

Styrelsen för HSB BRF Tempeleket i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänna verksamheten

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnaden på 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 tilläggsförsäkring 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 133 bostadsrätter och 9 hyresrätter. Tre lokaler (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 8053 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 2020-05-14. Vid föreningsstämman presenterades den ekonomiska årsredovisningen och revisorsutlåtande. Efter stämman hölls konstituerande styrelsesammanträde.

Under verksamhetsåret anordnade styrelsen ingen städdag pga rådande situation av COVID-19 och föreningen följde Folkmyndigheten råd.

Styrelse införde extra veckorstädning av allmänna ytor som tvättstugan.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		
Stefanie Böhnke	ordförande & ekonomiansvarig	2021
Åke Hermansson	vice ordförande	2022
Crister Åström	ledamot, sekreterare	2022
Fredrik Österberg	ledamot, fastighets/underhållansvarig	2022
Erica Lintrup	ledamot, informationsansvarig	2022
Wagid Shakir	av HSB utsedd ledamot	2021
Lars Ceder	suppleant	2021

Ordinarie revisor

Kjell Berglund och BoRevision, av HSB utsedd revisor.

Revisorssuppleant

Vakant

Valberedning

Åsa Nilsen (sammankallande)
Michael Enzell

Firmateckning

Åke Hermansson, Stefanie Böhnke, Crister Åström, Fredrik Österberg och Erica Lintrup

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Föreningen har fått tillbaka två hyresrätter som styrelsen har rustat upp och sålt under året 2020.

Styrelsen uppdaterades och anpassande underhållsplanen kontinuerligt.

För ökat miljösamvete och minska kostnader blivit 3 stycken matsopkärl installerat.

Två styck MC-parkering upprepas som boende har möjlighet att hyra.

Nya parkmöbler köptes in för innergården för att ökar trivsel.

Föreningslokalen pågår att lyftas och fräschas upp för ökat trivsel, som boende har möjlighet att kunna hyra.

Byte av EL - armaturer och installation i garagen inspekteras och förnyas.

SBA Brandsäkerhetskoncept uppdateras.

Planerat underhåll

Miljörum fräschades upp vår 2021.
Renovering garageporter 101-111, året 2021
VA samlingsledning avloppsrör

Fasad åtgärder efter garantibesiktning, utredning pågår 2021
Lyft av innergården med trädgårdsarbeten, under året 2022/2023
EL - Anläggning till 3 fas, utredning pågår - preliminärt möjlig 2022/2023
Utbyte av fönster, utredning pågår preliminärt möjlig 2022

Besiktningar

Fastighetsgenomgång
Lekplats

Ekonomi

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

Föreningen har under året inte amorterat någonting, intäkter efter försäljning av tidigare hyresrätter gick till föreningens sparkonto hos SBAB. Kapital användas för underhållsarbeten som utfördes under åren i mindre karaktär. Kapital sparas för att kunna utföra större underhållsarbeten med egen föreningsskapital utan att höja lån.

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.

Föreningar har under året mottagit 2 slutbetalningar för upplåtna lägenheter, den ena såldes 2019 och den andra under 2020. Föreningen har sedan sålt en till lägenhet i november 2020 som föreningen mottagit slutbetalning i 2021.

Årsavgifter

Inga ändringar gjorda.

Medlemsinformation

Under året har två hyresrättslägenheter sålts och omvandlats till bostadsrätt. Under året har 17 lägenheter bytt ägare.
Vid årets slut hade föreningen 168 medlemmar.

Styrelsen tackar för förtroende under verksamhetsåret 2020 och ser fram emot ett nytt arbetsår där vi tillsammans med Storholmen får förvalta fastigheten i alla medlemmars intresse.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	4 482 885	10 117 347
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 178 975	7 248 290
Finansiella intäkter	748 096	666 667
Minskning av kortfristiga fordringar	42 977	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	535 121
Upplåtelse bostadsrätt	3 900 000	2 300 000
	11 870 048	10 750 078
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 234 185	6 798 228
Finansiella kostnader	685 960	672 931
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	8 873 533
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 848
Minskning av kortfristiga skulder	735 574	0
	7 655 719	16 384 540
Likvida medel vid årets slut	8 697 214	4 482 885
Årets förändring av likvida medel	4 214 329	-5 634 462

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 179	7 248	7 298	7 282	8 028
Resultat efter finansiella poster	-1 918	-2 498	-9	270	671
Soliditet (%)	57,5	56,8	57,0	56,3	56,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	786	788	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	9 149	9 149	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 933	10 081	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 053 kvm bostäder (BR 7 491 och HR 562) 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	80 144 300	24 317 126	1 593 112	-3 348 338	-2 498 254	100 207 946
Upplåtelse till bostadsrätt	1 353 300	2 546 700				3 900 000
Avsättning till yttre underhållsfond			1 877 500	-1 877 500		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-1 379 062	1 379 062		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 498 254	2 498 254	0
Årets resultat					-1 917 821	-1 917 821
Belopp vid årets utgång	81 497 600	26 863 826	2 091 550	-6 345 030	-1 917 821	102 190 125

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 345 030
Årets resultat	-1 917 821
	-8 262 851

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 968 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-962 199
I ny räkning överföres	-9 269 402
	-8 262 851

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 1 969 tkr.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 178 975	7 248 290
Summa rörelsens intäkter		7 178 975	7 248 290
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-5 762 817	-6 447 345
Övriga kostnader		-188 524	-108 291
Personalkostnader	4	-282 844	-242 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 924 747	-2 942 053
Summa rörelsens kostnader		-9 158 932	-9 740 281
Rörelseresultat		-1 979 957	-2 491 991
Resultat från finansiella poster			
Utdelning brandkontoret		735 000	647 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 096	19 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 960	-672 931
Summa finansiella poster		62 136	-6 264
Resultat efter finansiella poster		-1 917 821	-2 498 255
Resultat före skatt		-1 917 821	-2 498 255
Årets resultat		-1 917 821	-2 498 254

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	168 831 447	171 745 639
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 131	20 686
Summa materiella anläggningstillgångar		168 841 578	171 766 325
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		168 842 078	171 766 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 161	12 594
Övriga fordringar		3 329	3 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 134	225 678
Summa kortfristiga fordringar		198 624	241 601
Kassa och bank		8 697 214	4 482 885
Summa omsättningstillgångar		8 895 838	4 724 486
SUMMA TILLGÅNGAR		177 737 916	176 491 311

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 361 426	104 461 426
Fond för yttre underhåll		2 091 550	1 593 112
Summa bundet eget kapital		110 452 976	106 054 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 345 030	-3 348 338
Årets resultat		-1 917 821	-2 498 254
Summa fritt eget kapital		-8 262 851	-5 846 592
Summa eget kapital		102 190 125	100 207 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	21 000 000	53 410 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	53 410 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	53 410 000	21 000 000
Leverantörsskulder		208 350	905 357
Aktuella skatteskulder		25 292	1 430
Övriga skulder		154 443	194 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		749 706	771 938
Summa kortfristiga skulder		54 547 791	22 873 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 737 916	176 491 311

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%

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

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	5 881 573	5 815 426
Hyror, bostäder	825 460	942 949
Hyror, lokaler	30 945	26 407
Hyror, p-plats/garage	376 200	376 200
Övriga intäkter	64 797	87 308
	7 178 975	7 248 290

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Skötsel och städ	773 299	1 169 376
Energideklaration	0	11 875
Reparationer	418 550	314 322
Underhåll	962 199	487 995
Lägenhetsrenovering	0	233 875
Underhåll gård	0	123 416
Underhåll vatten och avlopp	0	125 463
Underhåll fönster och dörrar	0	408 313
El	124 803	126 392
Uppvärmning	1 117 785	1 119 552
Vatten	234 869	223 752
Sophämtning	194 962	162 801
Fastighetsförsäkring	103 793	67 356
Försäkringskostnad 2019	32 404	0
Tomträttsavgäld	438 900	438 900
Fastighetsskatt	222 258	214 874
Kabel-TV och bredband	347 638	349 239
Teknisk förvaltning	119 407	128 174
Ekonomisk förvaltning	206 077	170 594
Förvaltning övriga tjänster	349 396	516 685
Konsultarvode	116 477	54 392
	5 762 817	6 447 346

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	217 261	181 438
Intern revisor	3 290	3 260
Valberedning	6 000	6 520
Sociala avgifter	56 293	51 374
	282 844	242 592

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 881 910	175 146 073
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	535 544	535 544
Årets investering takomläggning	0	7 425 045
Årets investering passersystem	0	1 448 488
Utrangering tak	0	-1 137 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 417 454	183 417 454
Ingående avskrivningar byggnader	-11 439 955	-9 690 264
Ingående avskrivning markanläggning	-231 863	-205 057
Utrangering tak	0	1 137 696
Årets avskrivningar	-2 887 386	-2 887 386
Årets avskrivning markanläggning	-26 806	-26 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 586 010	-11 671 817
Utgående redovisat värde	168 831 444	171 745 637
Taxeringsvärden byggnader	87 596 000	87 596 000
Taxeringsvärden mark	48 338 000	48 338 000
	135 934 000	135 934 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 998	300 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 998	300 998
Ingående avskrivningar	-280 312	-252 451
Årets avskrivningar	-10 555	-27 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-290 867	-280 312
Utgående redovisat värde	10 131	20 686

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
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	0,93	2024-04-30	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.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	89 500 000	89 500 000
	89 500 000	89 500 000

Stockholm 2021-

Stefanie Böhnke
Ordförande

Erica Lintrup
Ledamot

Åke Hermansson
Ledamot

Wahid Shakir
Av HSB utsedd ledamot

Crister Åström
Ledamot

Fredrik Österberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Lena Zozulyak
Revisor
Borevision AB

Kjell Berglund
Föreningsvald revisor