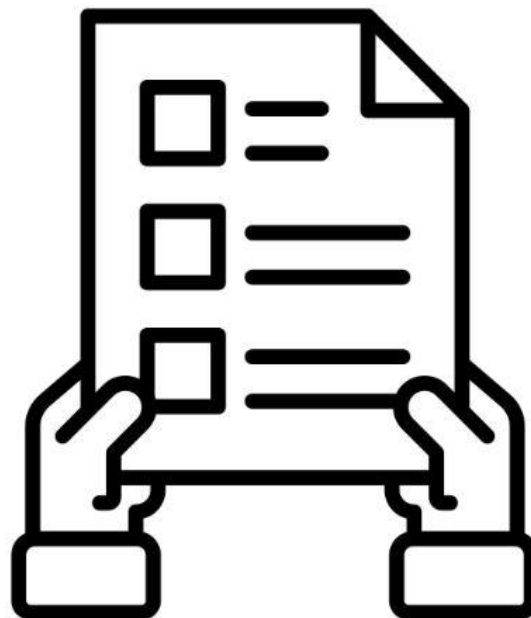
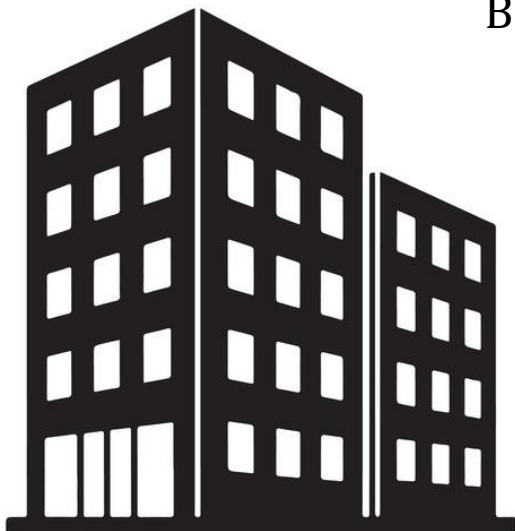


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Tempelektot
769617-8529



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Tempeleket i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänna verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ekotemplet 6, Astrakangatan 83-117 i Hässelby. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes 1955, värdeår 1955. Marken innehas med tomträtt.

Nuvarande tomträttsavgälden löper ut 2035-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra (Nomor) och tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

OVK är gjord 2024 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 136 bostadsrätter och 6 hyresrätter, fyra lokaler (förråd) hyrs ut, en lokal används som föreningslokal och två lokaler används av föreningen som förråd.

Lägenhetsfördelningen i fastigheten är följande:

6st 1 RoKv
28st 1 RoK
69st 2 RoK
30st 3 RoK
9st 4 RoK

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 10 030 kvm varav 8 053 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, varav 10 med möjlighet till Elbilsladdning.

31 varmgarage varav 1 garage används som grovsoprum.

Stämmor/årsmöten/ övrig information till medlemmar

Extra föreningsstämma hölls den 2025-03-27. Denna hölls för att kunna besluta en uppdatering av föreningens stadgar samt en investering i IMD.

Ordinarie årsstämma hölls den 2025-05-08. Vid föreningsstämman presenterades den ekonomiska årsredovisningen och revisorsutlåtande.

Konstituerande styrelsesammanträde hölls den 2024-05-08.

Under verksamhetsåret anordnade styrelsen en vårstäddag och en höststäddag. Styrelsen har kontinuerligt satt upp trapphusanslag med kortare information på anslagstavlorna i trapphusen. Hemsidan har fortsatt förmedla information till de boende och andra.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Österberg	Ordförande & ekonomiansvarig	2026
Crister Åström	Vice ordförande & Sekreterare	2026
Åke Hermansson	Ledamot	2027
Sebastian Bremer	Ledamot, fastighets/underhålls	2027
Daban Hamrini	Ledamot, informationsansvarig	2027
Lars Ceder	Suppleant	2026
Lars-Yngve Larsson	Av HSB utsedd ledamot	

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisor

Kjell Berglund och Kungsbron BoRevision, av HSB utsedd revisor.

Valberedning

Hedera Silfverhjelm Sammankallande
Jessica Ramstedt

Firmatecknare

Fredrik Österberg, Crister Åström, Åke Hermansson, Sebastian Bremer och Daban Hamrini

Händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Stamspolning - Januari

Utbyte av 1 st Tvättmaskin - Februari

Utbyte av undercentral för fjärrvärme och varmvatten - April

IMD-system för mätning av el installerades November

Omförhandlat bredbandsavtal med Telenor, Lägre kostnad och högre hastighet.

Flera dörrautomatiker utbytta pga. slitage

Planerat underhåll

Renovering och ev. flytt av föreningens tvättstuga.

Utbyte av fönster, utredning utförd, utförs när det är möjligt för föreningen med eget sparkapital

Besiktningar

Fastighetsgenomgång

SBA Rondering (Brandskydd)

Underhållsplan

Föreningens 40-åriga underhållsplan uppdaterades 2025-09-24. Genomsnittligt investeringsbehov är 210 kr/kvm total yta.

Ekonomi

Föreningen har överlåtit förhandlingar kring föreningens lån till Svenska Bolån. Alla föreningens lån ligger samlade hos Handelsbanken.

Föreningen har under året inte amorterat på föreningens lån, Intäkter från försäljning av tidigare hyresrätter går till föreningens sparkonto hos SBAB. Kapital sparas för att kunna utföra större underhållsarbeten med eget föreningskapital utan att höja lån. Detta ligger i mån med styrelsens beslut att det är bättre att lägga undan kapital för framtida underhållsåtgärder än att amortera och behöva låna pengar igen.

Under året har förhandling av några lån skett och en strategi för framtiden är framtagen tillsammans med Svenska Bolån.

Under året har föreningen arbetat med befintliga kontrakt för husens underhåll för att ha den bästa ekonomiska och funktionella lösningen.

Årsavgifter

2025-01-01 höjde föreningen årsavgiften med 5%

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 165 medlemmar, med 135 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen tackar för förtroendet under verksamhetsåret 2025 och ser fram emot ett nytt arbetsår där vi tillsammans med Storholmen fortsätter förvalta fastigheten i alla medlemmars intresse

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 225	7 798	7 648	7 432	7 278
Resultat efter finansiella poster	-3 292	-3 580	-2 129	-636	-1 575
Soliditet (%)	56,3	57,1	57,2	57,5	57,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	879	871	847	812	791
Lån/kvm totalyta (kr)	8 397	8 397	9 149	9 149	9 149
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 240	9 681	9 860	9 860	9 860
Sparande/kvm totalyta (kr)	30	3	133	278	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	86	86	84	82	0
Räntekänslighet (%)	10,5	11,1	11,6	12,1	0,0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	253	223	223	207	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 053 kvm bostäder, (BR 7 686 och HR 367) 809 kvm lokaler och garage vilket blir 8 862 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Upplysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust på 3 292 tkr i resultaträkningen för 2025.

Rensat från avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och årets planerade undehåll uppgår årets resultat till + 275 tkr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 250 900	31 280 526	827 736	-11 339 085	-3 580 361	101 439 716
Avveckling av fond för yttre underhåll			-827 736	827 736		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 580 361	3 580 361	0
Årets resultat					-3 292 243	-3 292 243
Belopp vid årets utgång	84 250 900	31 280 526	0	-14 091 710	-3 292 243	98 147 473

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-14 091 711
Årets resultat	-3 292 243
	-17 383 954
Behandlas så att I ny räkning överföres	-17 383 954

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 225 138	7 798 461
Summa rörelsens intäkter		8 225 138	7 798 461
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-6 291 815	-6 023 971
Övriga externa kostnader	4	-123 723	-176 563
Personalkostnader	5	-296 727	-353 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 132 774	-3 132 774
Summa rörelsens kostnader		-9 845 039	-9 687 058
Rörelseresultat		-1 619 901	-1 888 597
Resultat från finansiella poster			
Utdelning brandkontoret		763 000	745 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 824	122 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 520 168	-2 560 259
Summa finansiella poster		-1 672 344	-1 691 764
Resultat efter finansiella poster		-3 292 245	-3 580 361
Resultat före skatt		-3 292 245	-3 580 361
Årets resultat		-3 292 243	-3 580 361

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	167 875 707	170 171 980
Inventarier, verktyg och installationer	7	88 875	37 565
Summa materiella anläggningstillgångar		167 964 582	170 209 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		167 965 082	170 210 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 049	30 445
Övriga fordringar		77 651	25 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 472	252 693
Summa kortfristiga fordringar		431 172	308 615
Kassa och bank		6 044 766	7 031 522
Summa omsättningstillgångar		6 475 938	7 340 137
SUMMA TILLGÅNGAR		174 441 020	177 550 182

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 531 426	115 531 426
Fond för yttre underhåll		0	827 736
Summa bundet eget kapital		115 531 426	116 359 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 091 711	-11 339 085
Årets resultat		-3 292 243	-3 580 361
Summa fritt eget kapital		-17 383 954	-14 919 446
Summa eget kapital		98 147 472	101 439 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	74 410 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		74 410 000	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	53 410 000
Leverantörsskulder		516 451	303 570
Aktuella skatteskulder		31 130	23 706
Övriga skulder		4 265	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 331 702	1 373 190
Summa kortfristiga skulder		1 883 548	55 110 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 441 020	177 550 182

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 292 243	-3 580 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 132 774	3 132 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-159 469	-447 587
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 396	-20 671
Förändring av kortfristiga fordringar		-133 953	183 826
Förändring av leverantörsskulder		212 881	-58 030
Förändring av kortfristiga skulder		-29 799	177 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-98 944	-164 837
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-887 811	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-887 811	0
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av bostadsrätt		0	3 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	3 595 000
Årets kassaflöde		-986 755	3 430 163
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 031 522	3 601 360
Likvida medel vid årets slut		6 044 767	7 031 523

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

I totalyta ingår även garageyta med 740 kvm.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not Byggnader och mark.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm, totalyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktig genomsnittligt underhåll per kvm.

I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla **samma sparande** till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 081 788	6 690 211
Hyror, bostäder	618 358	585 813
Hyror, lokaler	40 290	40 932
Hyror, p-plats/garage	394 200	392 278
Övriga intäkter	90 502	89 227
	8 225 138	7 798 461

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Skötsel och städ	701 315	757 750
Reparationer	169 854	143 620
Planerat underhåll	434 859	470 519
El	320 481	214 900
Uppvärmning	1 446 386	1 344 317
Vatten	473 544	416 620
Sophämtning	360 040	348 614
Fastighetsförsäkring	205 762	258 372
Tomträttsavgäld	461 100	438 900
Fastighetsskatt	265 238	252 110
Kabel-TV och bredband	349 784	340 861
Ekonomisk förvaltning	854 890	834 317
Förvaltning övriga tjänster	116 733	146 780
Konsultarvode	131 830	56 291
	6 291 816	6 023 971

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkasseringskostnader	2 827	13 059
Telefon/datatjänster	45 495	28 547
Revisionsarvoden	34 000	32 000
Övriga föreningskostnader	41 401	52 957
Mäklarprovisioner	0	50 000
	123 723	176 563

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	234 930	270 484
Intern revisor	3 528	3 390
Valberedning	7 056	6 780
Sociala avgifter	51 213	73 096
	296 727	353 750

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 503 718	190 503 718
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	535 544	535 544
Årets inköp	827 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 866 372	191 039 262
Ingående avskrivningar byggnader	-20 480 697	-17 404 808
Ingående avskrivning markanläggning	-386 585	-339 091
Årets avskrivningar	-3 075 889	-3 075 889
Årets avskrivning markanläggning	-47 494	-47 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 990 665	-20 867 282
Utgående redovisat värde	167 875 707	170 171 980
Taxeringsvärden byggnader	154 672 000	93 727 000
Taxeringsvärden mark	48 371 000	56 338 000
	203 043 000	150 065 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 956	46 956
Inköp	60 701	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 657	46 956
Ingående avskrivningar	-9 391	0
Utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-9 391	-9 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 782	-9 391
Utgående redovisat värde	88 875	37 565

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,690	2028-10-30	17 500 000	17 500 000
Stadshypotek	2,390	2026-10-30	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek	3,820	2026-04-30	21 000 000	21 000 000
Stadshypotek	2,319	2026-06-02	25 410 000	25 410 000
			74 410 000	74 410 000
Varav kortfristig del			0	0

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr.

Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 74 410 tkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	89 500 000	89 500 000
	89 500 000	89 500 000

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-17

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm

Fredrik Österberg
Ordförande

Åke Hermansson
Ledamot

Daban Hamrini
Ledamot

Crister Åström
Ledamot

Sebastian Bremer
Ledamot

Lars-Yngve Axel Larsson
Av HSB utsedd ledamot

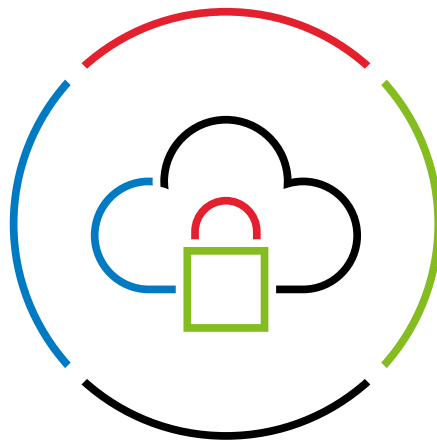
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Revisor
KungsbronBorevision AB

Kjell Berglund
Föreningsvald revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-14 06:50:09 UTC+00:00

Styrelseledamot

CRISTER ÅSTRÖM



SE BankID - 2700ca51-7a63-4094-9983-6c535ec2f02a

2026-04-14 07:02:44 UTC+00:00

Styrelseledamot

Daban Hamrini



SE BankID - 8ec1ca80-7bcc-4836-8528-3f0db74c2d58

2026-04-14 07:39:30 UTC+00:00

Styrelseledamot

ÅKE HERMANSSON



SE BankID - e53765d4-724e-40f7-9298-37eb4f3b6918

2026-04-14 07:42:57 UTC+00:00

Ordförande

Fredrik Stefan Österberg



SE BankID - c381136d-c553-4ffb-b5a0-242a6f911eda

2026-04-14 20:09:21 UTC+00:00

Styrelseledamot

Lars-Yngve Axel Larsson



SE BankID - 4440fd75-1b0a-462f-aada-60053efd9e2a

2026-04-17 06:49:01 UTC+00:00

Styrelseledamot

Sebastian Max Bremer



SE BankID - a632b76a-acc6-419e-958f-d7405be7d24b

2026-04-17 07:51:55 UTC+00:00

Revisor

Kjell Berglund



SE BankID - e8c361cf-43a9-4bca-830b-19fafc41c778

2026-04-17 09:45:20 UTC+00:00

Revisor

LENA ZOZULYAK



SE BankID - e7a0ac07-4bde-4371-9a38-e7f81a275eb8