

Bostadsrättsförening Heimdal nr 2

702000-8657

Årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heimdalen 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 Kylander	vice ordförande
Linda Wakeham	kassör fram till januari 2019, flyttat
Mattias Lyth	ordinarie ledamot, kassör från januari 2019
Hans Sundholm	ordinarie ledamot

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden, två före årsmötet och sex efter årsmötet. Årsmötet hölls den 26 mars. Städ dagar med grovsophämtning och korvgrillning har anordnats under våren och hösten.

Revisorer har varit Birgit Friggebo och Sven Lindskog och revisorssuppleant Erik Petersen.

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

Stockholm den xx februari 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter/andelar

Tre lägenheter har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet nr 1103 med nya medlemmar Lorenz Johansson och Anna Johansson Carlberg, lägenhet nr 1302 med nya medlemmar Hanna Brogård och Nino Höglund samt lägenhet nr 1401 med nya medlemmar Helena och Magnus Palmberg.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmen och röjning av snö från fastighetens tak.

Sophämtning och sopsortering

I samband med städdagarna har föreningen använt appen Tiptapp för att hämta grovsopor. Under året har vi bytt ut soptunnorna för hushållssopor mot kärl, vilket både är billigare och bättre för miljön.

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 90 888 kr.

Takmålning

Föreningen har under året genomfört en bättringsmålning av taket och även bytt ut takfönsterkupertolarna. Arbetet har utförts av Norrmalms Plåtslageri AB.

Energideklaration

PS Energideklaration har på föreningens uppdrag utfört en energideklaration i huset. Fastigheten fick energiklass E, vilket är samma som genomsnittsbyggnaden i Sverige (A är bäst, G är sämst). PS Energideklaration gav också förslag på olika energibesparande åtgärder.

Lås och port

Den 28 september upptäcktes ett inbrott i källaren och på vinden. Detta föranledde ett byte av lås till porten, källaren och vinden. Styrelsen avser att under nästa verksamhetsår byta till ett nytt låssystem. En ny dörrautomatik har även installerats i porten.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen anlätade 2013 Boldrup Klimat AB som hjälp för att följa upp den obligatoriska ventilationskontrollen och genomföra de åtgärder medlemmarna önskade få hjälp med.

Fastighetens försäkring

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till Nordeuropa. Föreningens avtal inkluderar det som heter bostadsrättstillägg. Medlemmarna i föreningen behöver därför inte ha bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Annan väsentlig information

Hemsida

I oktober 2012 startade föreningen en hemsida www.heimdal-2.bostadsraterna.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 och räntekänslighet

Årsavgiften höjdes den 1 juli 2013 med 7,7 % och är för närvarande 495 kronor per kvadratmeter. Vid räkenskapsårets slut uppgår låneskulden till 2 509 kronor per kvadratmeter. För helåret 2018 är räntekänsligheten 4,5 (vilket i teorin skulle kunna innebära att om räntan går upp med 1 procentenhet så skulle föreningens intäkter behöva höjas med 4,5 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop) och räntetäckningsgraden är 3,5 (vilket innebär att rörelseresultatet efter avskrivningar täcker de totala räntekostnaderna 3,5 gånger). Räntetäckningsgraden är försämrad sedan 2017 då styrelsen valde att ta hela kostnaden för kompletterande takarbeten på räkenskapsåret. Den förväntas stiga igen för 2019.

Taxeringsvärde

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

Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 269 183 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 gjort två engångsamorteringar om totalt 300 000 kronor utöver den befintliga amorteringsplanen.

Lån

Föreningens bank är Handelsbanken. Föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade i Handelsbanken. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 5 317 581 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.

Bokföring

Föreningen bokföring sköts sedan 2017 av Carina Friberg Consulting AB.

Resultat

Årets resultat efter skatt var 114 484 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.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 104 433	1 116 669
Övriga externa intäkter		90 464	87 418
<u>Summa rörelsens intäkter</u>		<u>1 194 897</u>	<u>1 204 087</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 840 110	- 692 107
Personalkostnader arb. avgifter		- 7 826	- 5 533
Avskrivningar		- 186 875	- 186 875
<u>Summa rörelsens kostnader</u>		<u>- 1 034 811</u>	<u>- 885 515</u>
<u>Rörelseresultat</u>		<u>160 286</u>	<u>318 572</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		- 45 802	- 47 507
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		<u>114 484</u>	<u>271 065</u>
Skatt på årets resultat		-0	-720
<u>Årets resultat</u>		<u>114 484</u>	<u>270 345</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		5 720 359	5 907 234
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		<u>5 720 359</u>	<u>5 907 234</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		58 421	0
Årets f-skatt		35 508	35 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 372	17 603
<u>Summa fordringar</u>		<u>139 301</u>	<u>53 111</u>
Kassa och bank		269 163	311 090
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		<u>408 464</u>	<u>364 401</u>
Summa tillgångar		6 128 824	6 271 636

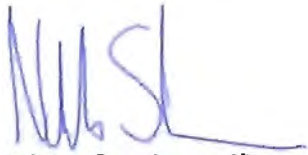
Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppåtelseavgift		316 807	316 807
Reparationsfond		30 000	30 000
Andelskapital		213 909	213 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 258 814	- 529 159
Årets resultat		114 484	270 345
Summa vinstmedel		- 144 330	- 258 814
Summa eget kapital		416 386	301 902
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken		2 597 250	2 825 578
Lån Handelsbanken		2 720 331	2 820 331
Övriga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		5 317 581	5 645 909
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 062	46 427
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		33 036	32 840
Personalskatt		7 500	8 600
Lagstadgade sociala avgifter		7 628	8 533
Balkongfond		66 951	60 581
Upplypna löner		2 100	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 580	171 044
Summa kortfristiga skulder		384 857	323 826
Summa eget kapital och skulder		6 128 824	6 271 636


Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

Belopp i kr	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
El för belysning	38 945	42 963
TV & Bredband	71 213	71 010
Värme	253 383	253 210
Vatten och avlopp	46 862	28 972
Städning och renhållning	97 354	99 945
Övriga fastighetskostnader	17 869	10 967
Fastighetskatt/fastighetsavgift	33 036	32 640
Fastighetsförsäkringspremier	68 540	80 181
Fastighetskötsel och förvaltning	163 271	29 113
Programvaror	1 000	500
Postbefordran	0	185
Styrelsearvoden	25 000	22 000
Redovisningstjänster	17 793	16 814
Bankkostnader	1 724	1 477
Föreningsavgifter, ej avdragsilla	4 120	4 120
Summa	840 110	692 107



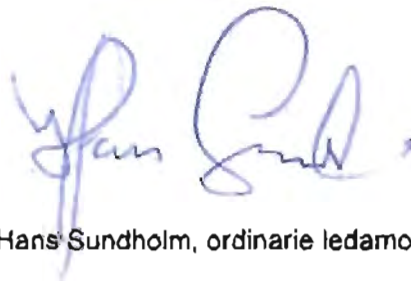
Niklas Sessler, ordförande



Pontus Kjlander, vice ordförande



Mattias Lyth, kassör



Hans Sundholm, ordinarie ledamot