

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heimdal 4

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 2008 och 2028.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nr 5 i kvarteret Sandberget, med adress Döbelnsgatan 69 och 69A samt Markvardsgatan 10, och där bereda bostäder åt sina medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-25 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten vilar på fri och egen grund.

Styrelsen

Lars Kristofer Valter Alm	Ledamot
Ulf Mårten Cronander	Ledamot
Björn Bruno Lagerdahl	Ledamot
Per Ulrik Lindfors	Ledamot
Ulf Winitsky	Ledamot

Josephine Karina Bahr Ljungdell	Suppleant
Cecilia Eva Elisabeth Fahlén Bergh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åke Wisén	Ordinarie Extern	Å-reVision AB
Gunilla Kyhle Kolsrud	Ordinarie Intern	
Åsa Lagergren	Suppleant Intern	

Valberedning

Kajsa Jonsson
Agneta Lagerdahl Sammankallande
Thomas Ljungdell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sandberget nr 5	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

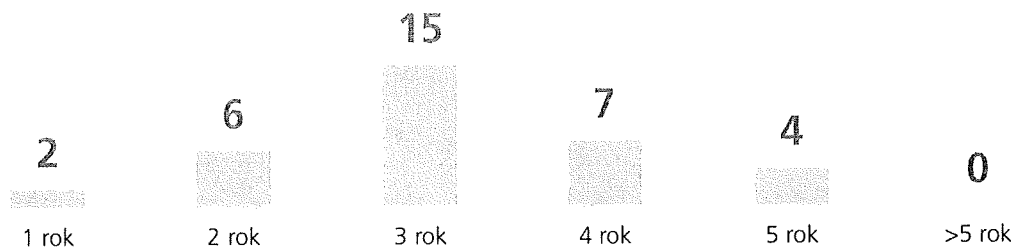
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 383 m², varav 3 323 m² utgör lägenhetsyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affär/kontorslokal	60 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Duschrum, toalett
Barnvagnsgarage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av taket	2016
Byte av undercentral till fjärrvärmen	2014 - 2015
Ytterfönster byttes mot energiglas	2014
Totalrenovering av trapphusen	2009 - 2010
Omputsning av gårdsfasaden	2003
Balkonger mot gården	1998 - 2017
Omputsning av fasad mot gatan	1988 - 1989
Vindsvåningar byggdes	1988 - 1989

Planerat underhåll	År
Åtgärder i samband med OVK	2019
Liggande stammar i källaren	2019
Upprustning av el i källaren	2019
Underhåll av taket	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

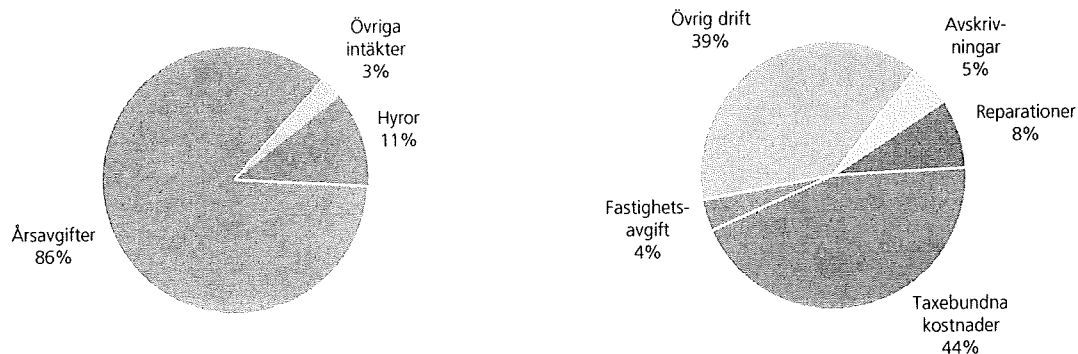
Föreningens ekonomi är god. Fastigheten är har inga lån och kassabehållningen är god. Större renoveringar samt byte av liggande avloppsrör i källaren och åtgärder på taket kan komma att kräva betydande utgifter. Styrelsen har därför valt att höja avgifterna motsvarande inflationen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 673 437	1 807 673
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 510 302	1 776 178
Finansiella intäkter	178	17
Minskning kortfristiga fordringar	1 739	40 607
Ökning av kortfristiga skulder	302 507	0
	1 814 726	1 816 802
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 266 689	1 699 638
Finansiella kostnader	44	25
Ökning av materiella anläggningstillgångar	43 525	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	251 375
	1 310 258	1 951 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 177 905	1 673 437
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	504 469	-134 236

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

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Under 2018 har styrelsen fortsatt underhållsarbetet i enlighet med underhållsplanen. Det har bl.a. inneburit stambyte i samband med en lägenhetsrenovering samt mindre underhåll i samband med skador av olika slag. Bytet av ekonomisk förvaltning till SBC har slagit väl ut och inneburit förenklade rutiner för styrelsearbetet.

Föreningens lokal på Markvardsgatan har fått en ny hyresgäst och föreningen har kunnat höja avgiften för lokalen.

En OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har genomförts i fastigheten och resulterat i ett antal åtgärder för att förbättra ventilationen. Provtryckning av ett antal ventilationskanaler har genomförts och de visar på behov av ytterligare åtgärder under 2019.

Vid årets stämma togs beslut om uppdatering av föreningens stadgar. Vid årsstämma 2019 behövs ett slutligt beslut för att stadgarna skall kunna fastställas.

Stockholm stads miljöförvaltning gjorde under hösten en inspektion för granskning av fastighetsägarens egenkontroll. Föreningen fick kritik för att varmvattnet inte alltid var över 50°C vilket krävs för att minska risken för Legionellasmitta. Det cirkulerande varmvattnet håller numera regelmässigt mer än 50°C.

Liksom under tidigare år har en gemensam höststädning genomförts och styrelsen vill tacka de medverkande för genomförda insatser.

En ny tvättmaskin har installerats som ersättning för den maskin som gick sönder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	396	381	368
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 462	1 458	1 124
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	20
Värmekostnad/m ² totalyta	125	101	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	27	27
Soliditet (%)	85	94	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	177	18	-557
Nettoomsättning (tkr)	1 473	1 425	1 350

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 323 m² bostäder och 60 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	924 037	0	0	924 037
Reservfond	7 600	0	0	7 600
Dispositionsfond	3 500	0	0	3 500
Upplåtelseavgifter	6 878 236	0	0	6 878 236
Fond för yttre underhåll	746 316	259 812	0	486 504
S:a bundet eget kapital	8 559 689	259 812	0	8 299 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 239 186	-259 812	18 128	-5 997 501
Årets resultat	176 639	176 639	-18 128	18 128
S:a ansamlad förlust	-6 059 047	-83 173	0	-5 975 874
S:a eget kapital	2 500 642	176 639	0	2 324 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	176 639
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 979 374
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 812
summa balanserat resultat	-6 062 547

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-6 062 547

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 473 098	1 425 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 204	350 982
Summa rörelseintäkter		1 510 302	1 776 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 123 033	-1 595 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 656	-104 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-67 109	-58 404
Summa rörelsekostnader		-1 333 798	-1 758 042
RÖRELSERESULTAT		176 505	18 136
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44	-25
Summa finansiella poster		134	-8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 639	18 128
ÅRETS RESULTAT		176 639	18 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	724 969	783 373
Maskiner	Not 8	34 820	0
Summa materiella anläggningstillgångar		759 789	783 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		762 589	786 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	11 075
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 188 721	100 818
Summa kortfristiga fordringar		2 188 781	111 893
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 574 159
Summa kassa och bank		0	1 574 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 188 781	1 686 052
SUMMA TILLGÅNGAR		2 951 370	2 472 225

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 802 273	7 802 273
Reservfond	7 600	7 600
Dispositionsfond	3 500	3 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	746 316
Summa bundet eget kapital	8 559 689	8 299 877
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 239 186	-5 997 501
Årets resultat	176 639	18 128
Summa fritt eget kapital	-6 062 547	-5 979 374
SUMMA EGET KAPITAL	2 497 142	2 320 504
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	130 823	23 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	323 405
Summa kortfristiga skulder	454 228	151 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 951 370	2 472 225

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 periodisering 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	77 år	77 år
Bredband	10 år	10 år
Balkonger/Takvärme	21 år	21 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 295 957	1 244 112
Hyror bostäder	73 560	72 480
Hyror lokaler	99 000	99 600
Kabel-TV intäkter	0	480
Överlåtelse/pantsättning	0	3 544
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	4 980
Öresutjämning	31	0
	1 473 098	1 425 196

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	12 794	350 982
Återbäring försäkringsbolag	11 100	0
Övriga intäkter	13 310	0
	37 204	350 982

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 656	66 071
	Fastighetsskötsel beställning	1 139	0
	Städning entreprenad	66 109	75 428
	Mattvätt/Hyrmattor	2 100	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 744	0
	Hissbesiktning	4 923	0
	Myndighetstillsyn	7 345	0
	Gemensamma utrymmen	2 725	0
	Gård	4 129	0
	Serviceavtal	17 518	0
	Förbrukningsmateriel	6 685	6 355
		186 073	147 854
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	73 910
	Gemensamma utrymmen	0	557 816
	Tvättstuga	1 398	0
	Entré/trapphus	1 306	0
	VVS	45 804	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 000	0
	Elinstallationer	7 499	0
	Hiss	52 718	53 965
	Skador/klotter/skadegörelse	1 681	0
	Vattenskada	0	12 419
	Övrigt	0	6 496
		112 406	704 606
Taxebundna kostnader			
	El	43 413	37 596
	Värme	424 026	343 004
	Vatten	56 025	91 686
	Sophämtning/renhållning	65 441	0
		588 905	472 286
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	110 638	145 307
	Kabel-TV	0	18 513
	Bredband	73 504	54 851
		184 142	218 671
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 508	52 028
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 123 033	1 595 444

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 500	0
	Föreningskostnader	20 846	1 096
	Styrelseomkostnader	5 800	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 593	0
	Förvaltningsarvode	49 816	84 343
	Förvaltningsarvoden övriga	4 250	583
	Administration	4 543	4 176
	Konsultarvode	5 375	0
	Föreningsavgifter	5 082	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	4 997
	Övriga driftskostnader	0	8 999
		143 656	104 194

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	9 024	9 024
	Förbättringar	49 380	49 380
	Maskiner	8 705	0
		67 109	58 404

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 712 504	1 712 504
	Utgående anskaffningsvärde	1 712 504	1 712 504
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-929 131	-870 727
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 404	-58 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-987 535	-929 131
	Planenligt restvärde vid årets slut	724 969	783 373
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 329 000	29 329 000
	Taxeringsvärde mark	57 276 000	57 276 000
		86 605 000	86 605 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	605 000	605 000
		86 605 000	86 605 000

Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	43 525	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 525	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 705	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 705	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 820	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	10 041	17
	Skattefordran	775	1 523
	Klientmedel hos SBC	2 177 905	99 278
		2 188 721	100 818

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	486 504	226 689
	Reservering enligt stadgar	259 812	259 815
	Reservering enligt stämmobeslut	0	226 689
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-226 689
	Vid årets slut	746 316	486 504

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 284 000	1 284 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	323 405	115 337
	Vattenskada	0	12 419
		323 405	127 756

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Offertförfrågan avseende byte av liggande rör i källaren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019



Lars Kristofer Valter Alm
Ledamot



Ulf Mårten Cronander
Ledamot



Björn Bruno Lagerdahl
Ledamot



Per Ulrik Lindfors
Ledamot



Ulf Winitsky
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den /

2019

Åke Wisén
Auktoriserad revisor



Gunilla Kyhle Kolsrud
Intern revisor