

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Heimdal 50

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1993 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter till nyttjande under obegränsad tid, förvalta föreningens fast och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-25. Nuvarande stadgar registrerades 2005-06-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Johan Boström	Ordförande
Jonas Granström	Kassör
Anne Bengtsdotter	Ledamot
Michael Toutoungi	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Toutoungi.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Peder Holst	Ordinarie Intern	Intern
-------------	------------------	--------

##### Valberedning

Håkan Palmryd

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trumpetaren 23	1993	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

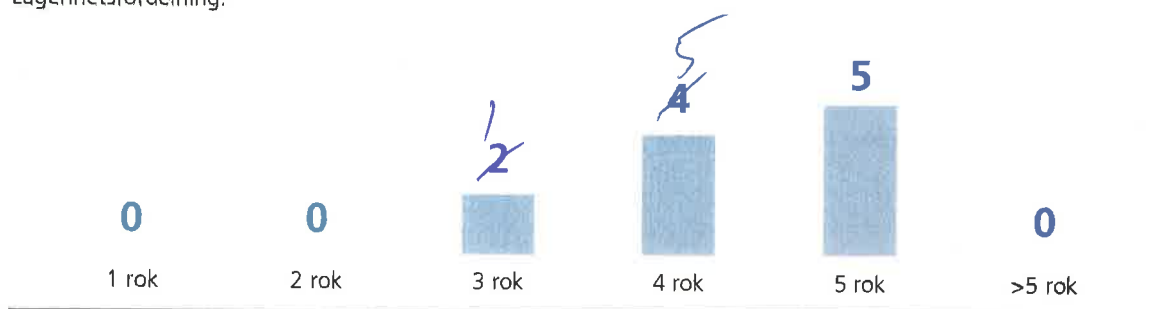
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 046 m<sup>2</sup>, varav 1 046 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Källarlokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1993 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fönster	2018
byte av hissmaskineri	2018
Planerat underhåll	År
Renovering av trapphus	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
AB Rent och Fint	Städning

ut AB  
70-0

### Övrig information

Föreningen äger fastigheten Trumpetaren 23, Heimdalsgatan 5, Stockholm. Föreningen bildades 1984. Fastigheten övertogs 1993. Föreningen hade vid årets början 16 medlemmar och vid årets slut 16 medlemmar.

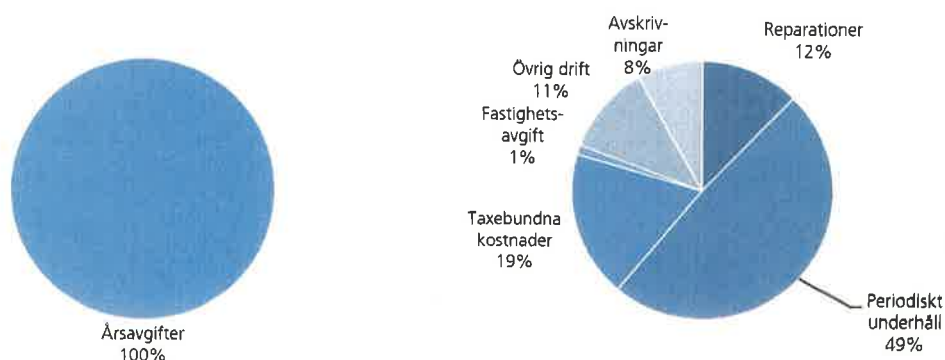
### Föreningens ekonomi

Not: Föreningen har en allframtidförsäkring hos Stockholm stads Brandförsäkringskontor. Den som innehar sådan försäkring är enligt Brandkontorets bolagsordning berättigad till utdelning. Skattefri utdelning har erhållits varje år från brandkontoret.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>829 984</b>	<b>554 375</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	576 292	572 123
Finansiella intäkter	2 868	2 404
Medlemsinsatser	179 100	105 000
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning korta fordringar		754
	<b>758 260</b>	<b>680 281</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 129 656	376 313
Finansiella kostnader	7 984	7 288
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	8 620	0
Minskning av kortfristiga skulder	7 584	21 071
	<b>1 153 844</b>	<b>404 672</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>434 400</b>	<b>829 984</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-395 584</b>	<b>275 609</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



AB  
AD  
JB  
JG

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Flytt av hissmaskinrum till källaren och installation av ny hissmotor, linor och styrsystem är utfört
- Försäljning av f.d hissmaskinrum till Peder Holst är utfört
- Målning av fönster
- Föreningen har uppdragit åt SBC att sköta den ekonomiska förvaltningen, i detta innefattas hantering av inbetalningsaviser, bokslut, årsredovisning, deklaration, samt digital infrastruktur för styrelsen och medlemmar etc.
- Ombokning av tidigare felaktigt bokförda kostnader från 2017 till 2018

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Arsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	551	547
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	658
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	8	7
Sollditet (%)	83	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-658	39
Nettoomsättning (tkr)	576	572

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 046 m<sup>2</sup> bostäder.

AB  
NT 70

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 717 088	0	0	3 717 088
Reservfond	25 650	0	0	25 650
Upplåtelseavgifter	179 100	179 100	0	0
Fond för yttre underhåll	311 620	91 200	0	220 420
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 233 458</b>	<b>270 300</b>	<b>0</b>	<b>3 963 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	11 135	-91 200	5 578	96 757
Årets resultat	-657 801	-657 801	-5 578	5 578
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-646 666</b>	<b>-749 001</b>	<b>0</b>	<b>102 335</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 586 792</b>	<b>-478 701</b>	<b>0</b>	<b>4 065 492</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-657 801
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	102 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-646 666</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	311 620
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-335 046</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

AB  
MT

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	576 292	572 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>576 292</b>	<b>572 123</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 063 313	-304 021
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 343	-72 292
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-99 320	-152 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 228 977</b>	<b>-528 662</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-652 685</b>	<b>43 462</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter		2 868	2 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 984	-7 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 116</b>	<b>-4 884</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-657 801</b>	<b>38 578</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Övriga fonder	Not 11	0	-33 000
		<b>0</b>	<b>-33 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-657 801</b>	<b>5 578</b>

AB  
Not 7a

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	3 892 081	3 984 627
Inventarier	Not 7	0	6 774
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 892 081</b>	<b>3 991 401</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 892 081</b>	<b>3 991 401</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 744	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	3 189	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	9 634
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 933</b>	<b>10 313</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		434 400	829 984
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>434 400</b>	<b>829 984</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>453 333</b>	<b>840 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 345 414</b>	<b>4 831 698</b>

  
AB  
MT 70

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	3 896 188	3 717 088
Reservfond	25 650	25 650
Fond för yttre underhåll	Not 10	311 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 233 458</b>	<b>3 963 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	11 135	96 757
Årets resultat	-657 801	5 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-646 666</b>	<b>102 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>3 586 792</b>	<b>4 065 492</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	688 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>688 000</b>	<b>688 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	35 501	43 230
Övriga skulder	0	551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	35 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>70 622</b>	<b>78 206</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 345 414</b>	<b>4 831 698</b>

MT   
AM 



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100	0
Fastighetsförbättringar	10	10
Värmeanläggning	20	20
Ventilation	20	20
Fasad	15	15
Tak	15	15
Inventarier	5	5

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	576 292	572 123
	<b>576 292</b>	<b>572 123</b>



<b>Not 3</b>	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	8 127	9 386
	Städning entreprenad	24 038	8 924
	Teleport/hissanläggning	386	0
		<b>32 551</b>	<b>18 310</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	150 355	12 597
		<b>150 355</b>	<b>12 597</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	601 855	0
	Mark/gård/utemiljö	0	699
		<b>601 855</b>	<b>699</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 451	30 270
	Värme	141 899	134 837
	Vatten	41 045	45 422
	Sophämtning/renhållning	10 685	8 388
		<b>226 080</b>	<b>218 917</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 098	27 660
	Kabel-TV	2 818	11 098
		<b>37 916</b>	<b>38 758</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 556</b>	<b>14 740</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 063 313</b>	<b>304 021</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	37 403	24 015
	Föreningskostnader	5 810	9 592
	Styrelseomkostnader	0	7 298
	Administration	-5 179	600
	Korttidsinventarier	0	299
	Övriga driftkostnader	28 309	30 488
		<b>66 343</b>	<b>72 292</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	23 714	0
	Förbättringar	68 832	143 173
	Inventarier	6 774	9 175
		<b>99 320</b>	<b>152 348</b>

*MT JS*  
*AB JO*

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 942 767	5 942 767
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 942 767</b>	<b>5 942 767</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 958 140	-1 814 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-92 546	-143 173
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 050 686</b>	<b>-1 958 140</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 892 081</b>	<b>3 984 627</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 516 169	1 516 169
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
		<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
		<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 375	48 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 375</b>	<b>48 375</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-41 601	-32 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 774	-9 175
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 375</b>	<b>-41 601</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-9 175</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 760	8
	Skattefordran	429	671
		<b>3 189</b>	<b>679</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 AB 76

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	0	4 615
	Tele och datakommunikation	0	1 815
	Teleport/hissanläggning	0	386
	Kabel-tv	0	2 818
		<b>0</b>	<b>9 634</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	220 420	187 420
	Reservering enligt stadgar	91 200	33 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>311 620</b>	<b>220 420</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FONDER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Övriga fonder</b>		
	Årets avsättning	0	33 000
	lanspråktagande	0	-33 000

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	Swedbank Hypotek AB	1,040 %	688 000	688 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>688 000</b>	<b>688 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>688 000</b>	<b>688 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 688 000 kr.

*Handwritten signature and initials:*  
76 JB  
MT AB

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 265 000	1 265 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	60	0
	Avgifter och hyror	35 061	34 425
		<b>35 121</b>	<b>34 425</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

- Bostadsrättstillägg i föreningens försäkring via Länsförsäkringar har tagits bort från försäkringsvillkoren, då försäkringsbolaget inte längre erbjuder tjänsten

MT  
W AB

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 14 / 5 2019



Johan Boström  
*Ordförande*



Jonas Granström  
*Kassör*



Anne Bengtsdotter  
*Ledamot*



Michael Toutoungi  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Peder Holst  
*Intern revisor*



MT JS  
14/5

## Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2018

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heimdal 50  
Organisationsnummer 716418-7408

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Heimdal 50 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14/5 2018



Peder Holst