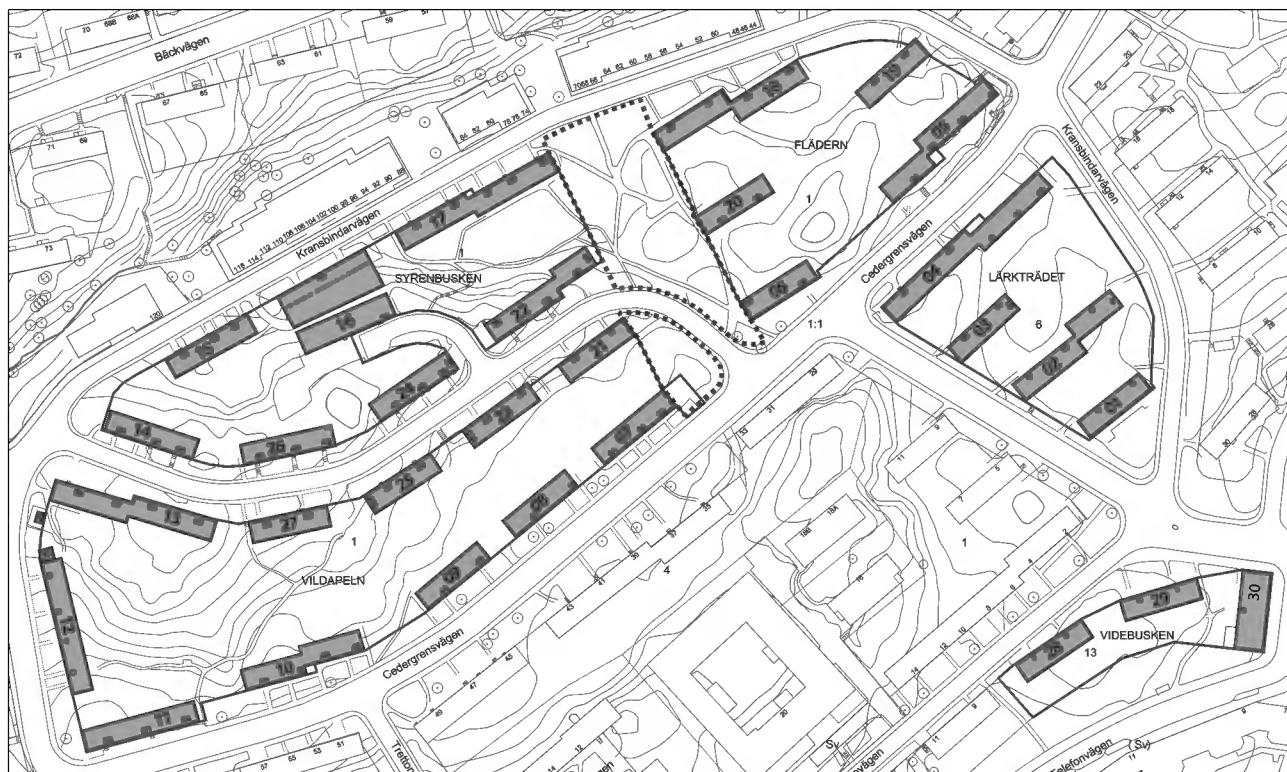


ÅRSREDOVISNING 2019

BRF TELE



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

STÄMMAN 25 APRIL 2019

Vid föreningsstämman 25 april 2019 på AddFood närvarade 37 röstberättigade medlemmar. Dessutom närvarade sju medlemmar / sammanboende utan rösträtt.

Mötesordförande var Carl Thorfinn, affärsområdeschef juridik, Fastighetsägarna Service AB.

Stämman omvalde tre ledamöter till styrelsen: Adam Abrahamsson, Fredrik Edin och John Lundhgren. Stämman valde också två nya ledamöter: Fadi Alnaji och Johanna Byström (tidigare suppleant), samt två suppleanter, Anna Gronow och Robert Sörbom. Styrelsens proposition om fiberinstallation fick bifall.

En motion om solceller avslogs och stämman gav istället styrelsen i uppdrag att fortsätta utreda solcells-el till gemensamma anläggningar.

FÖRENINGENS FÖRTROENDEVALDA UNDER ÅRET

	Till 2019-04-25	Från 2019-04-25
ORDFÖRANDE	Johan Faxér	Johan Faxér
KASSÖR	Beata Kolakowski	Adam Abrahamsson
SEKRETERARE	Katarina Lindahl	Katarina Lindahl
LEDAMÖTER	Adam Abrahamsson Fredrik Edin Mathias Erserum (1) John Lundhgren	Fadi Alnaji Johanna Byström Fredrik Edin John Lundhgren
SUPPLEANTER	Keba Bergqvist Johanna Byström Per Stark	Anna Gronow Per Stark Robert Sörbom
REVISORER	Kerstin Norlin Filip Gyllenberg	Eva Stein Filip Gyllenberg
REVISORSSUPPLEANT	Eva Stein	Elias Haraldsson
VALBEREDNING	Anita Ekedahl Karin Wikström-Edrén Elisabeth Bark Anette Nilsson	Anita Ekedahl Elisabeth Bark Marita Fernstedt Anette Nilsson

1. Mathias Erserum avgick i förtid 25 september 2018.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under året haft 14 stycken protokollförda möten (#1–6 i förra styrelsen, #7–14 i nya styrelsen). Styrelsen har också haft arbetsgrupper för beredning av ärenden som rör ekonomi, underhåll, park / trivsel och information.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

FÖRVALTNINGEN

Ekonomisk förvaltare

Föreningen har sedan 2017 avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande den ekonomiska förvaltningen. Samarbetet löper på bra.

Bemanning av expeditionen och avtal rörande fastighetsskötsel

Föreningen har en kanslist anställd på deltid. Kanslisten sköter den dagliga servicen till medlemmar. Avtalet har förlängts till mitten av 2020.

Föreningen har avtal med två fastighetsskötare, en på heltid och en på deltid. Dessa avtal upphör under 2020.

Styrelsen arbetar med lösningar för framtida administration och fastighetsskötsel.

EKONOMI

Medlems- och hyresgästärenden

Under året har 66 överlåtelse skett, med 84 nya medlemmar godkända.

Fyra upplåtelse av före detta hyreslägenheter har skett, med sex nya medlemmar godkända.

Vid årsskiftet 2019/20 hade föreningen 492 bostadsrättslägenheter och 24 hyreslägenheter (varav tre är gästlägenheter).

En överlåtelse av bostadsrättslokal har skett.

Under året har 41 ansökningar om andrahandsuthyrning inkommit. Av dessa godkändes 37 och fyra avslogs. Två av de avslagna ansökte om tillstånd hos Hyresnämnden, varav ena ärendet beslutades till föreningens favör och det andra för den sökande.

Lån

Ett av föreningens sju lån amorterades med 985 tkr. Ytterligare amorteringar av lånen kommer att ske under 2020. Föreningens lån uppgick vid utgången av 2019 till 45.558 tkr. Den genomsnittliga räntan var 0,81%.

Tomträtt

Föreningen disponerar 36.875 kvm mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Den årliga tomträttsavgälden har under 2019 varit ca 1,9 Mkr. Efter höjningar i juli och oktober är kostnaden 2,5 Mkr per år. Under 2020 kommer ytterligare höjningar att ske.

Styrelsen har varit i kontakt med Stockholms stads exploateringskontor för att undersöka om det går att förvärva marken. Exploateringskontorets svar var negativt. Föreningen skulle endast kunna förvärva två av fem kvarter. Priset för de två kvarteren var inte fördelaktigt jämfört med årlig tomträttsavgäld.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Av föreningens totala skattekostnad 2019 utgjorde fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 868.832 kr. Av denna summa var fastighetsskatten 158.300 kr (1% av taxeringsvärdet för föreningens lokaler) och fastighetsavgiften var 710.532 kr (1.377 kr per lägenhet för föreningens totalt 516 bostadslägenheter).

UNDERHÅLL

Tak. Taken på husen kontrolleras årligen, och eventuella brister åtgärdas.

Fönster. Fönstren i kvarteret Syrenbusken renoverades. Det projektet fortsätter under 2020 med kvarteren Flädern och Videbusken.

Fjärrvärme. Värmeväxlare i båda panncentralerna har bytts.

En förstudie har gjorts avseende bergvärme som alternativ till fjärrvärme. Slutsatsen blev att bergvärme inte lönar sig för vår förening.

Hyreslägenheter. Före detta hyreslägenheter renoveras innan de blir upplåtna som bostadsrättslägenheter. Under året har sju lägenheter varit föremål för renovering.

Fiber. I enlighet med propositionen som fick bifall av stämman 2019, har styrelsen arbetat med att ta in anbud gällande fiberinstallation. Frågan har visat sig vara komplicerad och arbetet är ännu inte klart.

Garageportar. Föreningens garageportar är i behov av renovering och en förstudie pågår.

Brandskydd. Brandskyddsinspektion utförs årligen av Anticimex.

PARK OCH TRIVSEL

Grönområden. Skötseln av våra grönområden följer den plan som färdigställdes 2018.

Planen anger bland annat att åtgärder ska stämma med områdets ursprungliga karaktär. Två frågor som styrelsens parkgrupp har arbetat med är marken framför föreningslokalen och cykelställena i området.

Träd och buskar. Beskrning, nertagning och nyplantering av träd och buskar sker kontinuerligt. Föreningen har särskild bevakning på träd som riskerar att falla och buskage som hindrar framkomst och sikt.

Belysning. Ny belysning sattes upp vid gångstråket bakom hus 26 för att skapa trygghet.

Städdagar. Gemensamma städdagar har genomförts i april och i oktober med stor uppslutning från medlemmarna. Vid dessa dagar har medlemmar bland annat röjt buskar och sly, tagit ner taggbuskar och plockat skräp. Det fanns även tillfälle att kasta större skräp i containrar som fanns utplacerade.

Grannsamverkan. Grannsamverkans Facebook-grupp har under året använts aktivt för att diskutera trygghetsfrågor i området. Viktigt att poängtera är att FB-gruppen inte är föreningens officiella kanal eller en väg för felanmälan.

Störningsjour. Föreningen har avtal med Securitas för att hantera störningar utanför kontorstid.

Föreningslokal, gästlägenheter. Föreningslokalen har varit bokad 86 gånger. De tre gästlägenheterna har haft en genomsnittlig beläggning på cirka 58%.

INFORMATION

Tre nummer av medlemsbladet Telegrammet har gått ut till medlemmar. Telegrammet publiceras även på hemsidan. Julnumret 2019 prövade styrelsen att anslå Telegrammet i portarna istället för utdelning i varje brevinkast.

Funktioner och innehåll på hemsidan uppdateras kontinuerligt.

AVSLUTNING

Styrelsen vill som alltid tacka trogen personal, leverantörer och medlemmar för året 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	18 655	17 900	17 577	18 051	18 157
Resultat efter finansiella poster	-3 444	-1 979	-2 804	-3 940	-3 660
Soliditet (%)*	32,6	28,8	28,4	31,4	32,1

*Soliditet (%) – Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	438 336	21 652 607	6 424 558	-5 928 197	-1 979 182	20 608 122
Avsättning till fond för yttre underhåll			4 300 000	-4 300 000		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 561 437	1 561 437		0
Balanseras i ny räkning				-1 979 182	1 979 182	0
Upplåtelse av bostadsrätt	2 295	6 951 216				6 953 511
Årets resultat					-3 444 344	-3 444 344
Belopp vid årets utgång	440 631	28 603 823	9 163 121	-10 645 942	-3 444 344	24 117 289

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-10 645 942
Årets resultat	-3 444 344
	-14 090 286

Behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	4 300 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-3 920 423
I ny räkning överföres	-14 469 863
	-14 090 286

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 654 673	17 899 778
Övriga rörelseintäkter	3	456 473	403 554
Summa rörelseintäkter		<u>19 111 146</u>	<u>18 303 332</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-18 865 544	-16 708 746
Övriga externa kostnader	5	-243 679	-255 764
Personalkostnader och arvoden	6	-769 843	-777 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 313 228	-2 313 228
Summa rörelsekostnader		<u>-22 192 294</u>	<u>-20 055 682</u>
Rörelseresultat		<u>-3 081 148</u>	<u>-1 752 350</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 349	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 545	-227 301
Summa finansiella poster		<u>-363 196</u>	<u>-226 832</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 444 344</u>	<u>-1 979 182</u>
Resultat före skatt		<u>-3 444 344</u>	<u>-1 979 182</u>
Årets resultat		<u>-3 444 344</u>	<u>-1 979 182</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 832 638	62 939 478
Inventarier, maskiner och installationer	8	1 334 453	1 540 841
Summa materiella anläggningstillgångar		62 167 091	64 480 319
Summa anläggningstillgångar		62 167 091	64 480 319
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 227	94 286
Övriga fordringar		16 857	14 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		994 543	911 809
Summa kortfristiga fordringar		1 030 627	1 020 642
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		10 685 732	6 003 736
Summa kassa och bank		10 685 732	6 003 736
Summa omsättningstillgångar		11 716 359	7 024 378
SUMMA TILLGÅNGAR		73 883 450	71 504 697

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		440 631	438 336
Upplåtelseavgifter		28 603 823	21 652 607
Fond för yttre underhåll		9 163 121	6 424 558
Summa bundet eget kapital		38 207 575	28 515 501
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 645 942	-5 928 197
Årets resultat		-3 444 344	-1 979 182
Summa fritt eget kapital		-14 090 286	-7 907 379
Summa eget kapital		24 117 289	20 608 122
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	45 558 490	46 543 490
Summa långfristiga skulder		45 558 490	46 543 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 831 252	1 671 934
Skatteskulder		96 269	64 179
Övriga skulder		20 078	11 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 260 072	2 605 728
Summa kortfristiga skulder		4 207 671	4 353 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 883 450	71 504 697

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 444 344	-1 979 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 313 228	2 313 228
	<u>-1 131 116</u>	<u>334 046</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 131 116	334 046
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 984	-72 960
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-145 415	-139 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 286 515	121 479
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-469 244
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-469 244
Finansieringsverksamheten		
Insatser / upplåtelseavgifter	6 953 511	1 328 260
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-985 000	-2 683 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 968 511	-1 355 140
Årets kassaflöde	4 681 996	-1 702 905
Likvida medel vid årets början	6 003 736	7 706 641
Likvida medel vid årets slut	10 685 732	6 003 736

Likvida medel avser summa bank samt avräkningskonto hos förvaltare.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Inventarier	10%	(10%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs efter beslut av föreningsstämman. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	15 720 966	14 791 064
Hyror, bostäder	874 429	1 061 036
Hyror, lokaler	1 643 397	1 612 994
Hyror, p-plats / garage	415 881	434 684
	18 654 673	17 899 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	113 425	101 011
Försäkringsersättning	98 574	66 861
Övernattningslägenhet och uthyrningslokal	125 510	92 083
Avgifter för andrahandsuthyrning	75 685	131 463
Övrigt	43 279	12 136
Summa	456 473	403 554

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	1 452 257	1 435 815
Städning	426 693	460 257
Tillsyn, besiktning, kontroller	149 136	149 348
Trädgårdsskötsel	368 564	373 442
Snöröjning	255 280	233 910
Reparationer	828 108	1 244 807
El	320 292	319 913
Uppvärmning	5 373 856	5 454 782
Vatten	726 259	817 164
Sophämtning	461 430	426 511
Försäkringspremie	253 679	255 001
Självrisk	-	88 111
Tomträttsavgäld	1 867 125	1 632 400
Fastighetsavgift bostäder	710 532	689 892
Fastighetsskatt lokaler	158 300	124 130
Övriga fastighetskostnader	237 941	228 842
Kabel-tv/Bredband/IT	717 300	652 893
Förvaltningsarvode ekonomi	374 125	372 750
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 949	53 202
Panter och överlåtelse	132 758	44 205
Juridiska åtgärder	85 576	41 988
Övriga externa tjänster	42 961	47 946
	14 945 121	15 147 309

Underhåll

Bostäder	120 387	201 313
Lokaler	-	106 276
Gemensamma utrymmen	-	835 452
VA/Sanitet	-	72 101
Värme	181 250	68 750
El	-	75 493
Tak	-	20 000
Portar / Entré	533 125	-
Fönster	3 085 661	-
Mark	-	141 246
Övrigt	-	40 806
	<u>3 920 423</u>	<u>1 561 437</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	18 865 544	16 708 746

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	40 889	41 942
Konsultarvode	132 540	102 259
Besiktnings- och utredningskostnader	-	10 438
Revisionarvode	70 250	101 125
Summa	243 679	255 764

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	281 998	270 370
Lön	354 480	365 232
Sociala kostnader	133 365	142 342
	<u>769 843</u>	<u>777 944</u>

Föreningen har 1 person anställd på deltid.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	105 341 990	105 341 990
	<u>105 341 990</u>	<u>105 341 990</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 402 512	-40 295 672
-Årets avskrivning enligt plan	-2 106 840	-2 106 840
	<u>-44 509 352</u>	<u>-42 402 512</u>
Redovisat värde vid årets slut	60 832 638	62 939 478
Taxeringsvärde		
Byggnader	223 336 000	205 202 000
Mark	253 094 000	168 411 000
	<u>476 430 000</u>	<u>373 613 000</u>
Bostäder	460 600 000	361 200 000
Lokaler	15 830 000	12 413 000
	<u>476 430 000</u>	<u>373 613 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 063 962	1 594 718
-Nyanskaffningar	-	469 244
	<u>2 063 962</u>	<u>2 063 962</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-523 121	-316 733
-Årets avskrivning enligt plan	-206 388	-206 388
	<u>-729 509</u>	<u>-523 121</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 334 453	1 540 841

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB	9 692 818	3 514 265
Avräkningskonto Fastighetsägarna	992 914	2 489 471
Summa	10 685 732	6 003 736

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Ränteändring	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,84%	8 887 425		8 887 425
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,84%	3 074 900		3 074 900
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,84%	5 785 165	-985 000	6 770 165
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,84%	1 750 000		1 750 000
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,77%	10 000 000		10 000 000
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,77%	8 000 000		8 000 000
SEB Bolån	3-mån.ränta	0,84%	8 061 000		8 061 000
			45 558 490	-985 000	46 543 490

Kortfristig del av långfristig skuld -985 000
Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 40 633 490 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	79 940 000	79 940 000
Summa ställda säkerheter	79 940 000	79 940 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Hägersten 2020

Johan Faxér, ordförande

Adam Abrahamsson, kassör

Katarina Lindahl, sekreterare

Fadi Alnaji, ledamot

Johanna Byström, ledamot

Fredrik Edin, ledamot

John Lundhgren, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Filip Gyllenberg
Förtroendevald revisor