

Årsberättelse 2015 för bostadsrättsföreningen Heimdal 2

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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heimdal nr 2 (702000-8657) får härmed lämna följande årsberättelse för perioden 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ulla Åhs	ordförande
Birgit Friggebo	vice ordförande
Hans Sundholm	ordinarie ledamot
Niklas Sessler	ordinarie ledamot
Helena Lexander	ordinarie ledamot
Jakob Sultan Ericsson	suppleant

Ulla Åhs utsågs till ordförande vid konstituerande sammanträde i styrelsen. Birgit Friggebo utsågs till vice ordförande och sekreterare. Årsmötet utsåg Hans Sundholm, Niklas Sessler och Helena Lexander till styrelseledamöter. Jakob Sultan Ericsson utsågs till suppleant. Ulla Åhs och Helena Lexander fick vid styrelsen konstituerande sammanträde fullmakt att teckna föreningen i löpande bank- och postärenden.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden, ett före årsmötet och sex efter årsmötet. Årsmötet hölls den 24 mars och en extra föreningsstämma den 7 maj. Städagar med grovsophämtning har anordnats under våren och hösten. I samband med städagarna har information lämnats till medlemmarna.

Revisorer har varit Klas Levin och Frederick Bennett och revisorssuppleant Sven Lindskog.

Stadgeändringar

Vid årsmötet 2015-03-24 och vid extra föreningsmöte 2015-05-07 antogs förändringar av föreningens stadgar. Stadgeändringen gör det möjligt för föreningen att ta en avgift vid andrahandsuthyrning av en lägenhet. Vidare ska styrelsen från och med 2016 endast bestå av ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Högst antal revisorer minskas från tre till två. Övriga ändringar i stadgarna består främst av modernisering av reglerna.

Lägenheter/andelar

Fem lägenheter 1003, 1004, 1102, 1302 och 1502 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. Säkerhetsanordningar har installerats på taket under hösten 2015 vilket föreningen varit ålagd att ordna. Kostnaden uppgick till 57 000 kronor. Den milda vintern har inneburit att vi inte behövt skotta taket under verksamhetsåret. Medlemmarna skottar gården vilket fungerar bra.

Sopsortering

Föreningen har anlitat Hans Andersson Recycling AB för grovsopsorteringen vilket i stort sett löpt friktionsfritt. Styrelsen vill dock påpeka att det är viktigt att sortera rätt i behållarna, om så inte sker hämtas inte grovsoporna. I samband med vår- och höststädning hämtades grovsopor som inte sorteras i behållarna, även elsopor som TV och datorer.

Städning

Städning av trapp och entré utfördes av ESI Servicesystem AB. Vi är inte nöjda med städningen varför styrelsen beslutat att göra en upphandling av städfirma.

Mobilantenner på taket

Föreningen har avtal med både NCC/Tele2 och Net4Mobility om mobilantenner på fastighetens tak. Avtalen om mobilantenner ger föreningen ett årligt tillskott på sammanlagt 86 000 kr.

Hissen

Föreningen installerade en ny hiss 2014. Vi valde ManKan Hiss AB som leverantör och tecknade ett femårigt serviceavtal. Hissen fungerar tillfredsställande.

Gården

En gårdsgrupp har under 2015 arbetat med gårdens utformning för att göra den trivsammare med mer grönt. I gårdsgruppen har ingått Birgit Friggebo, Janett Wågesson och Malena Sultan. En entreprenör, lawab Bygg- och entreprenad AB är upphandlad. Arbetet med gården ska göras under våren 2016 och vara klart före sommaren. Utrymmet för cyklar under tak kommer att utökas. Nya möbler kommer att köpas in.

Underhållsplan

Styrelsen har upphandlat en konsult som ska hjälpa oss att ta fram en underhållsplan för fastigheten. Större mer omfattande underhåll som bör göras inom de närmaste åren avser målning och reparation av fönster både mot gatan och gården samt målning av taket (plåttak). Trapphus och källare är andra delar av huset som behöver underhåll.

Fastighetens försäkring

Fastigheten är försäkrad av försäkringsbolaget If. Föreningens avtal inkluderar det som heter bostadsrättstillägg. I den ingår ersättning för fast inredning vid olyckor t.ex. vattenskada. Medlemmarna i föreningen behöver därför inte ha bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring. Styrelsen har under året undersökt alternativa försäkringar men beslutat att inte byta försäkringsbolag.

Hemsida

I oktober 2012 startade föreningen en hemsida www.heimdal-2.bostadsratterna.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.

Brandinspektion

Styrelsen anlätade Stockholms Säkerhets- och brandskyddsgrupp för en brandinspektion av fastigheten strax före jul. Vi fick klart godkänt vad gäller brandskyddet. Det är viktigt att det inte står saker i trapphus, källare- och vind utanför förråden. Dörren mellan källarförråden och pannrummet ska vara stängd eftersom det är en brandcell. Alla ska ha en fungerande brandvarnare i sin lägenhet. En broschyr om brandskydd i den egna lägenheten har delats ut till alla medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Årsavgift

Årsavgiften höjdes den 1 juli 2013 med 7,7 % och är för närvarande 495 kronor per kvadratmeter. Eftersom föreningen för tillfället under året haft mycket god likviditet beslöt styrelsen att medlemmarna inte skulle betala någon avgift för juli 2015.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde var 50 025 000 kr år 2015. En ny fastighetstaxering görs 2016 av Skatteverket.

Likviditet

Föreningen hade en likviditet vid årsskiftet på 542 000 kronor. Höjningen av avgiften 2013, de milda vintrarna 2013, 2014 och 2015 samt en låg räntenivå har inneburit att föreningen nu har en god likviditet.

Lån

Handelsbanken är föreningens bank. Föreningens transaktionskonto och samtliga lån är samlade i Handelsbanken.

Föreningens låneskuld var den 31 december 5 795 000 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 är på stambytet 40 616 kronor, fasadrenoveringen 64 056 kronor, omläggningen av taket 12 672 kronor och på hissen 9 720 kronor.

Resultat

Årets resultat efter skatt är 131 409 kronor. Styrelsen föreslår att överskottet balanseras i ny räkning.

Tack

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

Stockholm den 20 mars 2016

Ulla Åhs Birgit Friggebo Hans Sundholm Niklas Sessler

Helena Lexander

Bilagor Balansräkning för 2015
Resultaträkning 2015
Budget 2016

Resultaträkning	Utfall 2015-01-01 2015-12-31	Budget 2015-01-01 2015-12-31	Utfall 2014-01-01 2014-12-31
INTÄKTER			
Avgifter	1 016 471	1 108 844	1 108 844
Övriga intäkter	86 683	89 628	89 628
SUMMA INTÄKTER	1 103 154	1 198 472	1 198 472
KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fjärrvärme	237 399	275 000	245 775
El	27 214	30 000	27 146
Vatten	23 076	24 000	22 942
Renhållning	55 660	52 000	51 661
Reparation och underhåll	105 790	120 000	90 889
Försäkringar	77 442	75 000	72 726
Telefonkostnader	0	0	2 043
Adm kostnader	71 305	73 200	70 812
Övr fastighetskostnader	149 524	165 000	128 125
Summa fastighetskostnader	747 410	814 200	712 119
Avskrivning stambyte	40 616	40 616	40 616
Avskrivning fasad	64 056	65 056	64 056
Avskrivning tak	12 672	12 672	12 672
Avskrivning hiss	9 720	9 720	2 430
Summa avskrivningar	127 064	128 064	119 774
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	65	0	533
Räntekostnader	66 262	140 000	136 347
Summa finansiella intäkter och kostnader	66 197	140 000	135 814
SUMMA KOSTNADER	940 671	1 082 264	967 707
Resultat före skatt	162 483	116 208	230 765
Skatt	31 074	30 000	28 956
RESULTAT EFTER SKATT	131 409	86 208	201 809

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEIMDAL NR 2

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighet (taxvärde 50.025.000)	651 331	651 331
Tak	506 875	506 875
Ack avskrivning tak	-60 192	-47 520
Stambyte	2 030 796	2 030 796
Ack avskrivningar stambyte	-764 367	-723 751
Fasad	3 202 742	3 202 742
Ack avskrivningar fasad	-416 363	-352 307
Hiss	388 750	388 750
Ack avskrivning hiss	-12 150	-2 430
Summa materiella anläggningstillgångar	5 527 422	5 654 486
Summa anläggningstillgångar	5 527 422	5 654 486
Omsättningstillgångar		
Likvida medel	542 026	303 176
Hysesfordringar	-47 062	4 401
Övriga kortfristiga fordringar	3 280	6 340
Interimsfordringar	17 602	17 494
Summa omsättningstillgångar	515 846	331 411
SUMMA TILLGÅNGAR	6 043 268	5 985 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Balkongfond	48 107	41 877
Reparationsfond	30 000	30 000
Upplåtelseavgift	316 807	316 807
Andelskapital	213 909	213 909
Balanserade vinstmedel	-778 394	-980 204
Årets resultat	131 409	201 809
Summa eget kapital	-38 162	-175 802
Långfristiga skulder		
Handelsbanken	5 794 841	5 904 901

2016-02-20

Summa långfristiga skulder	5 794 841	5 904 901
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	75 556	50 881
Skattefordran	-4 434	-5 352
Upplupna kostnader	215 467	211 269
Summa kortfristiga skulder	286 589	256 798
Summa skulder	6 081 430	6 161 699
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 043 268	5 985 897
<i>summakontroll</i>	<i>0</i>	<i>0</i>