

BRF Tempeltornet


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Tempeltornet
769618-4337

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Tempeltornet (769618-4337) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-16. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Springaren 2 i Huddinge kommun, omfattande adresserna Tornslingan 4, 43-51 / Tornslingan 43-51.
Springaren 2 byggdes år 1961.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2026-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	3 041
1	Lägenheter, hyresrätt	57
3	Lokaler, hyresrätt	143
18	Antal p-platser	
10	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Roland Lindbergh	Ordförande
Pia Byström	Ledamot
Fredrik Ekermann	Ledamot
Anna Karlbom-Berrefas	Ledamot
Caroline Åkerberg	Ledamot
Oleksandr Marmoliuk	Suppleant
Patric Elf	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Roland Lindbergh, Pia Byström, Fredrik Ekermann, Anna Karlbom-Berrefas och Caroline Åkerberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och William Lindström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte belysning i tvättstuga och källargångar ca 79.000 kr
2023	Skjul/kärl för sortering av matavfall, ca 16.000 kr + moms
2023	Nyinstallation digital mätn. elförbrukning Infometric ,ca 120.000 inkl.moms
2022	Byte belysning soprum och ytterbelysning, ca 30.000 kr
2021-2022	Utbyte dator/skärm/tillbehör, ca 30.000kr

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2025	Färdigställa baksida/markarbete + trädbeskärning, ca 100.000 kr
2024	Stamspolning ca 25.000 kr

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med januari 2023 med 10%.

Beslut har fattats att höja avgifterna med 10% från januari 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 52 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	HSB Södertörn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes från och med januari 2023 med 10%.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består av dyrare omkostnad, högre ränteutgifter m.m. Avgiftsnivån ändrades därför from 2024-01-01.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 058	2 846	2 834	2 789
Resultat efter fin. poster (tkr)	-259	260	436	241
Soliditet (%)	54,3	54,4	54,2	53,5

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	786
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 510
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	6 938
Sparande per kvm totalyta (kr)	89
Räntekänslighet (%)	9%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 688 894	3 139 695	1 611 063	-7 477 420	259 949	26 222 182
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			785 000	-785 000		
Balanseras i ny räkning				259 950	-259 949	
Årets resultat					-258 962	-258 962
Belopp vid årets utgång	28 688 894	3 139 695	2 396 063	-8 002 470	-258 962	25 963 220

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 002 470
Årets resultat	<u>-258 963</u>
Totalt	-8 261 433
Avsättning till yttre fond	785 000
Uttag ur yttre fond	-44 500
Balanseras i ny räkning	<u>-9 001 933</u>
Summa	-8 261 433

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 057 630	2 846 011
Övriga rörelseintäkter	3	70 320	1 260
Summa rörelseintäkter		3 127 950	2 847 271
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 959 030	-1 590 497
Övriga externa kostnader	5	-12 620	-29 490
Personalkostnader och arvoden	6	-205 867	-183 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 784	-425 784
Summa rörelsekostnader		-2 603 301	-2 229 228
Rörelseresultat		524 649	618 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 147	1 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 758	-359 805
Summa finansiella poster		-783 611	-358 093
Resultat efter finansiella poster		-258 962	259 950
Resultat före skatt		-258 962	259 950
Årets resultat		-258 962	259 950

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 791 279	46 206 191
Inventarier, maskiner och installationer	8	21 749	32 621
Summa materiella anläggningstillgångar		45 813 028	46 238 812
Summa anläggningstillgångar		45 813 028	46 238 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		753	744
Övriga fordringar	9	1 852 942	1 888 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 405	77 535
Summa kortfristiga fordringar		1 964 100	1 966 630
Summa omsättningstillgångar		1 964 100	1 966 630
SUMMA TILLGÅNGAR		47 777 128	48 205 442

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 828 589	31 828 589
Fond för yttre underhåll		2 396 063	1 611 063
Summa bundet eget kapital		34 224 652	33 439 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 002 470	-7 477 420
Årets resultat		-258 962	259 949
Summa fritt eget kapital		-8 261 432	-7 217 471
Summa eget kapital		25 963 220	26 222 181
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 863 753	10 935 783
Summa långfristiga skulder		5 863 753	10 935 783
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	15 236 190	10 357 792
Leverantörsskulder		390 412	133 983
Skatteskulder		9 500	7 331
Övriga skulder		-2 702	40 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 755	507 527
Summa kortfristiga skulder		15 950 155	11 047 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 777 128	48 205 442

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	524 649	618 043
Avskrivningar	425 784	425 784
Erlagd ränta och ränteintäkter	-783 611	-358 093
	<u>166 822</u>	<u>685 734</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 822	685 734
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-9	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-107 455	-15 733
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	256 429	27 848
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-232 149	194 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 638	892 206
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-193 632	-187 257
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-193 632	-187 257
Årets kassaflöde	-109 994	704 949
Likvida medel vid årets början	1 781 935	1 076 986
Likvida medel vid årets slut	1 671 941	1 781 935

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 20,6 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	1%	(1%)
Stambyte, omdränering ingår f.r.o.m 2014 i Byggnad		

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 i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan 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

	2023	2022
Årsavgifter	2 434 515	2 217 498
Hyror	617 328	622 971
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	<u>5 787</u>	<u>5 542</u>
	3 057 630	2 846 011

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	69 000	
Övrigt	<u>1 320</u>	<u>1 260</u>
Summa	70 320	1 260

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	87 301	76 410
Städning	40 257	47 540
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 946	15 320
Trädgårdsskötsel	12 163	30 850
Snöröjning	55 894	38 654
Reparationer	259 236	99 553
El	218 001	145 358
Uppvärmning	455 133	492 281
Vatten	149 238	132 679
Sophämtning	133 377	71 617
Försäkringspremie	72 319	69 543
Självrisk	-	17 491
Fastighetsavgift bostäder	71 505	68 355
Fastighetsskatt lokaler	16 130	16 130
Övriga fastighetskostnader	23 967	14 335
Kabel-tv/Bredband/IT	135 438	119 180
Förvaltningsarvode ekonomi	92 805	117 369
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	120	1 364
Panter och överlåtelser	5 906	6 342
Förvaltningsarvode teknik	30 936	
Övriga externa tjänster	<u>10 858</u>	<u>10 126</u>
	1 914 530	1 590 497
Underhåll		
El	4 500	
Övrigt	40 000	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 959 030</u>	<u>1 590 497</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 866	4 490
Konsultarvode	10 830	
Revisionarvode	-76	25 000
Summa	12 620	29 490

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	157 493	144 881
Övrigt arvode styrelse	5 320	
Sociala kostnader	43 054	38 576
	205 867	183 457

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 490 622	41 490 622
-Mark	9 521 895	9 521 895
	51 012 517	51 012 517
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 806 326	-4 391 414
-Årets avskrivning enligt plan	-414 912	-414 912
	-5 221 238	-4 806 326
Redovisat värde vid årets slut	45 791 279	46 206 191
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 181 000	31 181 000
Mark	15 032 000	15 032 000
	46 213 000	46 213 000
Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	1 613 000	1 613 000
	46 213 000	46 213 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 365	109 365
	109 365	109 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 744	-65 872
-Årets avskrivning enligt plan	-10 872	-10 872
	-87 616	-76 744
Redovisat värde vid årets slut	21 749	32 621

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	180 344	106 416
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 671 941	1 781 935
Momsfordran	657	-
Summa	1 852 942	1 888 351

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB	2024-01-15	5,05%	5 901 528	27 627	5 929 155
SBAB	2025-09-10	4,13%	5 863 753	30 518	5 894 271
SBAB	2024-03-08	4,96%	4 262 942	25 227	4 288 169
SBAB	2024-04-16	2,14%	5 071 720	110 260	5 181 980
			21 099 943	193 632	21 293 575
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 236 190		-21 480 832
			5 863 753		-187 257

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 800 000	24 800 000
Summa ställda säkerheter	24 800 000	24 800 000

Underskrifter

Ort och datum

Roland Lindbergh
Ordförande

Pia Byström
Ledamot

Fredrik Ekermann
Ledamot

Anna Karlbom-Berrefas
Ledamot

Caroline Åkerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggas årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROLAND LINDBERG

Styrelseordförande

Serienummer: 2592a41a60f357[...]d9863a1e6b68a

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-06-07 06:36:07 UTC



Fredrik Axelsson Ekermann

Styrelseledamot

Serienummer: 28cc3bccdd4f24e[...]ea8a043089b99

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-06-07 08:29:50 UTC



ANNA KARLBOM BERREFAS

Styrelseledamot

Serienummer: dad4eb6c48f8d4[...]a391074e71a02

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-06-07 17:56:08 UTC



Pia Angela Byström

Styrelseledamot

Serienummer: bc2139c1dc4007[...]f8866706b092b

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-06-09 16:17:00 UTC



CAROLINE HANSDOTTER ÅKERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b5b0e73fb34c12[...]ad0668a58142b

IP: 185.201.xxx.xxx

2024-06-10 06:07:10 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-10 09:29:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: LOJYO-134HO-TOAC5-YOTW7-5S813-J77M8

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>