

Bostadsrättsförening Heimdal nr 2

702000-8657

Årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 nio protokollförda sammanträden, två före årsmötet och sju efter årsmötet. Årsmötet hölls den 30 mars och en extrastämma rörande upplåtelse av vind samt omfördelning av vindsförråden hölls den 21 december. På grund av coronapandemin hölls båda dessa stämmor digitalt via länk. Av samma skäl anordnades inte heller några städdagar under året, men medlemmarna har istället bidragit enligt uppdragslista på våren och hösten.

Revisorer har varit Sven Lindskog och Erik Petersen och revisorssuppleant Jens Nilsson.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter/andelar

Inga lägenheter har bytt ägare under året.

Snöröjning och takvärme

Föreningen har under året haft avtal med Dimson AB om takvärmen och röjning av snö från fastighetens tak. Den milda vintern 2019/2020 medförde att ingen takskötsel behövde 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 101 468 kronor (101 190 kronor 2019). Under året påbörjades också en förstärkning av master och en flytt av teknikrummet på vinden.

Värmesystemet

Det har varit fortsatta problem med otillräcklig värme i flera lägenheter under året. Efter flödesjustering gjord av JT Energi i november och kompletterande rörmokeriarbeten genomförda av SA Rör under hösten har större delen av problemen avhjälpats. I tillägg har upprepad luftning av elementen och tillfällig installation av en inhyrd avluftare kopplad till centralvärmesystemet bidragit positivt.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

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

Vindsprojektet

Efter extrastämman den 21 december godkändes hushållet Dackberg Kylanders förslag att köpa loss cirka 22,5 kvadratmeter boyta av föreningens råvind för att utöka sin befintliga lägenhet. Det innebär att tre existerande vindsförråd försvinner och ersätts med förråd i källaren. Parallellt kommer även en renovering av tvättstugan och andra utrymmen i källaren att genomföras, samt i ett senare skede en renovering av trapphuset.

Annan väsentlig information

Fastighetens försäkring

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

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 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, men planeras att sänkas med 10 procent när beslutad vindsexploatering färdigställts. Vid räkenskapsårets slut uppgick låneskulden till 2 190 kronor per kvadratmeter (2 307 kronor föregående år). För helåret 2020 var räntekänsligheten 3,8 (vilket i teorin skulle innebära att om räntan går upp med 1 procentenhet skulle föreningens intäkter behöva höjas med 3,8 procent, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop) och räntetäckningsgraden 6,2 (vilket innebär att rörelseresultatet efter avskrivningar täcker de totala räntekostnaderna 6,2 gånger).

Taxeringsvärde

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

Likviditet

Föreningen hade en fortsatt god likviditet som vid årsskiftet uppgick till 409 883 kronor.

Lån

Föreningens bank är Handelsbanken, där föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade. Föreningens låneskuld var vid årsskiftet 4 640 594 kronor, fördelade som ett lån på 2 140 594 kronor och ett lån på 2 500 000 kronor. Det första lånet är placerat med löpande ränta, tre månaders Stibor, och det andra är bundet i fem år från och med december 2020. Total amortering under året var 248 659 kronor. Vidare har föreningen en checkräkningskredit på 50 000 kronor som inte har 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

Föreningens bokföring sköts sedan 2017 av Carina Friberg Consulting AB.

Resultat

Årets resultat efter skatt var 210 086 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	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 119 697	1 108 836
Övriga externa intäkter		95 059	102 317
<u>Summa rörelsens intäkter</u>		<u>1 214 756</u>	<u>1 211 153</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-775 255	- 738 022
Personalkostnader & arb. avgifter		-1 915	- 14 855
Avskrivningar		- 186 875	- 186 875
<u>Summa rörelsens kostnader</u>		<u>-964 045</u>	<u>-939 752</u>
<u>Rörelseresultat</u>		<u>250 711</u>	<u>271 401</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		- 40 625	- 38 674
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		<u>210 086</u>	<u>232 727</u>
Skatt på årets resultat		- 0	- 0
<u>Årets resultat</u>		<u>210 086</u>	<u>232 727</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		5 346 609	5 533 484
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		<u>5 346 609</u>	<u>5 533 484</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		61 283	55 930
Årets f-skatt		74 244	35 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 122	56 523
<u>Summa fordringar</u>		<u>197 649</u>	<u>146 961</u>
Kassa och bank		409 883	314 363
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		<u>607 532</u>	<u>462 324</u>
Summa tillgångar		5 954 141	5 995 808

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
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		88 397	- 144 330
Årets resultat		210 086	232 727
Summa vinstmedel		298 483	88 396
Summa eget kapital		859 199	649 113
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken		2 140 594	2 168 922
Lån Handelsbanken		2 500 000	2 720 331
Övriga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		4 640 594	4 889 253
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 524	43 799
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		87 372	43 686
Personalskatt		0	0
Lagstadgade sociala avgifter		0	0
Balkongfond		81 959	74 391
Upplupna löner		0	25 000
Ber upplupna Lagstadgade sociala avgifter		0	7 855
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 493	262 711
Summa kortfristiga skulder		454 348	457 442
Summa eget kapital och skulder		5 954 141	5 995 808

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

Belopp i kr	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
El för belysning	27 668	32 097
TV & Bredband	72 157	71 650
Värme	239 431	248 727
Vatten och avlopp	60 281	56 120
Städning och renhållning	60 347	25 769
Reparation och underhåll av fastighet	92 900	45 154
Övriga fastighetskostnader	702	18 537
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	43 686	43 686
Fastighetsförsäkringspremier	67 325	63 496
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 331	79 469
Förbrukningsinventarier	999	
Programvaror	2 370	1 025
Förbrukningsmaterial	242	
Kontorsmateriel	339	
Postbefordran	66	
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Redovisningstjänster	22 486	20 650
Bankkostnader	2 010	1 732
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 290	4 210
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	700
Summa	775 255	738 022

Kostnadsposten "Städning och renhållning" har ökat från helåret 2019 på grund av förskjutet fakturerings från period föregående år av nytillträdd städentreprenör upphandlad under senare delen av 2019.

Totala kostnader för förvaltning, reparation och underhåll var i linje med helåret 2019, då behovet av större arbeten i fastigheten var fortsatt begränsat. Dessa kostnader summeras under posterna "Reparation och underhåll av fastighet" och "Fastighetsskötsel och förvaltning", men varierar något mellan åren var för sig beroende på kontering.

Stockholm den 8 februari 2020



Niklas Sessler, ordförande



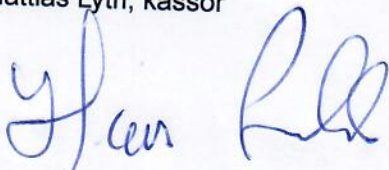
Pontus Dackberg Kylander, vice ordförande



Mattias Lyth, kassör



Anna Carlberg, ordinarie ledamot



Hans Sundholm, ordinarie ledamot