

2019

Årsredovisning

Bostadsföreningen

Heimdal 1 upa



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Heimdal 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2005 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1919-01-18. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Per Anders Johan Johansson	Ledamot
Eva Marie Kristensen	Ledamot
Anders Nils Olof Widell	Ledamot
Thommie Taha Wöderoos	Ledamot
Nina Eichenberger	Suppleant
Ann Elisabeth Maria Gardulf	Suppleant
Eva Sofia Charlotta Holmgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Hans Felixon	Ordinarie Intern	
Erik Lidbaum	Suppleant Intern	

Valberedning

Kerstin Lidberg Brante
Marianne Nordmark
Elisabeth Ritchey

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret 16		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

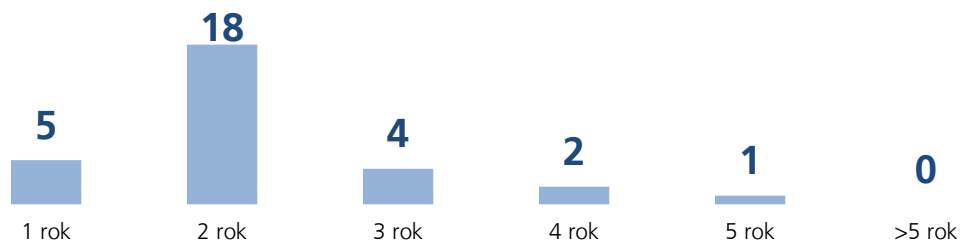
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 153 m², varav 2 094 m² utgör lägenhetsyta och 59 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Livsmedelsförsäljning

Yta

59 m²

Löptid

3 år

Gemensamhetsutrymmen

"Hobbyrum", Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av armatur i trapphusen	2019	
Elöversyn	2019	
Målning dörrar trapphus	2019	
Bytt internetleverantör från Ownit till Bahnhof	2018	
Renovering av hissmaskin i 39:an	2018	
Installerat säkerhetsdörrar	2018	
Ommålning av tvättstugan	2018	
Bytt toalett i källaren	2018	
Obligatorisk energibesiktning	2018	
Nytt kodlås till portarna samt nya lås på elskåpen	2018	
Egen hemsida	2018	
Egenkontroll	2017	
Stamspolning	2017	
Bytt en torktumlare	2017	
Renovering av hissmaskin i 39:an	2017	
OVK mätning	2016	
Målning av takdelar	2015 - 2016	
Bytt från fjärr- till bergvärmen	2015	
Utvändig målning av fönster, dörrar, balkongdörrar, mm.	2013	
Uppgradering av ventilation	2013 - 2014	
Installation av fönsterventiler	2011	
Radonmätning	2010	
Nya dörrlås	2010	
Nya portar med automatik	2010	
Byte av termostatventiler	2010 - 2011	
Källarmålning	2009	
Obligatorisk energibesiktning	2008	
Gårdsrenovering	2006	inklusive asfaltering
Trapphusmålning	2006	
Ny tvättstuga	2004	
Omläggning av tak	1992	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Elstambyte	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av taket	2020	Möjligen senare
Byte av tvättmaskiner & torktumlare	2020	Möjligen senare
Fasad & stuprör gata & gård. Hissmaskin 39:an	2021	Möjligen senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

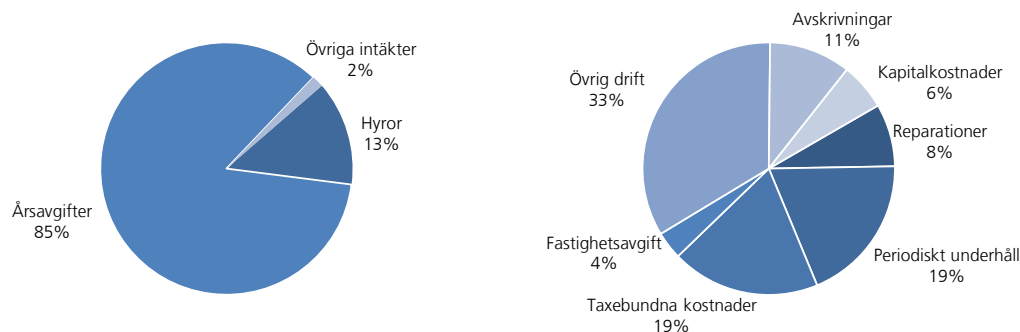
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Internet uppkopplingstyp	LAN
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	620 577	790 946
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 388 013	1 432 956
Finansiella intäkter	27	58
Minskning kortfristiga fordringar	0	1
Ökning av kortfristiga skulder	68 243	33 285
	1 456 283	1 466 300
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 229 122	1 556 074
Finansiella kostnader	89 684	80 596
Ökning av kortfristiga fordringar	19 266	0
	1 338 072	1 636 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	738 788	620 577
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	118 211	-170 370

*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 1 377 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

Vi har under året bytt armaturer och strömbrytare i trapphusen samt hissar. I slutet av året gjorde vi en elöversyn och planerade åtgärder för att säkerställa eldragnings säkerhet i föreningen. Vi har förhandlat om räntorna för lånen som förfaller i mars 2020. Ett nytt städavtal har förhandlats fram. Bytet av säkerhetsdörrarna i föreningen slutfördes samt ommålning av alla dörrar och socklar i trapphusen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.
Överlåtelse under året: 2st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 881	1 841	1 816	1 788
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 237	2 237	2 237	2 359
Elkostnad/m ² totalyta	97	96	80	78
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	3	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	22	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	37	38	40
Soliditet (%)	50	51	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-88	-361	258	169
Nettoomsättning (tkr)	1 378	1 424	1 404	1 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 094 m² bostäder och 59 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	122 460	0	0	122 460
Upplåtelseavgifter	5 841 830	0	0	5 841 830
Kapitaltillskott	162 640	0	0	162 640
Fond för yttre underhåll	556 623	325 000	-678 736	910 359
S:a bundet eget kapital	6 683 553	325 000	-678 736	7 037 289
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 707 858	-325 000	317 467	-1 700 324
Årets resultat	-88 380	-88 379	361 269	-361 269
S:a ansamlad förlust	-1 796 237	-413 379	678 736	-2 061 594
S:a eget kapital	4 887 316	-88 379	0	4 975 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-88 380
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 382 857
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 000
summa balanserat resultat	-1 796 237

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

286 097
-1 510 140

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 378 443	1 423 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 570	9 010
Summa rörelseintäkter		1 388 013	1 432 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 009 867	-1 397 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 457	-112 978
Personalkostnader	Not 6	-45 798	-45 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 614	-157 614
Summa rörelsekostnader		-1 386 735	-1 713 687
RÖRELSERESULTAT		-1 278	-280 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 684	-80 596
Summa finansiella poster		-89 657	-80 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 380	-361 269
ÅRETS RESULTAT		-88 380	-361 269

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 059 229	9 216 843
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 059 229	9 216 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 062 029	9 219 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	759 518	622 040
Summa kortfristiga fordringar		759 518	622 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		759 518	622 041
SUMMA TILLGÅNGAR		9 821 547	9 841 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 964 290	5 964 290
Kapitaltillskott	162 640	162 640
Fond för yttre underhåll	Not 12	556 623
Summa bundet eget kapital	6 683 553	7 037 289
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 707 858	-1 700 324
Årets resultat	-88 380	-361 269
Summa fritt eget kapital	-1 796 237	-2 061 594
SUMMA EGET KAPITAL	4 887 316	4 975 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0
Summa långfristiga skulder	0	4 594 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 594 500
Leverantörsskulder	111 487	70 042
Skatteskulder	5 533	2 971
Övriga skulder	79 399	60 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	143 312
Summa kortfristiga skulder	4 934 231	271 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 821 547	9 841 683

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	2019	2018
Byggnader	133 år	133 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkong	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 181 172	1 181 172
Hyror bostäder	61 126	59 927
Hyror lokaler	125 075	122 299
Bredbandsintäkter	0	59 400
Avgift andrahandsuthyrning	11 067	704
Gästlägenhet	0	438
Öresutjämning	3	6
	1 378 443	1 423 946

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	6 475	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 475
Övriga intäkter	3 095	2 535
	9 570	9 010

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	6 298	0
	Fastighetskötsel beställning	1 455	0
	Städning entreprenad	71 396	78 900
	Städning enligt beställning	9 594	2 477
	Mattvätt/Hyrmattor	16 868	15 900
	Sotning	16 379	2 371
	Hissbesiktning	2 301	6 514
	Myndighetstillsyn	3 984	9 891
	Gemensamma utrymmen	0	320
	Gård	3 833	3 596
	Serviceavtal	6 018	12 037
	Förbrukningsmateriel	6 100	2 767
		144 226	134 773
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 277	26 658
	Brf Lägenheter	0	3 050
	Tvättstuga	3 600	0
	Sophantering/återvinning	2 344	0
	Entré/trapphus	40 800	809
	Lås	12 000	23 821
	VVS	0	23 417
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 731
	Elinstallationer	46 670	0
	Skador/klotter/skadegörelse	513	3 292
		121 204	83 778
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	173 480	624 586
	Entré/trapphus	112 617	25 400
	Hiss	0	28 750
		286 097	678 736
	Taxebundna kostnader		
	El	209 063	206 991
	Vatten	39 751	46 842
	Sophämtning/renhållning	36 826	43 384
		285 640	297 217
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 734	29 339
	Självrisk	0	3 000
	Kabel-TV	47 726	46 671
	Bredband	41 120	72 535
		118 580	151 545
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 120	51 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 009 867	1 397 189

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	2 435
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	17 500
	Föreningskostnader	6 174	6 114
	Fritids- och trivselkostnader	2 573	1 316
	Förvaltningsarvode	75 810	73 500
	Administration	5 614	6 738
	Korttidsinventarier	15 589	0
	Konsultarvode	49 822	5 375
		173 457	112 978
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 200	36 400
	Kostnadsersättningar	0	262
	Sociala kostnader	8 598	9 245
		45 798	45 907
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	82 950	82 950
	Förbättringar	74 664	74 664
		157 614	157 614

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 028 514	14 028 514
	Utgående anskaffningsvärde	14 028 514	14 028 514
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 811 671	-4 654 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 614	-157 614
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 969 285	-4 811 671
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 059 229	9 216 843
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	254 000	254 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 678 000	23 919 000
	Taxeringsvärde mark	45 603 000	32 384 000
		77 281 000	56 303 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	55 200 000
	Lokaler	1 281 000	1 103 000
		77 281 000	56 303 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 000	3 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 000	3 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 000	-3 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 000	-3 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 730	1 463
	Klientmedel hos SBC	738 788	620 577
		759 518	622 040

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	910 359	727 767
	Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-678 736	-142 408
	Vid årets slut	556 623	910 359

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	2,000 %	300 000	300 000	2020-03-09
	Handelsbanken	2,000 %	800 000	800 000	2020-03-09
	Handelsbanken	2,000 %	824 500	824 500	2020-03-09
	Handelsbanken	2,000 %	720 000	720 000	2020-03-09
	Handelsbanken	2,000 %	1 950 000	1 950 000	2020-03-04
	Summa skulder till kreditinstitut		4 594 500	4 594 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		4 594 500	0	
			4 594 500	4 594 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 594 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 244 000	9 369 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	17 308	16 508
	Sociala avgifter	5 438	5 187
	Ränta	5 902	5 705
	Avgifter och hyror	114 664	110 943
		143 312	138 343

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brandöversyn kommer genomföras i januari 2020. Brister som framkom under elöversynen åtgärdas under våren. Fasadskador samt översyn av taket kommer ske under våren.

Styrelsens underskrifter

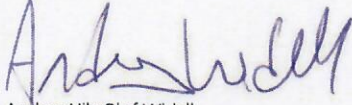
STOCKHOLM den 23/4 2020



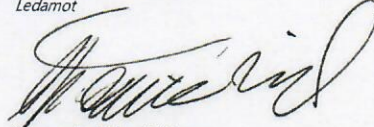
Per Anders Johan Johansson
Ledamot



Eva Marie Kristensen
Ledamot



Anders Nils Olof Widell
Ledamot



Thommie Taha Wideroos
Ledamot



Ann Gardulf
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2020



Jörgen Götehed
Extern revisor



Hans Felixon
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet, org.nr. 702000-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 20190101 - 20191231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Heimdal nr 1 utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 20190101 - 20191231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB är inte med namn angiven i stämmans protokoll.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag


till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med föreningens stadgar.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Anmärkningar

Arvoden utbetalades i juni 2019. Deklaration av tillhörande skatter och avgifter hade vid utgången av räkenskapsåret ännu inte lämnats till Skatteverket.

Stockholm den 5 maj 2020


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB


Hans Felixon
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 181 000	1 181 172	1 182 000
Hyror bostäder	61 000	61 126	60 000
Hyror lokaler	125 000	125 075	123 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 067	0
Öresutjämning	0	3	0
Försäkringsersättning	0	6 475	0
Övriga intäkter	0	3 095	0
	1 367 000	1 388 013	1 365 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-6 298	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-1 455	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-82 000	-71 396	-82 000
Städning enligt beställning	-1 000	-9 594	0
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-16 868	-15 000
Sotning	-3 000	-16 379	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 301	0
Myndighetstillsyn	-11 000	-3 984	-8 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-4 000	-3 833	-2 000
Serviceavtal	-13 000	-6 018	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-6 100	-2 000
	-144 000	-144 226	-132 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-53 000	-15 277	-10 000
Tvättstuga	0	-3 600	0
Sophantering/återvinning	0	-2 344	0
Entré/trapphus	0	-40 800	-100 000
Lås	0	-12 000	0
Elinstallationer	0	-46 670	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-513	0
	-53 000	-121 204	-110 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-173 480	0
Entré/trapphus	0	-112 617	0
	0	-286 097	0
Taxebundna kostnader			
El	-216 000	-209 063	-178 000
Vatten	-47 000	-39 751	-44 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-36 826	-39 000
Grovsopor	0	0	-4 000
	-309 000	-285 640	-265 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 734	-30 000
Kabel-TV	-49 000	-47 726	-47 000
Bredband	-76 000	-41 120	-50 000
	-156 000	-118 580	-127 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 147	-54 120	-52 000
	-54 147	-54 120	-52 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 875	-15 000
Föreningskostnader	-7 000	-6 174	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 573	-1 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-75 810	-74 000
Administration	-7 000	-5 614	-5 000
Korttidsinventarier	0	-15 589	0
Konsultarvode	0	-49 822	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-4 000
	-116 000	-173 457	-108 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-37 200	-37 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-8 598	-12 000
	-48 000	-45 798	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-83 000	-82 950	-82 000
Förbättringar	-75 000	-74 664	-74 000
	-158 000	-157 614	-156 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 038 147	-1 386 735	-999 000
RÖRELSERESULTAT	328 853	1 278	366 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-81 000	-89 605	-81 000
Övriga räntekostnader	0	-79	0
	-81 000	-89 657	-81 000
RESULTAT	247 853	-88 380	285 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE