

# Årsredovisning 2020

BRF HEIMDALL 19

716417-7490



 nabo

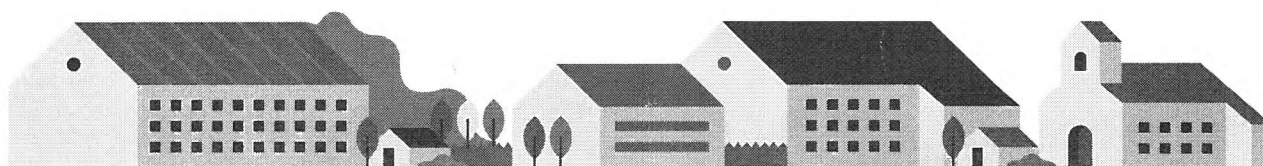
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HEIMDALL 19

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

#### **Föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet Heimdall 19 byggdes 1905-06 och totalrenoverades 1984-85. Värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är 1480 kvm varav 1333 kvm utgör lägenhetsyta och 147 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 513 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

#### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

- Under året har lägenhet 1201 samt 1003 överlåtits.
- Föreningens hyresgäst MJ studio som bedriver verksamhet inom fot- och skönhetsvård har beviljats 50 procent hyresreduktion för månaderna april - augusti 2020 med anledning av Corona-pandemin, varefter föreningen ansökt om och erhållit ersättning motsvarande 50 procent av beviljad nedsättning för perioden april-juni 2020 från Boverket.
- Renoveringsåtgärder har genomförts i föreningens hyreslokal och stambyte har skett av avloppsrören i källaren. Nämnda fastighetsförbättrande åtgärder har påverkat resultatet.

### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Total ombyggnad med stambyte, fjärrvärme	1984
Elcentral, Undercentral och hiss installerades	1985
Nytt tak, målning av fönster (gata och gård), putsat gårdsfasaden	2007
Gårdsfasad omputsning, avfärgning	2008
Fönstermålning	2008
2 tvättmaskiner utbytta	2009 & 2011
Gårdsrenovering, parktrappa	2011-2012
Automatisk portöppnare, ledstänger i porten, nytt spegelglas i hiss	2011
Källarförråd ombyggnad	2012
Balkonger, fyra nya	2012
Vind ombyggnad	2012-2013
Lokal 1 och 2, renovering av bl.a. el och ventilation	2015
OVK genomförd	2015
Sotning och brandskydds genomgång	2015
Tvättstuga, ombyggnad avlopp m.m.	2016
Trapphus och hiss, ommålning	2016-2017
Källargång, blästring och ommålning	2017
Energikontroll genomförd	2018
Sotning	2019
Renovering av undercentral	2019
Nytt torkskåp tvättstuga	2020
Renovering av förenings källarlokal	2020
Stambyte av avloppsrör i källaren	2020

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 22 st och vid årets slut 21 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler i gatuplanet samt ett förråd.

I lokalerna med ingång från gatan bedrivs följande verksamhet:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Kontraktets löptid</b>
MJ Studio AB	55 kvm	2022-11-30
MJ Studio AB	87 kvm	2022-11-30

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hedvig Mårstad	Ordförande
Barbro Sköldin	Kassör
Lina Zhou	Sekreterare
Sara Strid	Suppleant

Revisor har varit Nils-Erik Nylund. Revisorssuppleant har varit Margareta Nirsmarit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Sara Strid.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden. Ordförande och kassör har haft kontinuerlig kontakt beträffande löpande ekonomiska frågor och olika underhållsåtgärder m.m.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Vår- och höststädnings genomfördes i vanlig ordning i april respektive september.

Information till föreningens medlemmar har lämnats genom HUS-INFO, som utkommit med två nummer under 2020 samt genom anslag och vid särskilda tillfällen.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inga arvoden till styrelsen har betalats ut.

#### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 56 819 000 kr varav 36 881 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 53 600 000 kr samt lokaler 3 219 000 kr.

#### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	877	906	910	901
Resultat efter fin. poster	-222	-26	70	8
Soliditet, %	44	46	46	44
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	461	461	461	461
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 972	6 019	6 065	6 487

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	3 594	-	-	3 594
Upplåtelseavgifter	1 323	-	-	1 323
Fond, yttre underhåll	1 262	-	170	1 432
Balkongfond	165	-	28	192
Balanserat resultat	692	-26	-170	496
Årets resultat	-26	26	-222	-222
<b>Eget kapital</b>	<b>7 009</b>	<b>0</b>	<b>-194</b>	<b>6 815</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	688
Årets resultat	-222
<b>Totalt</b>	<b>467</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	170
Balanseras i ny räkning	296
	<b>467</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		877	906
Rörelseintäkter		16	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>893</b>	<b>906</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-706	-531
Övriga externa kostnader	7	-47	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257	-255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 011</b>	<b>-841</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-117</b>	<b>65</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-104	-90
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104</b>	<b>-90</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-222</b>	<b>-26</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-222</b>	<b>-26</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	11 938	12 136
Markanläggningar	10	2 312	2 368
Maskiner och inventarier	11	27	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 277</b>	<b>14 504</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 277</b>	<b>14 505</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8
Övriga fordringar	13	45	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	47
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94</b>	<b>69</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		997	573
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>997</b>	<b>573</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 090</b>	<b>642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 368</b>	<b>15 146</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 916	4 916
Fond för yttre underhåll		1 432	1 262
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 349</b>	<b>6 178</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		688	857
Årets resultat		-222	-26
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>467</b>	<b>831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 815</b>	<b>7 009</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	8 023
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 023</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 961	0
Leverantörsskulder		537	55
Skatteskulder		0	-31
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	54	91
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 552</b>	<b>114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 368</b>	<b>15 146</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Heimdall 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	312	284
Intäcksreduktion	-55	0
Årsavgifter, bostäder	615	615
Övriga intäkter	22	7
<b>Summa</b>	<b>893</b>	<b>906</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	6	9
Städning	28	28
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	10	16
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>52</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Balkonger	0	1
Dörrar och lås/porttele	2	0
Gård/markytor	2	0
Hissar	59	24
Källarutrymmen	3	0
Reparationer	86	76
Trapphus/port/entr	2	0
Tvättstuga	3	0
VA	153	17
<b>Summa</b>	<b>309</b>	<b>118</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	31	39
Sophämtning	25	20
Uppvärmning	181	186
Vatten	24	26
<b>Summa</b>	<b>261</b>	<b>271</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	36	35
Fastighetsskatt	51	50
Kabel-TV	4	4
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>89</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	5	0
Kameral förvaltning	34	34
Övriga förvaltningskostnader	8	22
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>56</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	90
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>90</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 052	14 052
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 052</b>	<b>14 052</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 916	-1 718
Årets avskrivning	-198	-198
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 114</b>	<b>-1 916</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 938</b>	<b>12 136</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 938	19 938
Taxeringsvärde mark	36 881	36 881
<b>Summa</b>	<b>56 819</b>	<b>56 819</b>

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 819	2 819
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 819</u>	<u>2 819</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-451	-395
Årets avskrivning	-56	-56
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-507</u>	<u>-451</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 312</u></u>	<u><u>2 368</u></u>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55	55
Inköp	30	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>84</u>	<u>55</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-55	-55
Avskrivningar	-2	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-57</u>	<u>-55</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>27</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	31	0
Skattekonto	14	14
Summa	<u>45</u>	<u>14</u>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	34	33
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-28	1,11 %	2 589	2 651
Swedbank	2021-03-28	0,60 %	2 875	2 875
Swedbank	2021-03-28	0,60 %	2 497	2 497
<b>Summa</b>			<b>7 961</b>	<b>8 023</b>
Varav kortfristig del			7 961	62

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	18	52
Uppvärmning	22	26
Utgiftsräntor	5	6
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	1
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>91</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 736	12 736
<b>Summa</b>	<b>12 736</b>	<b>12 736</b>



NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2021 planeras renovering av hiss att genomföras.

## Underskrifter

Stockholm, 2021-05-02

Ort och datum

Barbro Sköldin

Barbro Sköldin

Kassör

Lina Zhou

Lina Zhou

Sekreterare

Hedvig Mårstad

Hedvig Mårstad

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Nils-Erik Nylund

Nils-Erik Nylund

Revisor

## Revisionsberättelse BRF Heimdall 19

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i för Heimdall 19 för året 2020.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av den utförda revisionen.

Revisionen har utförts i efter bästa förmåga och med noggrannhet för hitta eventuella felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att granska styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag finner inga märkligheter.

Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för.

\* att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

\* Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför medlemmarna kan tillstyrka årsredovisning för året 2020.

\* att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 13 april 2021

Nils-Erik Nylund

