

BRF Tempeltornet


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HyRyHs_lIx-HkfCJBoOxxg

Årsredovisning för

Brf Tempeltornet

769618-4337

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2009-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-05 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 aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2030-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	3 041
1	Lägenheter, hyresrätt	57
3	Lokaler, hyresrätt	143
14	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 2024-06-13. På stämman deltog 9 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 två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Stamspolning ca 25.000kr
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 120.00 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 + trädbeskrning, ca 100.000 kr
2025	Trädbeskrning (hamling 11 lönnar) ca 27.000 kr
2025	OVK + rengöring ventilation 61.000kr

Underhållsplanen för 2025 har uppdaterats och är aktuell samt inkluderar en kostnad på 60 000 SEK för "åtgärder efter OVK-besiktning". Utöver detta är underhållsplanen fortfarande aktuell och relevant för föreningens långsiktiga underhållsbehov. Stamspolningen samt OVK-besiktningen har genomförts under 2025.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under 2024 höjts med 10%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 52 st. Under året har 6 tillkommit samt avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	HSB Södertörn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 347	3 058	2 846	2 834
Resultat efter fin. poster (tkr)	-260	-259	260	436
Soliditet (%)	54,4	54,3	54,4	54,2

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	866	786
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 968	6 510
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	6 748	6938
Sparande per kvm totalyta (kr)	71	89
Räntekänslighet (%)	8%	9%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	294	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80%	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	2 396 063	-8 002 470	-258 962	25 963 219
 Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			740 500	-740 500		
Balanseras i ny räkning				-258 962	258 962	
Årets resultat					-260 018	-260 018
Belopp vid årets utgång	28 688 894	3 139 695	3 136 563	-9 001 932	-260 018	25 703 201

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 001 933
Årets resultat	-260 018
Totalt	-9 261 951
Avsättning till yttre fond	785 000
Uttag ur yttre fond	-84 234
Balanseras i ny räkning	-9 962 717
Summa	-9 261 951

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 347 258	3 057 630
Övriga rörelseintäkter	3	-4 436	70 320
Summa rörelseintäkter		3 342 822	3 127 950
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 057 641	-1 959 030
Övriga externa kostnader	5	-33 270	-12 620
Personalkostnader och arvoden	6	-218 675	-205 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 779	-425 784
Summa rörelsekostnader		-2 735 365	-2 603 301
Rörelseresultat		607 457	524 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 926	25 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 401	-808 758
Summa finansiella poster		-867 475	-783 611
Resultat efter finansiella poster		-260 018	-258 962
Resultat före skatt		-260 018	-258 962
Årets resultat		-260 018	-258 962

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 376 373	45 791 279
Inventarier, maskiner och installationer	8	10 876	21 749
Summa materiella anläggningstillgångar		45 387 249	45 813 028
Summa anläggningstillgångar		45 387 249	45 813 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 918	753
Övriga fordringar	9	1 817 806	1 852 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 249	110 405
Summa kortfristiga fordringar		1 866 973	1 964 100
Summa omsättningstillgångar		1 866 973	1 964 100
SUMMA TILLGÅNGAR		47 254 222	47 777 128

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 828 589	31 828 589
Fond för yttre underhåll		3 136 563	2 396 063
Summa bundet eget kapital		34 965 152	34 224 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 001 933	-8 002 470
Årets resultat		-260 018	-258 962
Summa fritt eget kapital		-9 261 951	-8 261 432
Summa eget kapital		25 703 201	25 963 220
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 961 460	5 863 753
Summa långfristiga skulder		4 961 460	5 863 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	15 937 948	15 236 190
Leverantörsskulder		169 513	390 412
Skatteskulder		6 347	9 500
Övriga skulder		-2 774	-2 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		478 527	316 755
Summa kortfristiga skulder		16 589 561	15 950 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 254 222	47 777 128

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	607 457	524 649
Avskrivningar	425 779	425 784
Erlagd ränta och ränteintäkter	-867 475	-783 611
	<u>165 761</u>	<u>166 822</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 761	166 822
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-12 165	-9
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	84 944	-107 455
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-220 899	256 429
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>158 547</u>	<u>-232 149</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 188	83 638
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 535	-193 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 535	-193 632
Årets kassaflöde	-24 347	-109 994
Likvida medel vid årets början	1 671 941	1 781 935
Likvida medel vid årets slut	1 647 594	1 671 941

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2024	2023
Årsavgifter	2 683 177	2 434 515
Hyror	647 986	617 328
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 095	5 787
	<u>3 347 258</u>	<u>3 057 630</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	-	69 000
Övrigt	-4 436	1 320
Summa	<u>-4 436</u>	<u>70 320</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	84 121	87 301
Städning	53 427	40 257
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 889	43 946
Trädgårdsskötsel	22 301	12 163
Snöröjning	59 762	55 894
Sotning	1	
Reparationer	119 647	259 236
El	268 205	218 001
Uppvärmning	582 999	455 133
Vatten	177 036	149 238
Sophämtning	58 737	133 377
Försäkringspremie	76 298	72 319
Fastighetsavgift bostäder	73 350	71 505
Fastighetsskatt lokaler	16 130	16 130
Övriga fastighetskostnader	29 331	23 967
Kabel-tv/Bredband/IT	178 576	135 438
Förvaltningsarvode ekonomi	129 531	92 805
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	120
Panter och överlåtelser	22 204	5 906
Förvaltningsarvode teknik	-	30 935
Övriga externa tjänster	8 862	10 859
	<u>1 973 407</u>	<u>1 914 530</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	42 603	-
Installationer	18 125	-
El	-	4 500
Lås	23 506	-
Övrigt	-	40 000
	<u>2 057 641</u>	<u>1 959 030</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 057 641	1 959 030

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	10 395	1 866
Konsultarvode	1 625	10 830
Revisionarvode	21 250	-76
Summa	33 270	12 620

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	157 493
Övrigt arvode styrelse	-	5 320
Sociala kostnader	46 775	43 054
Summa	218 675	205 867

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-5 221 238	-4 806 326
-Årets avskrivning enligt plan	-414 906	-414 912
	-5 636 144	-5 221 238
Redovisat värde vid årets slut	45 376 373	45 791 279
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 365	109 365
	109 365	109 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-87 616	-76 744
-Årets avskrivning enligt plan	-10 873	-10 872
	-98 489	-87 616
Redovisat värde vid årets slut	10 876	21 749

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	170 213	180 344
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 647 593	1 671 941
Momsfordran	-	657
Summa	1 817 806	1 852 942

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2025-01-15	4,13%	5 871 612	29 916	5 901 528
SBAB	2025-09-10	4,13%	5 830 707	33 046	5 863 753
SBAB	2025-03-10	3,56%	4 235 629	27 313	4 262 942
SBAB	2026-03-16	4,04%	4 961 460	110 260	5 071 720
			20 899 408	200 535	21 099 943
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 937 948		-15 236 190
			4 961 460		5 863 753

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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 2025-

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB