

Årsredovisning

Hemmet 20 ekonomisk förening

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

Förvaltningsberättelse

Sammanfattning

Hemmet 20 ekonomisk förening är ett fastighetsföretag som äger och förvaltar den kommersiella fastigheten Hemmet 20 nära Fridhemsplan på Kungsholmen. Styrelsen avlämnar härmed redovisning för föreningen verksamhetsåret 2019.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt se till att ekonomin är god. Styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för bl.a. underhåll av fastigheten.

- Föreningens fastställda underhållsplan sträcker sig fram till 2023. Styrelsen avser att under våren 2020 fastställa en uppdaterad underhållsplan med längre planeringshorisont.
- Föreningen genomför löpande underhåll av fastigheten. De senaste åren har stora förbättringsarbeten kunnat genomföras utan upptagande av nya lån.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Aktuell skuld och årets amorteringar framgår av not 12.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fastigheter.

Grundfakta om föreningen

Hemmet 20 ekonomisk förening bildades 2015 av medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Hemmet 18. Föreningens nuvarande stadgar antog 2018-08-23 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27.

Styrelsen	Roll	Mandatperiod
Gustav Blix	Ordförande	2019–2021
Carina From	Kassör	2019–2021
Sara Jendi Linder	Sekreterare	2019–2021
Gunnar Käll	Ledamot	2018–2020
Göran Casserlöv	Ledamot	2018–2020
Mats Wikström	Suppleant	2019–2020

Per Lilliehorn valdes till suppleant på föreningsstämman 2019-04-09 men valde att avsäga sig uppdraget 2019-09-05.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Markus Håkansson, Grant Thornton Sweden AB, *ordinarie, extern*
Martin Schalling, *ordinarie, intern*

Valberedning

Eva Vadenmark, *sammankallande*
Emil Vinterhav
Mary Lou Richards Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärsår	Kommun
Hemmet 20	2017-08-21	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Hemmet 20 bildades i mars 2016 genom en avstyckning från fastigheten Hemmet 18 i en så kallad 3-dimensionell fastighetsbildning. I augusti 2017 förvärvades fastigheten av Hemmet 20 ekonomisk förening. Fastigheten utgör en del av en byggnad som byggdes 1965. Fastighetens yta är enligt senaste taxeringsbeskedet 7 146 kvm lokalyta. Fastigheten värderades år 2017 till 141 mkr.

Lokaler

Föreningen äger och förvaltar 12 000 kvm med flera kontors-, utbildnings-, garage- och serviceverksamheter som hyresgäster.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler samt obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser.

Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Teknisk förvaltning

Styrelsen administrerar och förvaltar men anlitar Fastighets AB Flintan 10 för merparten av den tekniska förvaltningen.

Administrativ och kameral förvaltning

Styrelsen ansvarar för den administrativa och kamerala förvaltningen men anlitar Fastighets AB Flintan 10 för merparten av dessa uppgifter i samråd med Björksättra Redovisning och Real Fastighet.

Arvoden och löner

Föreningen har för verksamhetsåret arvoderat styrelsen med ett sammanlagt arvode under 2019 om 120 261 kr. Därutöver har en av styrelsens ledamöter avlönats separat då denna gör mer omfattande och regelbundna arbetsinsatser för föreningen.

Valberedning (gemensamt) och föreningens interna lekmannarevisor (enskilt) har arvoderats med 1/50-dels inkomstbasbelopp vardera. Föreningens auktoriserade revisor har fått ersättning enligt räkning.



Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2025.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte lokaler	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster	2019	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 41-43	2019	Enligt underhållsplan
Nytt låssystem	2019	Enligt underhållsplan
Kartläggning elanläggning	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Uppgradering av passersystem	2018	Enligt underhållsplan
Byte av entrépartier	2018	Enligt underhållsplan
Renovering av styrelserum	2018	Enligt underhållsplan
Stambyte	2018	Enligt underhållsplan
Renovering av garage	2018	Enligt underhållsplan
Hyresgäst Anpassning av lokal 105	2018	Nytt kontrakt Cuben
Kartläggning av tekniska system och anläggningar	2018	Enligt underhållsplan
Uppgradering av passersystem	2017	Åtgärder för att förbättra säkerheten
Stamspolning	2017	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid de 2 burspråken mot gården vid Syslomagatan 14 och Drottningholmsvägen 39	2017	Enligt underhållsplan

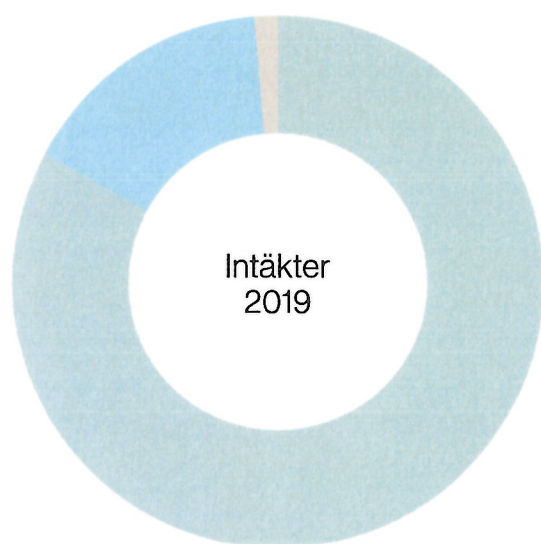
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019-2021	Renovering/byte av fönster inkl. PCB-sanering
Garage	2018-2021	Översyn och renovering av golvytor
Kartläggning av tekniska system och anläggningar	2018-2023	Enligt underhållsplan
Byte av entréportar	2018-2021	Byte p.g.a. slitage
Renovering av markanläggningar	2019-2024	Enligt underhållsplan
Nytt låssystem	2019-2020	Enligt underhållsplan
Stambyte lokaler	2019-2023	Enligt underhållsplan
Markarbeten	2019-2024	Enligt underhållsplan

Föreningens ekonomi

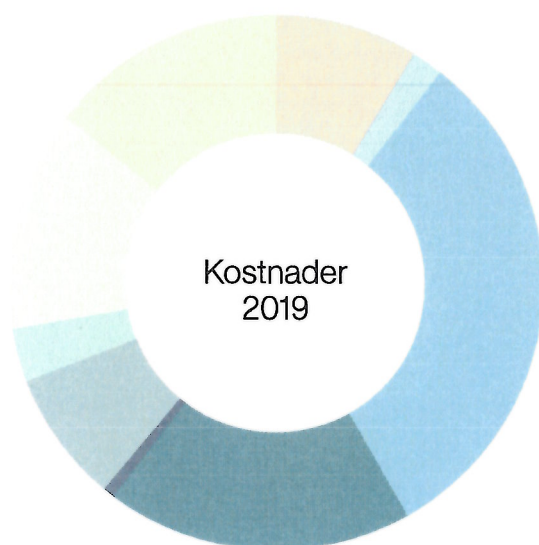
Styrelsen arbetar ständigt med att förbättra föreningens ekonomi. Ambitionen under året har varit att fortsätta öka föreningens hyresintäkter, effektivisera förvaltningen och vara fortsatt kostnadsmedvetna.

Föreningens intäkter och kostnader redovisas i nedanstående resultaträkning. Sammantaget gjorde föreningen ett resultat efter skatt på 4 624 118 kr.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Lokaler 82,9 %
- Garage 15,7 %
- Förråd 1,4 %



- Periodiskt underhåll 31,3 %
- Taxebundna kostnader 18,5 %
- Avskrivningar 14,4 %
- Fastighetsskatt 13,3 %
- Fastighetskostnader 8,6 %
- Administrativa och övriga kostnader 8,0 %
- Personal och arvoden 3,3 %
- Reparationer 2,0 %
- Övriga driftsutgifter 0,7 %

Skatter och avgifter

Under 2019 betalade Hemmet 20 ekonomisk förening totalt 1 740 000 kr i fastighetsskatt. Föreningens vinster beskattas som bl.a. aktiebolag med

en vinstskatt om 21,4 procent. Årets skatt på företagets vinst uppgår till cirka 1,5 mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 var ett mycket framgångsrikt verksamhetsår för Hemmet 20 Ekonomisk förening. Utöver flera framgångsrika reparations- och underhållsarbeten så har föreningen även kunnat välkomna nya hyresgäster och sett hur föreningens hyresintäkter fortsatt öka.

Till följd av det gynnsamma uthyrnings- och allmänna ränteläget gör föreningen ett mycket starkt resultat för 2019. Styrelsen vill dock fortsätta arbetet med att effektivisera föreningens förvaltning och ytterligare minska kostnader. Sammantaget ser utsikterna lovande ut även för verksamhetsåret 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139 st.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	4 624 118
Balanserat resultat	7 219 598
Summa balanserat resultat	11 843 716
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att i ny räkning överförs	11 843 716

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



Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	21 255 025	20 367 696
Övriga rörelseintäkter	3	4 109 698	2 859 858
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		25 364 723	23 227 554
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-10 909 486	-10 508 011
Övriga externa kostnader	5	-1 048 150	-1 051 461
Personalkostnader	6	-427 168	-419 536
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	7	-1 740 000	-1 460 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 876 357	-1 941 005
Summa rörelsekostnader		-16 001 161	-15 380 013
Rörelseresultat		9 363 562	7 847 541
Finansiella poster			
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar		0	7 112
Räntekostnader för långfristiga skulder		-3 269 736	-2 571 904
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder		-75	0
Räntekostnader för skatter och avgifter		-8 039	-1 552
Summa finansiella poster		-3 277 850	-2 566 344
Resultat efter finansiella poster		6 085 712	5 281 197
Resultat före skatt		6 085 712	5 281 197
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 461 594	-1 195 997
Skatt på grund av ändrad beskattning		0	59 100
Summa skatter		-1 461 594	-1 136 897
Årets resultat		4 624 118	4 144 300

Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	136 306 228	138 182 585
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		136 306 228	138 182 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		0	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	51 900
Summa anläggningstillgångar		136 356 228	138 234 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 021 238	3 746 519
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)		1 813	1 717 219
Skattefordringar		2 205 386	1 583 290
Kortfristiga fordringar Hemmet 18		7 500	0
Kortfristiga fordringar hos leverantörer		149	0
Förutbetalda försäkringspremier		15 248	83 095
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 942	3 209
Summa kortfristiga fordringar		5 351 276	7 133 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 741 995	6 537 076
Summa kassa och bank		10 741 995	6 537 076
Summa omsättningstillgångar		16 093 271	13 670 407
SUMMA TILLGÅNGAR		152 449 499	151 904 892

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 823	98 823
Uppskrivningsfond byggnad		36 281 731	54 690 580
Uppskrivningsfond mark		18 047 891	0
Summa bundet eget kapital		54 428 445	54 789 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 219 598	3 143 363
Årets resultat		4 624 118	4 144 300
Summa fritt eget kapital		11 843 716	7 287 663
Summa eget kapital		66 272 162	62 077 066
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till Brf Hemmet 18	11	70 250 000	73 165 068
Mottagna depositioner, långfristiga		241 828	241 828
Summa långfristiga skulder		70 491 828	73 406 896
Kortfristiga skulder			
Andra kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	12	0	0
Förskott från kunder		39 376	851 159
Leverantörsskulder		2 901 354	1 595 943
Kortfristig del av skuld till Brf Hemmet 18		3 000 000	3 000 000
Skatteskulder		223 512	2 581 206
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		3 150 000	1 460 000
Kortfristig skulder Hemmet 18		2 061	352 799
Övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader		6 369 206	6 579 823
Summa kortfristiga skulder		15 685 509	16 420 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 449 499	151 904 892

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	
	<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
	Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
	Byggnader	50
	Stambyte & bjälklag gård	67
	Hyresanpassningar	10
	Fasad	50

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Försäljning inom Sverige, 25 % moms	0	1 500
	Lokaler	7 829 547	9 908 171
	Lokaler, momsfria	9 598 530	6 858 922
	Externa garageplatser	3 516 962	3 413 924
	Interna garageplatser	0	0
	Interna förråd	122 800	136 298
	Externa förråd	187 164	47 964
	Faktureringsavgifter	0	900
	Öres- och kronutjämning	22	18
		21 255 025	20 367 696

Not 3	Övriga Rörelseintäkter	2019	2018
	Vidarefakturerade kostnader	2 931 445	1 829 262
	Periodiserade Vidarefakturerade kostnader	0	0
	Övriga intäkter moms	0	500
	Anpassningstillägg, momspliktig	0	392 470
	Anpassningstillägg, ej moms	1 178 253	637 626
		4 109 698	2 859 858

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel entreprenad	-255 193	-276 202
	Fastighetsskötsel beställning	-135 756	-133 069
	Fastighetsskötsel gård entrepr	-36 893	-12 688
	Fastighetsskötsel gård beställ	-31 085	-20 023
	Snöröjning/Sandning	-28 065	-42 329
	Städning entreprenad	-298 646	-281 902
	Städning enligt beställning	-17 931	-13 088
	Mattvätt/Mattstädning	-20 046	-21 919
	Hissbesiktning	-3 103	-4 062
	Myndighetstillsyn	-3 631	-3 955
	Bevakning	-94 069	-163 513
	Garage	-32 220	-24 668
	Serviceavtal	-158 866	-154 083
	Förbrukningsmateriel	0	-451
	Störningsjour och larm	-5 654	-927
	Brandskydd	-4 099	-27 381
		-1 125 260	-1 180 260
	Reparationer	2019	2018
	Lokaler	-2 941	-28 745
	Förskola	-438	0
	Entré/ Trapphus	-25 165	-1 761
	Lås	-67 504	-51 434
	VVS	-8 187	-84 743
	Värmeanläggning/ Undercentral	-1 886	-11 177
	Ventilation	-6 589	-35 327
	Elinstallationer	-15 129	-13 338
	Sophantering	-14 057	-11 537
	Hiss	-36 497	-51 276
	Huskropp utvändigt	-1 484	0
	Fönster	-1 789	-170 511
	Mark/ Gård/ Utemiljö	-35 285	0
	Garage/ Parkering	-31 662	-26 946
	Skador/ Klotter/ Skadegörelse	-2 833	-937
	Vattenskada	-2 580	0
	Övrigt	-2 253	-42 662
		-256 276	-530 394

Periodiskt underhåll	2019	2018
Byggnad	-94 814	-95 474
Lokaler	-619 018	-1 387 226
Inköp av tjänster från annat EU-land, 25 %	-4 774	0
Installationer	-377	-132 583
VVS	-253 890	-3 539
Stambyte	-238 159	-287 543
Ventilation	-17 240	-24 800
Drift övervakningssystem	-8 166	0
Kartläggning elsystem	-157 025	0
Hiss	-31 427	0
Fasad	0	-2 098
Fönster	-1 887 247	-2 017 847
Mark/ Gård/ Utemiljö	-457 489	-256 102
Garage/ Parkering	-317 980	-294 372
	-4 087 606	-4 501 585
Taxebundna kostnader	2019	2018
Ei	-912 762	-833 870
Värme	-1 223 402	-1 249 789
Vatten	-112 898	-117 431
Sophämtning/ Renhållning	-77 046	-88 895
Grovsopor	-86 823	-29 399
	-2 412 930	-2 319 384
Övriga driftutgifter	2019	2018
Försäkring	-67 458	-122 447
Kabel-TV	-9 261	-8 846
Bredband	-19 251	-15 833
Vidarefakturerade kostnader	-2 931 445	-1 829 262
	-3 027 415	-1 976 389
TOTALA DRIFTKOSTNADER	-10 909 486	-10 508 011

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kreditupplysning	0	-159
	Representation, avdragsgill	-254	0
	Representation, ej avdragsgill	-10 556	-8 258
	Kontorsmateriel	-5 001	-8 183
	Medlemsinformation	-26 511	-7 101
	Telekommunikation	-45 806	-40 022
	Postbefordran	-1 710	-2 237
	Ersättningar till revisor	-27 390	-28 966
	Medlemsinformation	0	-23 839
	Fritids- och trivselkostnader	-34 912	-1 939
	Förvaltningsarvode	-388 853	-431 105
	Administration	-24 278	-11 158
	Korttidsinventarier	-15 460	-5 167
	Redovisningstjänster	-241 007	-299 868
	IT-tjänster	-28 450	-34 315
	Konsultarvoden	-167 009	-130 458
	Bankkostnader	-9 397	-9 304
	Advokat- och rättegångskostnader	-13 461	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 590	-6 533
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-2 806	-2 850
	Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-1 700	0
		-1 048 150	-1 051 461

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	-120 261	-145 352
	Löner till tjänstemän	-240 000	-240 000
	Upplupna löner	0	32 798
	Arbetsgivaravgifter	-66 907	-77 287
	Upplupna soc avg	0	10 305
		-427 168	-419 536

	Medelantal anställda har varit	1	1
--	--------------------------------	---	---

Not 7	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-1 740 000	-1 460 000
--------------	---	-------------------	-------------------

Not 8	Avskrivningar	2019	2018
	Byggnad och markanläggningar	-1 876 357	-1 941 005
		-1 876 357	-1 941 005

Noter till balansräkningen

Not 9	Byggnader och mark	2019	2018
	Byggnader	53 600 000	93 817 853
	Byggnad ack. avdragsgilla avskrivningar	-3 522 261	0
	Byggnad uppskrivning	36 193 720	0
	Byggnad ack. ej avdragsgilla avskrivningar (uppskrivning)	-723 874	0
	Byggnad pantbrev	4 024 133	0
	Byggnad ack. avdragsgilla avskrivningar (pantbrev)	-174 416	0
	Akkumulerade avskrivningar på byggnader	0	-2 544 195
	Mark	26 400 000	46 908 927
	Mark uppskrivning	18 496 860	0
	Mark pantbrev	2 012 067	0
	Redovisat värde	136 306 228	138 182 585
	Taxeringsvärden		
	Mark	82 000 000	94 000 000
	Byggnader	92 000 000	47 000 000
		174 000 000	141 000 000
Not 10	Andelar i koncernföretag	2019	2018
	Nya Hemmet Kungsholmen AB (org.nr. 559123-4496)	50 000	50 000
	Långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	1 900
	Redovisat värde	50 000	51 900

Not 11	Kortfristiga skulder	2019	2018
	Förskott från kunder	39 376	851 159
	Leverantörsskulder	2 901 354	1 595 943
	Kortfristig del av lån Hemmet 18	3 000 000	3 000 000
	Skatteskulder	0	2 084 181
	Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 150 000	1 460 000
	Vilande utgående moms, 25 %	109 221	177 599
	Redovisningskonto för moms	70 777	283 031
	Personalskatt	25 570	20 191
	Avräkning lagstadgade sociala avgifter	17 944	16 204
	Kortfristig skulder Hemmet 18	2 061	352 799
	Övriga kortfristiga skulder	1 599	1 599
	Upplupna löner	23 272	23 272
	Upplupna räntekostnader	302 156	210 236
	Förutbetalda intäkter	5 689 915	5 587 928
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 264	756 786
		15 685 509	16 420 929
Not 12	Långfristiga skulder	2019	2018
	Långfristig skuld till Brf Hemmet 18	70 250 000	73 165 068
	Mottagna depositioner, långfristiga	241 828	241 828
	Summa långfristiga skulder	70 491 828	73 406 896
	<i>varav:</i>		
	Förfaller mellan 2–5 år	12 000 000	12 000 000
	Förfaller senare än 5 år	58 250 000	61 165 068

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar	15 423 000	15 423 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 1 april 2020



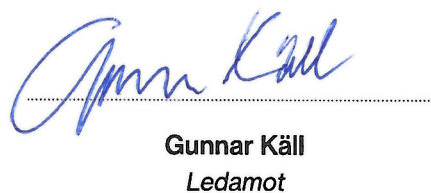
Gustav Blix
Ordförande



Sara Jendi Linder
Sekreterare




Carina From
Kassör



Gunnar Käll
Ledamot



Göran Casserlöv
Ledamot



Mats Wikström
Suppleant