

Bostadsrättsförening Heimdal nr 2

702000-8657

Årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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
Hans Sundholm	ordinarie ledamot

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden, tre före årsmötet och nio efter årsmötet, samt ätit en styrelsemiddag den 14 november. 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

En lägenhet har bytt ägare under året. Det gäller lägenhet nr 1101 med nya medlemmar Henrik och Gabriella Gullberg.

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 storleken på sopkärlen och intervallerna för hämtning ändrats så de bättre har anpassats till föreningens behov.

Städning

Den 1 oktober bytte föreningen städfirma till Smart Trappstädning AB.

Mobilantennerna på taket

Föreningen har avtal med både Net4Mobility (Tele2/Telenor) och Svenska UMTS-nät AB (Telia/Tele2) om mobilantennerna på fastighetens tak. Under året förlängdes kontraktet med Net4Mobility till nya förbättrade villkor för föreningen. Avtalen om mobilantennerna är indexerade efter inflationen och gav föreningen ett årligt tillskott på sammanlagt 101 190 kronor (90 888 kronor året 2018).

Sotning

Den 3 april sotades samtliga eldstäder och rökkanaler i huset.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

En obligatorisk ventilationskontroll genomfördes den 21 oktober av Boldrup Klimat AB.

Medlemmarna har ålagts att åtgärda de anmärkningar som framkom efter besiktningen.

Värmesystemet

Flera lägenheter har haft problem med otillräcklig värme i radiatorerna under hösten. Efter att rörmokare SA Rör har tagits in och åtgärder har vidtagits fungerar värmen nu tillfredsställande. Även Schneider Electric med vilka föreningen har serviceavtal kring värmesystemet har konsulterats.

Balkongbygge

En balkong har byggts till lgh 1103. Arbetet, som utfördes av Balcona AB, är avslutat och slutbesiktigat, och har bekostats av medlemmen.

Annan väsentlig information

Fastighetens försäkring

Föreningens försäkringsbolag är Nordeuropa. Föreningens avtal inkluderar det som heter bostadsrättstillägg. Medlemmarna i föreningen behöver därför inte ha bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

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 är för närvarande 495 kronor per kvadratmeter. Vid räkenskapsårets slut uppgick låneskulden till 2 307 kronor per kvadratmeter (2 509 kronor föregående år). För helåret 2019 är räntekänsligheten 4,0 (vilket i teorin skulle kunna innebära att om räntan går upp

med 1 procentenhet så skulle föreningens intäkter behöva höjas med 4,0 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop) och räntetäckningsgraden är 3,6 (vilket innebär att rörelseresultatet efter avskrivningar täcker de totala räntekostnaderna 3,6 gånger).

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde var 73 690 000 kr 2019.

Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 314 362 kronor. Det låga ränteläget i kombination med att föreningen övergått till rörlig låneränta sista åren har inneburit att föreningen nu har en god likviditet och därmed kunnat amortera extra på lånen.

Lån

Föreningens bank är Handelsbanken. Föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade i Handelsbanken. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 4 889 253 kronor, fördelade på två ungefär lika stora lån. Total amortering under året var 428 328 kronor. 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 232 727 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	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 108 836	1 104 433
Övriga externa intäkter		102 317	90 464
<u>Summa rörelsens intäkter</u>		<u>1 211 153</u>	<u>1 194 897</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 738 022	- 840 110
Personalkostnader arb. avgifter		- 14 855	- 7 626
Avskrivningar		- 186 875	- 186 875
<u>Summa rörelsens kostnader</u>		<u>-939 752</u>	<u>- 1 034 611</u>
<u>Rörelseresultat</u>		<u>271 401</u>	<u>160 286</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		- 38 674	- 45 802
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		<u>232 727</u>	<u>114 484</u>
Skatt på årets resultat		- 0	- 0
<u>Årets resultat</u>		<u>232 727</u>	<u>114 484</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		5 533 484	5 720 359
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		<u>5 533 484</u>	<u>5 720 359</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		55 930	56 421
Årets f-skatt		35 508	35 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 523	47 372
<u>Summa fordringar</u>		<u>146 961</u>	<u>139 301</u>
Kassa och bank		314 363	269 163
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		<u>462 324</u>	<u>408 464</u>
Summa tillgångar		5 995 808	6 128 824

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		316 807	316 807
Reparationsfond		30 000	30 000
Andelskapital		213 909	213 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 144 330	- 258 814
Årets resultat		232 727	114 484
Summa vinstmedel		88 396	- 144 330
Summa eget kapital		649 113	416 386
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken		2 168 922	2 597 250
Lån Handelsbanken		2 720 331	2 720 331
Övriga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		4 889 253	5 317 581
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 799	51 062
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		43 686	33 036
Personalskatt		0	7 500
Lagstadgade sociala avgifter		0	7 628
Balkongfond		74 391	66 951
Upplupna löner		25 000	2 100
Ber upplupna Lagstadgade sociala avgifter		7 855	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 711	226 580
Summa kortfristiga skulder		457 442	394 857
Summa eget kapital och skulder		5 995 808	6 128 824

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

Belopp i kr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
El för belysning	32 097	38 945
TV & Bredband	71 650	71 213
Värme	248 727	253 383
Vatten och avlopp	56 120	46 862
Städning och renhållning	25 769	97 354
Reparation och underhåll av fastighet	45 154	0
Övriga fastighetskostnader	18 537	17 869
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	43 686	33 036
Fastighetsförsäkringspremier	63 496	68 540
Fastighetsskötsel och förvaltning	79 469	163 271
Programvaror	1 025	1 000
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Redovisningstjänster	20 650	17 793
Bankkostnader	1 732	1 724
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 210	4 120
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	700	0
Summa	738 022	840 110

Kostnadsposten "Städning och renhållning" har minskat från helåret 2018 dels som resultat av förändrad kontering i bokföring och dels på grund av förskjutningseffekt i fakturering relaterad till nytillträdd städentreprenör upphandlad under 2019.

Kostnader relaterade till "Reparation och underhåll av fastighet" ingick tidigare under kostnadsposten "Fastighetsskötsel och förvaltning". Totala kostnader för förvaltning, reparation och underhåll under dessa poster var lägre under helåret 2019 än året innan, främst på grund av begränsat behov av större arbeten i fastigheten.



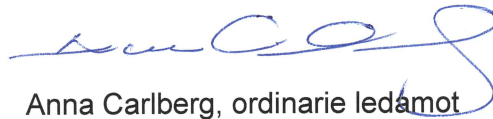
Niklas Sessler, ordförande



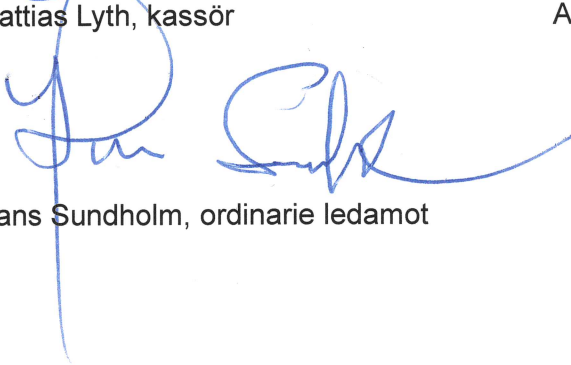
Pontus Dackberg Kylander, vice ordförande



Mattias Lyth, kassör



Anna Carlberg, ordinarie ledamot



Hans Sundholm, ordinarie ledamot