

Styrelsen för HSB BRF Tempeleket i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ekotemplet 6, Astrakangatan 83 117 i Hässelby. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter o lokaler byggdes 1955, värde år 2012. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra (Anticimex) och tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

OVK är gjord 2018/2019 och Energideklaration är utförd 2019 och finns anslagna i trapphusen.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 142 lägenheter om totalt 8053 kvm var vid årets slut 131 bostadsrätter och 11 hyresrätter. Ett lokal (förråd) hyrs ut, en lokal används som föreningslokal och två lokaler används av föreningen som förråd. Lägenhetsfördelningen i fastigheten är följande: 6st 1RoKv, 28st 1 RoK, 69st 2 RoK, 30st 3 RoK och 9st 4 RoK.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 10 030 kvm varav 8 053 kvm utgör lägenhetsyta och 802 kvm utgör lokaler inkl garage. Tomtytan är 11 352 kvm varav 2 950 kvm byggyta. På föreningens fastighet finns det 21 parkeringsplatser och 31 varmgarage varav 1 garage används som grovsoprum.

Stämmor/årsmöten/övrig information till medlemmar

Ordinarie årsstämma hölls den 2019-05-16. Vid föreningsstämman presenterades den ekonomiska årsredovisningen och revisorsutlåtande. Efter stämman hölls konstituerande styrelsesammanträde.

Under verksamhetsåret anordnade styrelsen två stycken städdagar som avslutades med korvgrillning för de boende.

Styrelsen har kontinuerligt satt upp ett antal trapphusanslag med kortare information på anslagstavlorna i trapphusen. Hemsidan har fortsatt förmedla information till de boende och andra.

Styrelsen har avvecklat föreningens egna direktnummer, alla samtal skall därmed gå till Storholmen direkt. Med undantag av störningsjour och jourmontör efter ordinarie arbetstid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m. årsstämman
Stefanie Böhnke	Ordförande & ekonomiansvarig	2021
Åke Hermansson	Vice ordförande	2020
Felix Gröndahl	Ledamot, sekreterare	2021
Andreas Starberg	Ledamot, fastighetsunderhåll	2020
Fredrik Östberg	Ledamot, förvaltningsansvarig	2020
Michael Enzell	Ledamot, informationsansvarig	2020
Monica Rydberg	Av HSB utsedd ledamot	2020
Crister Åström	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Kjell Berglund och BoRevision Av HSB utsedd revisor

Revisorssuppleanter

Vakant

Valberedning

Åsa Nilsen (sammankallande)
Pedra Silverhjelm
Maria Bill

Firmateckning

Åke Hermansson, Stefanie Böhnke, Felix Gröndahl, Andreas Starberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Föreningen har fått tillbaka två hyresrätt som styrelsen har rustat upp och såld under åren 2019. Då inflytt av en av dem sker under 2020 redovisas endast en försäljning i årets räkenskap.

Styrelsen uppdaterades och anpassande underhållsplanen kontinuerligt.

Renovering och tak omläggning utfördes våren till hösten med godskänt besiktning.

Passersystem blivit installerat vid samtliga entré porter till husen och till källaren, samt dörren till soprum, föreningslokal och cykel/barnvagnsrum. Vid huvud entré installerades automatisk dörröppnare. Det är rejäl satsning på säkerhet i bostadsrättsförening och ge boende en tryggare boende och minska inbrott försök.

Tak omläggning och passersystem investering kunde göras med egna sparpengar utan att belasta extra banklån.

Planerat underhåll

Byte av betong stödmur vid port 101 och 105, våren 2020
Installera matsopkärl, under året 2020/2021
Lyft och fräscha upp föreningslokalen, höst 2020
Fasad åtgärder efter garantibesiktning, våren/sommaren 2020
Lyft av innergården med trädgårdsarbeten, under året 2020

EL - Anläggning till 3 fas, preliminärt möjlig 2022/2023
Utbyte av fönster, preliminärt möjlig 2022

Besiktningar

Fastighetsgenomgång
Slutbesiktning projekt tak omläggning, hösten 2019
Garantibesiktning fasad renovering, hösten 2019

Ekonomi

Föreningen har överlämnat förhandlingar kring föreningens lån till *Svenska Bolån*.
Alla föreningens lån ligger samlad hos Handelsbanken.

Föreningen har under året inte amorterat någon mängd som är värd att nämna, intäkter efter försäljning av tidigare hyresrätter gick till förenings sparkonto hos SBAB. Kapital användas för underhållsarbeten som utfördes under åren som tak omläggning och installation av passersystem.

Det ligger i mån med styrelsen beslut att det är bättre att lägga undan kapital för framtida underhållsåtgärder än att amortera nu och behöva låna pengar igen inom en snar framtid. Under året blivit ny förhandlad av räntan för lånen och en strategi för framtiden är utsett tillsammans med Svenska Bolån.

I linje med föreningens underhållsplan så har föreningen sedan 2016 avsatt 1,5 miljoner kronor för framtida underhållsinvesteringar.

Årsavgifter

Inga ändringar gjorda.

Medlemsinformation

Under året har två hyresrättslägenheter sålts och omvandlats till bostadsrätt. Under året har 12 lägenheter bytt ägare, med total 15 avflytningar.
Vid årets slut hade föreningen 167 medlemmar.

Styrelsen tackar för förtroende under verksamhetsåret 2019 och ser fram emot ett nytt arbetsår där vi tillsammans med Storholmen får förvalta fastigheten i alla medlemmars intresse.

Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början*	10 117 347	6 267 841
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 248 290	7 297 592
Finansiella intäkter	666 667	660 477
Ökning av kortfristiga skulder	535 121	0
Upplåtelse bostadsrätt	2 300 000	1 900 000
	10 750 078	9 858 069
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 798 228	4 700 859
Finansiella kostnader	672 931	664 895
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	8 873 533	0
Ökning av kortfristiga fordringar	39 848	12 456
Minskning av kortfristiga skulder	0	630 353
	16 384 540	6 008 563
Likvida medel vid årets slut*	4 482 885	10 117 347
Årets förändring av likvida medel	-5 634 462	3 849 506

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 248	7 298	7 282	8 028	8 038
Resultat efter finansiella poster	-2 498	-9	270	671	211
Soliditet (%)	56,8	57,0	56,3	56,3	57,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	788	0	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	9 149	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsyta (kr)	10 081	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 053 kvm bostäder (BR 7 381 och HR 672) och 80 kvm lokaler vilket blir 8 133 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 406 000	22 755 426	1 593 112	-3 339 450	-8 888	100 406 200
Upplåtelse till bostadsrätt	738 300	1 561 700				2 300 000
Avsättning till yttre underhållsfond			127 061	-127 061		0
lanspråkstagande av yttre underhållsfond			-127 061	127 061		0
Disposition av föregående års resultat:				-8 888	8 888	0
Årets resultat					-2 498 254	-2 498 254
Belopp vid årets utgång	80 144 300	24 317 126	1 593 112	-3 348 338	-2 498 254	100 207 946

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 348 338
Årets resultat	-2 498 254
	-5 846 592

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 877 500
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-1 379 062
I ny räkning överföres	-6 345 030
	-5 846 592

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som inkluderar planerat underhåll och investeringar för föreningens hus. Enligt underhållsplanen har föreningen ett behov av sparande (kassaflöde) för framtida fastighetsunderhåll om 1 882 tkr. Då bokföringsmässiga avskrivningar för föreningens hus uppgår till 2,6 mkr anser styrelsen att dessa täcker behov av sparande och att avsättning till underhållsfonden för kommande år får motsvara årets planerade underhåll.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 248 290 7 248 290	7 297 592 7 297 592
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-6 447 345	-4 360 781
Övriga kostnader		-108 291	-104 241
Personalkostnader	4	-242 592	-235 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 942 053 -9 740 281	-2 601 202 -7 302 061
Rörelseresultat		-2 491 991	-4 469
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		666 667	660 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 931	-664 895
		-6 264	-4 418
Resultat efter finansiella poster		-2 498 255	-8 887
Resultat före skatt		-2 498 255	-8 887
Årets resultat		-2 498 254	-8 888

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	171 745 639	165 786 298
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 686	48 547
		171 766 325	165 834 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		171 766 825	165 835 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 594	5 478
Övriga fordringar		3 329	5 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 678	191 098
		241 601	201 753
Kassa och bank		4 482 885	10 117 346
Summa omsättningstillgångar		4 724 486	10 319 099
SUMMA TILLGÅNGAR		176 491 311	176 154 444

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 461 426	102 161 426
Fond för yttre underhåll		1 593 112	1 593 112
		106 054 538	103 754 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 348 338	-3 339 450
Årets resultat		-2 498 254	-8 888
		-5 846 592	-3 348 338
Summa eget kapital		100 207 946	100 406 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	74 410 000	74 410 000
Summa långfristiga skulder		74 410 000	74 410 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		905 357	488 805
Aktuella skatteskulder		1 430	19 334
Övriga skulder		194 640	14 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		771 938	815 153
Summa kortfristiga skulder		1 873 365	1 338 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 491 311	176 154 444

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår till 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Takomläggning	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10-20%

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	5 815 426	5 724 924
Hyror, bostäder	942 949	1 078 914
Hyror, lokaler	26 407	45 230
Hyror, p-plats/garage	376 200	374 785
Övriga intäkter	87 308	73 739
	7 248 290	7 297 592

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Skötsel och städ	1 169 376	800 444
Energideklaration	11 875	0
Reparationer	314 322	208 820
Underhåll	487 995	127 061
Lägenhetsrenovering	233 875	0
Underhåll gård	123 416	0
Underhåll vatten och avlopp	125 463	0
Underhåll fönster och dörrar	408 313	0
El	126 392	115 390
Uppvärmning	1 119 552	1 155 446
Vatten	223 752	220 392
Fastighetsförsäkring	67 356	94 830
Tomträttsavgäld	438 900	438 900
Fastighetsskatt	214 874	214 804
Kabel-TV och bredband	349 239	295 758
Teknisk förvaltning	128 174	125 671
Ekonomisk förvaltning	170 594	163 748
Förvaltning övriga tjänster	516 685	200 438
Konsultarvode	54 392	13 250
Sophämtning	162 801	185 829
	6 447 346	4 360 781

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	181 438	175 696
Intern revisor	3 260	3 230
Valberedning	6 520	6 460
Sociala avgifter	51 374	50 451
	242 592	235 837

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 146 073	175 146 073
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	535 544	535 544
Årets investering takomläggning	7 425 045	0
Årets investering passersystem	1 448 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 555 150	175 681 617
Ingående avskrivningar byggnader	-9 690 264	-7 143 722
Ingående avskrivning markanläggning	-205 057	-178 248
Årets avskrivningar	-2 887 386	-2 546 542
Årets avskrivning markanläggning	-26 806	-26 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 809 513	-9 895 320
Utgående redovisat värde	171 745 637	165 786 297
Taxeringsvärden byggnader	87 596 000	63 373 000
Taxeringsvärden mark	48 338 000	41 122 000
	135 934 000	104 495 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 998	300 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 998	300 998
Ingående avskrivningar	-252 451	-224 598
Årets avskrivningar	-27 861	-27 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 312	-252 451
Utgående redovisat värde	20 686	48 547

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	0,87	2021-10-30	17 500 000	17 500 000
Stadshypotek	0,68	2021-10-30	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek	0,99	2020-06-01	21 000 000	21 000 000
Stadshypotek	1,03	2021-06-01	25 410 000	25 410 000
			74 410 000	74 410 000
Varav kortfristig del			0	0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 74,4 mkr.


Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	89 500 000	89 500 000
	89 500 000	89 500 000

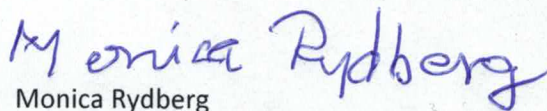
Stockholm 2020- 05-04



Stefanie Böhnke
Ordförande

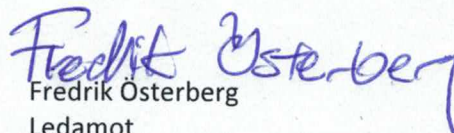

Michael Enzell
Ledamot


Åke Hermansson
Ledamot



Crister Åström
suppl.


Monica Rydberg
av HSB utsedd ledamot


Andreas Starberg
Ledamot



Fredrik Österberg
Ledamot

Felix Gröndahl



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-04

Olena Zozulyak
Revisor
Borevision AB


Kjell Berglund
Föreningsvald revisor