och värme inledde styrelsen under året ett projekt att utvärdera möjliga relaterade kostnadsbesparingar. På grund av sensommarens prissättning av så kallade forward-kontrakt för elpriset till vintern valde styrelsen att binda föreningens elpris under november och december. En annan åtgärd som beslutades var att installera rörelsevakter som ska styra belysningen i trapphuset. Styrelsen gjorde också ett antal insatser relaterade till värmekostnader (se avsnitt "Värmesystemet").

Tillsynsbesök

Den 26 januari gjordes ett tillsynsbesök i huset av en representant från Miljöförvaltningen i Stockholms stad för att gå igenom vår egenkontroll av fastigheten gällande underhåll, temperatur, fukt, mögel, avfallshantering, ventilation, buller etc. Efter besöket fick föreningen några mindre anmärkningar, vilka samtliga har åtgärdats.

Stamspolning

Den 16 februari genomförde GR Avloppsrensning AB en stamspolning i huset.

Vattenskada och självrisker

I januari upptäcktes en vattenskada i lägenheterna 1003, 1103 och 1203 på grund av stopp i ett köksavloppsrör vid anslutning till avloppsstammen. Skadan åtgärdades av SNB Solna-Norrorts Byggnadsfirma AB, som anlätades av föreningens försäkringsbolag Brandkontoret. Kostnaden för återställande utöver ytskikt reglerades av föreningens försäkring och återställandet av lägenheterna invändigt gick på bostadsrättsinnehavarnas försäkring.

En av föreningens medlemmar drabbades även av skadedjur i november och sanering genomfördes omgående av Anticimex utan spridning till övriga fastigheten. Även denna skada hanterades av föreningens försäkring hos Brandkontoret. Totalt belastade självrisker föreningen ekonomi med 48 300 kronor under året.

Fönsterbyte

Tumba Glas- & Fönsterrenovering AB har under året satt in ett laminerat glas i trapphuset på våning 5 för att minska fallrisken med det tidigare enkelglaset i fönsterbågen som är original.

Vindsprojektet

Under 2022 slutfördes vindsprojektet, vilket innefattade en utbyggnad av lägenhet 1502 med 22 kvadratmeter boyta på föreningens råvind. Slutbesked erhöles från Stadsbyggnadskontoret i november. Föreningen har varit byggherre, totalentreprenör har varit B2 Gruppen AB och rådgivande konsult kring juridik och upphandling under projektet har varit Gleipnergruppen AB. Medlemmen Dackberg Kylander tillträdde ytan i december, varvid föreningen tillfördes en slutlikvid efter erlagd handpenning om 534 600 kronor. Föreningens avgiftsbelagda yta ökade därmed från 2238,1 kvadratmeter till 2260,1 kvadratmeter, och andelstalen, som baseras på varje lägenhets boyta, avses justeras efter beslut på föreningsstämma våren 2023.

Tid för föreningsstämma

Vid årsmötet 2022 gjordes en stadgeändring så att tiden för föreningsstämman ändrades från "årligen före mars månads utgång" till "årligen före maj månads utgång". Syftet var att skapa lite mer arbetsro kring årsbokslutet och revisorernas arbete varje år.

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.bostadsratterna.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 & Play 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, räntekänslighet och kassaflöde

Årsavgiften sänktes vid halvårsskiftet 2022 med 10 procent till 446 kronor per kvadratmeter. Vid räkenskapsårets slut uppgick låneskulden till 2 028 kronor per kvadratmeter (2 061 kronor föregående år). För helåret 2022 var räntekänsligheten 3,9 (vilket i teorin skulle innebära att om räntan går upp med 1 procentenhet skulle föreningens intäkter behöva höjas med 3,9 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop).

Årets resultat, liksom fjolårets, påverkas då intäkter och kostnader relaterade till vindsprojektet bokfördes under både 2021 och 2022, vilket ger ett avvikande utfall för båda åren. Därmed påverkas flera nyckeltal som räntetäckningsgrad och nettoskultsättning i sådan utsträckning att de blir missvisande. Mer relevant var föreningens fria kassaflöde för 2022 (kassaflöde från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten) om 565 639 kronor.

Likviditet

Föreningen hade en fortsatt god likviditet som vid årsskiftet uppgick till 824 002 kronor.

Vid slutet av 2022 öppnade föreningen ett sparkonto hos SBAB Bank AB där överskottslikviditet tills vidare kommer att placeras med förräntning. Då föreningens lån är bundna ser styrelsen att ett positivt räntenetto kommer att skapas med rådande räntenivåer.

Lån

Föreningens huvudsakliga bank är Handelsbanken, där föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 4 583 938 kronor, fördelade som ett lån på 2 083 938 kronor och ett lån på 2 500 000 kronor, motsvarande en nettolåneskuld om 1 664 kronor per kvadratmeter boyta. 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 ökades av Skatteverket under 2022 till 107 978 000 kronor, tidigare taxeringsvärde från 2019 var 73 690 000 kronor.

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,

fönstren 49 188 kronor samt renovering av tvättstuga och källare 38 833 kronor.

Bokföring och årsredovisning

Föreningens bokföring sköts sedan 2017 av Carina Friberg Consulting AB. För detta år (2022) och framåt har styrelsen även beslutat att använda Carina Friberg Consulting AB för att ta fram underlaget till årsredovisningen, detta för att underlätta, effektivisera och standardisera processen via direkt export från deras bokslutprogram. Formateringen har därmed uppdaterats, och således är 2021 som referens i årets version inte identisk med 2021 årsredovisning. I enlighet med nytt regelverk för bostadsrättsföreningar har även en kassaflödesanalys inkluderats, även den framtagen av Carina Friberg Consulting AB. Nyckeltal samt Not 1 (Övriga externa kostnader) fortsätter styrelsen att redovisa.

Resultat

Årets resultat efter skatt var minus (-) 211 344 kronor. Styrelsen föreslår att underskottet balanseras i ny räkning. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Nyckeltal

	2018	2019	2020	2021	2022
Räntekänslighet*	4.5	4.0	3.8	2.5 ¹	3.9
Räntetäckningsgrad**	3.5	7.0	6.2	18.6 ¹	n.a. ¹
Nettoskuldsättningsgrad***	14.5	10.0	9.7	4.9 ¹	n.a. ¹
Räntekostnad/Totala Intäkter (%)	3.8	3.2	3.3	2.0 ¹	2.9
Driftskostnader/kvm boyta (kr)	340	274	268	308 ²	307 ²
Låneskuld/kvm boyta (kr)	2 376	2 185	2 073	2 061	2 028
Nettolåneskuld/kvm boyta (kr)	2 256	2 044	1 890	1 933	1 664
Årsavgift/kvm boyta (kr)	495	495	495	495	446

* Totala långfristiga skulder/totala intäkter

** Rörelseresultat efter avskrivningar/totala räntekostnader

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

¹ Bokföring av intäkter och kostnader relaterade till vindsprojekt samt tvättstuge- och källarrenoveringen ger avvikande utfall för helårsresultaten 2021 och 2022

² Högre driftskostnader helåren 2021 och 2022 förklaras till viss del av högre energikostnader. 2022 justerat för självriskkostnader

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 074 033	1 115 740
Övriga rörelseintäkter		104 320	701 599
<u>Summa rörelseintäkter</u>		<u>1 178 353</u>	<u>1 817 339</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1 123 195	-911 862
Personalkostnader		-6 912	-17 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 708	-225 708
<u>Summa rörelsekostnader</u>		<u>-1 355 815</u>	<u>-1 154 604</u>
<u>Rörelseresultat</u>		<u>-177 462</u>	<u>662 735</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 882	-35 688
<u>Summa finansiella poster</u>		<u>-33 882</u>	<u>-35 688</u>
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		<u>-211 344</u>	<u>627 047</u>
<u>Resultat före skatt</u>		<u>-211 344</u>	<u>627 047</u>
<u>Årets resultat</u>		<u>-211 344</u>	<u>627 047</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
-------------	-----	----------------------------	----------------------------

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark		651 331	651 331
Förbättringsutgifter		4 632 191	4 857 899
<u>Summa materiella anläggningstillgångar</u>		<u>5 283 522</u>	<u>5 509 230</u>

<u>Summa anläggningstillgångar</u>		<u>5 283 522</u>	<u>5 509 230</u>
---	--	-------------------------	-------------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		83 508	99 998
Övriga fordringar		43	534 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 544	55 743
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>		<u>130 095</u>	<u>690 647</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		824 002	286 692
<u>Summa kassa och bank</u>		<u>824 002</u>	<u>286 692</u>

<u>Summa omsättningstillgångar</u>		<u>954 097</u>	<u>977 339</u>
---	--	-----------------------	-----------------------

<u>Summa tillgångar</u>		<u>6 237 619</u>	<u>6 486 569</u>
--------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		530 716	530 716
Fond för yttre underhåll		108 824	40 367
<u>Summa bundet eget kapital</u>		<u>639 540</u>	<u>571 083</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		788 615	230 026
Årets resultat		-211 344	627 047
<u>Summa fritt eget kapital</u>		<u>577 271</u>	<u>857 073</u>
<u>Summa eget kapital</u>		<u>1 216 811</u>	<u>1 428 156</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		4 583 938	4 612 266
<u>Summa långfristiga skulder</u>		<u>4 583 938</u>	<u>4 612 266</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 485	67 439
Skatteskulder		2 132	4 592
Övriga skulder		96 337	89 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 916	284 541
<u>Summa kortfristiga skulder</u>		<u>436 870</u>	<u>446 147</u>
<u>Summa eget kapital och skulder</u>		<u>6 237 619</u>	<u>6 486 569</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-177 462	662 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		225 708	225 708
Erlagd ränta		-33 882	-35 688
Betald fastighetsskatt		-2 460	-8 536
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</u>		<u>11 904</u>	<u>844 219</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		16 490	-38 715
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		544 062	-528 527
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		19 046	20 915
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-25 863	53 664
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten</u>		<u>565 639</u>	<u>351 556</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	0
Förvärv av förbättringsutgifter		0	-388 329
<u>Kassaflöde från investeringsverksamheten</u>		<u>0</u>	<u>-388 329</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-28 328	-28 328
<u>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</u>		<u>-28 328</u>	<u>-28 328</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		286 692	409 883
<u>Likvida medel vid årets slut</u>		<u>824 002</u>	<u>286 692</u>

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

Belopp i kr	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
El för belysning	44 306	36 212
TV & Bredband	73 062	72 434
Värme	264 140	278 202
Vatten och avlopp	99 366	69 724
Städning och renhållning	55 787	73 126
Reparation och underhåll av fastighet	295 558	141 970
Övriga fastighetskostnader	15 213	28 697
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	49 534	43 686
Fastighetsförsäkringspremier	54 546	59 408
Självrisker vid skada	48 300	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	59 596	30 173
Programvaror	2 231	0
Förbrukningsmaterial	3 864	0
Styrelsearvoden	22 000	23 500
Redovisningstjänster	28 579	22 611
Konsultarvoden	0	24 063
Bankkostnader	1 833	2 387
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 420	4 380
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	860	1 289
Summa	1 123 195	911 862

”Reparation och underhåll av fastighet” innefattar kostnadsposter om totalt ca 241 000 relaterade till vindsprojektet.

Ökning av ”El för belysning” är hänförligt till ökade elpriser under året.

Kostnadsökning av ”Vatten och avlopp” relaterar till stamspolning.

Engångspost i ”Självrisker vid skada” hänförliga till två skadeärenden under året.

Stockholm den 2 april 2023



Niklas Sessler, ordförande



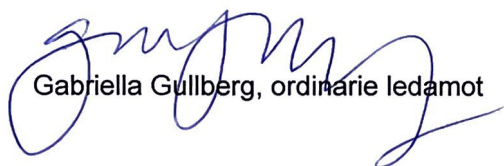
Pontus Dackberg Kylander, vice ordförande



Birk Jernström, kassör



Anna Carlberg, ordinarie ledamot



Gabriella Gullberg, ordinarie ledamot