



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Bostadsrättsföreningen Heimdall 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2046.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Ivar Braconier	Ledamot
Peter Lindberg	Ledamot
Linda Marie Jeanine Ohlsson	Ledamot
Kenneth Radebo	Ledamot
Philip Strådal	Ledamot

Mats-Jörgen Hansson	Revisor
---------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Mattias Wigren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdall 21	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

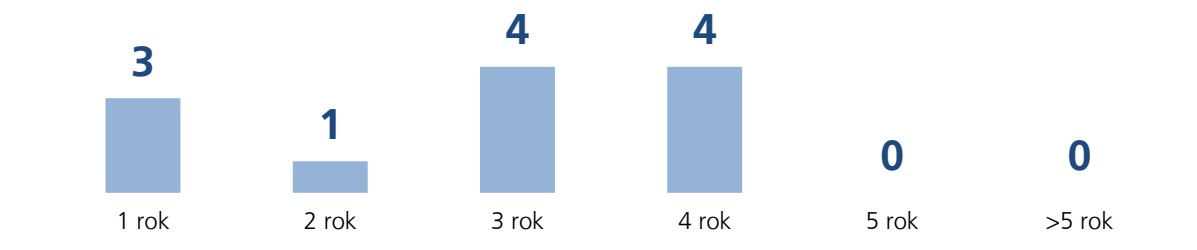
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 300 m², varav 1 076 m² utgör lägenhetsyta och 224 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Koreansk lunch/middagscafé	63 m ²	2023-12-31
Läkarbaserad skönhetsvård med kosmetisk medicin	61 m ²	2023-09-30
Musikstudio	100 m ²	2023-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadreparation	2019	Del i underhållsplan
Cykelförråd inrett med cykelställ	2014	Färdigt dec 2014
Reparation tak. Förbättringar tak. Målning tak.	2013	Slutbesiktigt 2013
Reparation läckage gård. Förbättring avrinning dagvatten gård.	2013	Slutbesiktigt 2013
Renovering samtliga fönster	2012 - 2013	Slutbesiktning i februari 2013
Ny dörr groventré mot gata	2011 - 2012	Färdigställdes feb 2012
Undersökning o renovering rökkanaler öppna spisar	2011 - 2012	Renovering påbörjades feb 2012, klart mars 2012
Renovering tvättstuga	2009	Nya tvättmaskiner och tumlare, ny ventilation, nytt klinkergolv, målning tak/väggar
Renovering trapphus	2006	Målning trapphus och fönster, ny belysning trapphus
Förbättring av tak	2006	Skrapning och ommålning av tak
Rörstambyte	2005 - 2006	Vatten- och stamrenovering klar febr. 2006
Byte värmeväxlarsystem	2004 - 2005	
Elstambyte	2003	Gjordes några år före stamrenoveringen
Nya balkonger		Montering av 8 balkonger
Omputsning av fasad		Fasad mot gård

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

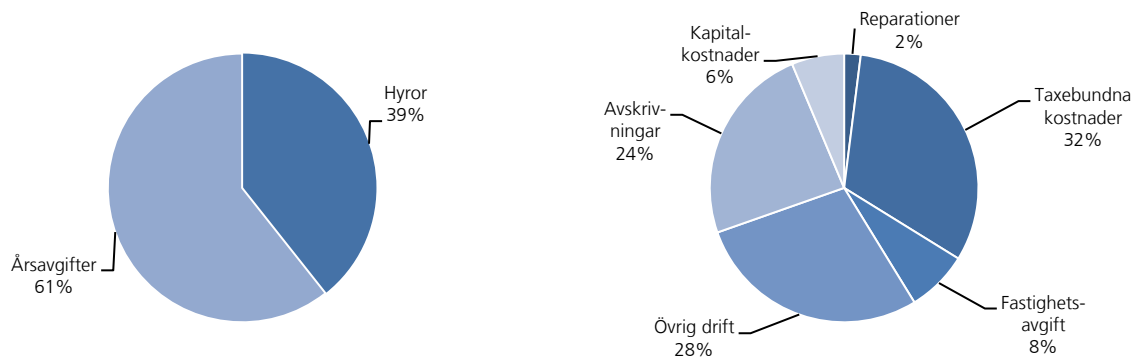
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabel
Teknisk förvaltning	Fastighetskötsel AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tak/snöskottning	Kinnuens Plåtslageri

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 145 618	792 893
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 006 983	1 048 643
Finansiella intäkter	27	42
Minskning kortfristiga fordringar	21 698	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 182
	1 028 708	1 068 867
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	500 793	581 397
Finansiella kostnader	45 256	51 374
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 371
Minskning av långfristiga skulder	68 000	68 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 371	0
	620 420	716 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 553 906	1 145 618
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	408 288	352 725

*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 1 429 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

Covid-19-pandemin påverkar alla inklusive Brf Heimdall 21, dess medlemmar, dess styrelse och dess hyresgäster. De mindre underhållsarbeten som var inplanerade 2020 flyttades till 2021. Stämman 2020 hölls utan gårdsfest och efter riktlinjer för smittskydd. Två hyresgäster beviljades hyresnedsättning och föreningen sökte ersättning för detta enligt gällande regler. Detta rör dock totalt sett väldigt små belopp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	571	571	523	571
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 725	1 861	1 715	1 737
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 706	4 769	4 833	4 896
Elkostnad/m ² totalyta	23	29	31	26
Värmekostnad/m ² totalyta	121	130	130	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	40	35	38
Soliditet (%)	30	27	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	288	242	117	250
Nettoomsättning (tkr)	989	1 043	959	1 015

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 076 m² bostäder och 224 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	2 995 000	0	0	2 995 000
Fond för yttre underhåll	790 418	145 899	0	644 519
S:a bundet eget kapital	3 785 418	145 899	0	3 639 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 799 189	-145 899	242 472	-1 895 761
Årets resultat	287 519	287 519	-242 472	242 472
S:a ansamlad förlust	-1 511 670	141 620	0	-1 653 290
S:a eget kapital	2 273 748	287 519	0	1 986 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	287 519
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 653 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 899
summa balanserat resultat	-1 511 670

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 511 670
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	988 843	1 043 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 140	5 568
Summa rörelseintäkter		1 006 983	1 048 643
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-426 483	-473 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 310	-107 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 442	-173 442
Summa rörelsekostnader		-674 235	-754 839
RÖRELSERESULTAT		332 748	293 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 256	-51 374
Summa finansiella poster		-45 229	-51 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 519	242 472
ÅRETS RESULTAT		287 519	242 472

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	5 849 526	6 022 968
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 849 526	6 022 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 851 526	6 024 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 406	20 570
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 591 294	1 185 205
Summa kortfristiga fordringar		1 593 700	1 205 775
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 812	14 147
Summa kassa och bank		12 812	14 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 606 512	1 219 922
SUMMA TILLGÅNGAR		7 458 038	7 244 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 995 000	2 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	790 418	644 519
Summa bundet eget kapital		3 785 418	3 639 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 799 189	-1 895 761
Årets resultat		287 519	242 472
Summa fritt eget kapital		-1 511 670	-1 653 290
SUMMA EGET KAPITAL		2 273 748	1 986 229
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 13	4 560	4 560
		4 560	4 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 995 875	575 000
Summa långfristiga skulder		4 995 875	575 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	68 000	4 556 875
Leverantörsskulder		30 863	47 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	84 992	74 711
Summa kortfristiga skulder		183 855	4 679 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 458 038	7 244 890

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	67 år	67 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	614 254	614 254
Hyror lokaler	386 346	416 815
Hyror förråd	12 004	12 004
Hysesrabatt	-23 769	0
Öresutjämning	8	3
	988 843	1 043 075

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	11 885	0
	Återbäring försäkringsbolag	5 775	5 088
	Övriga intäkter	480	480
		18 140	5 568
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 736	35 220
	Fastighetsskötsel beställning	8 230	5 728
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 353	0
	Städning entreprenad	37 500	37 500
	Hissbesiktning	0	2 343
	Myndighetstillsyn	1 200	4 170
	Gård	0	1 229
	Serviceavtal	6 033	5 820
	Förbrukningsmateriel	8 376	703
		97 428	92 713
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 340
	Entré/trapphus	0	5 218
	Lås	0	221
	VVS	0	11 383
	Värmeanläggning/undercentral	0	939
	Hiss	10 629	4 798
	Skador/klotter/skadegörelse	3 182	0
		13 811	23 899
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	30 875
		0	30 875
	Taxebundna kostnader		
	El	29 510	38 251
	Värme	157 173	169 584
	Vatten	27 040	25 755
	Sophämtning/renhållning	15 618	14 243
		229 341	247 833
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 867	17 358
	Kabel-TV	8 418	8 220
		32 285	25 578
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 618	52 994
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	426 483	473 892

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	5 126
	Fritids- och trivselkostnader	0	743
	Förvaltningsarvode	51 480	50 698
	Administration	1 418	3 770
	Konsultarvode	9 250	35 700
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		74 310	107 505
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0
		0	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	22 928	22 928
	Förbättringar	150 515	150 515
		173 442	173 442
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 531 959	9 531 959
	Utgående anskaffningsvärde	9 531 959	9 531 959
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 508 990	-3 335 548
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 442	-173 442
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 682 433	-3 508 990
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 849 526	6 022 968
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 650 670	1 650 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 379 000	13 379 000
	Taxeringsvärde mark	30 668 000	30 668 000
		44 047 000	44 047 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	3 647 000	3 647 000
		44 047 000	44 047 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 300	19 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 300	19 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 300	-19 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 300	-19 300
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	38 599	38 599
	Skattefordran	11 601	12 225
	Klientmedel hos SBC	1 541 094	1 131 471
	Fordringar kreditfakturor	0	2 910
		1 591 294	1 185 205
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	644 519	549 083
	Reservering enligt stadgar	145 899	145 899
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande för underhåll	0	-50 463
	Vid årets slut	790 418	644 519
Not 13	ÖVRIGA FONDER	2020-12-31	2019-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	4 560	4 560
	Vid årets slut	4 560	4 560

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,660 %	2 293 875	2 317 875	2022-09-28
SEB	0,660 %	2 215 000	2 239 000	2022-09-28
SEB	0,600 %	555 000	575 000	2022-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 063 875	5 131 875	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 000	-4 556 875	
		4 995 875	575 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 723 875 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 481 000	6 481 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	4 512	4 303
Sophämtning	2 603	2 377
Ränta	1 139	1 687
Avgifter och hyror	76 738	66 344
	84 992	74 711

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

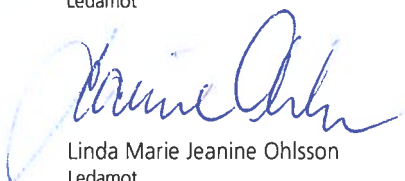
STOCKHOLM den 26, 4 2021



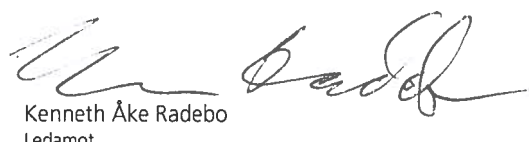
Per Ivar Braconier
Ledamot



Peter Lindberg
Ledamot



Linda Marie Jeanine Ohlsson
Ledamot



Kenneth Åke Radebo
Ledamot



Philip Conny Strådal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29, 4 2021



Mats-Jörgen Hansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

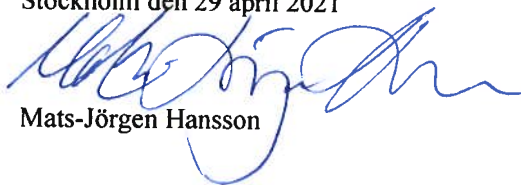
Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heimdall 21, 716418-1559

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Brf Heimdall 21 för verksamhetsåret 2020. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året.

Utöver revisionen av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Heimdall 21 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till disposition av föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2021



Mats-Jörgen Hansson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	614 000	614 254	614 000
Hyror lokaler	404 000	386 346	392 000
Hyror förråd	12 000	12 004	12 000
Hyesrabatt	0	-23 769	0
Öresutjämning	0	8	0
Extra statligt stöd	0	11 885	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 775	0
Övriga intäkter	0	480	0
	1 030 000	1 006 983	1 018 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-37 000	-32 736	-36 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-8 230	-7 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-3 353	-6 000
Snöröjning/sandning	-22 000	0	-22 000
Städning entreprenad	-40 000	-37 500	-42 000
Sotning	0	0	-9 000
Hissbesiktning	-3 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-1 200	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 033	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-8 376	-1 000
	-124 000	-97 428	-133 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-30 000
Hiss	0	-10 629	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 182	0
	-31 000	-13 811	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-29 510	-42 000
Värme	-177 000	-157 173	-176 000
Vatten	-26 000	-27 040	-26 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-15 618	-19 000
	-258 000	-229 341	-263 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-23 867	-17 000
Kabel-TV	-9 000	-8 418	-9 000
	-28 000	-32 285	-26 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-53 618	-53 005
	-54 000	-53 618	-53 005
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Föreningskostnader	-1 000	-438	-2 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-51 480	-52 000
Administration	-3 000	-1 418	-3 000
Konsultarvode	0	-9 250	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-77 000	-74 310	-76 000

Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-1 000
	0	0	-1 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 928	-23 000
Förbättringar	-151 000	-150 515	-151 000
	-174 000	-173 442	-174 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-746 000	-674 235	-756 005
RÖRELSERESULTAT	284 000	332 748	261 995
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-112 000	-45 189	-112 000
Övriga räntekostnader	0	-67	0
	-112 000	-45 229	-112 000
RESULTAT	172 000	287 519	149 995

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