

Årsredovisning
för
Brf Tussmötet 1

769613-9273

Räkenskapsåret

2021



Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

-Förvaltningsberättelse	2
-Resultaträkning	6
-Balansräkning	8
-Kassaflödesanalys	9
- Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder åt dessa medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket under mars 2019.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket.

Information om fastigheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar, med tomträtt, fastigheterna Släktforskaren 1-3 i Stockholms kommun. Föreningens fastigheter omfattar 89 bostadslägenheter i tre flerfamiljshus. Statusen på fastigheten är i gott skick. Husen har blivit 13 år gamla.

Lägenhetsfördelning

2 rok 3 rok 4 rok

29 29 31

Total bostadsarea: 7012 m²

Total tomtytan: 4 741 m²

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för fastigheterna Släktforskaren 1,2 och 3, gatadress Tussmötevägen 300, 302 och 304, är 150 733 000 kronor för både byggnader och mark efter 2019 års taxering.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna har varit försäkrade hos Gjensidige. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Förvaltningsaktiebolaget Teoge.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Förvaltningsaktiebolaget Teoge.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 och påföljande konstituering av styrelsen haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppgift</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Nataliia Irenell	Ordförande	Stämman 2021	2023
Edgardo Aleite	Sekreterar	Stämman 2020	2022
Anne-Marie Danielsson	Kassör	Stämman 2021	2023
Madeleine Björn	Ledamot	Stämman 2021	2023
Mikael Lindberg	Ledamot	Stämman 2021	2023
Anna Lundström	Suppleant	Stämman 2020	2022
Mikael Antonsson	Suppleant	Stämman 2020	2022

Revisorer - BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed (sammankallande)	Stämman
Daniel Yousif (suppleant)	Stämman

Valberedning

Uwe Heuer (sammankallande)	Stämman
Kjell Larsson	Stämman

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen som utsågs av stämman.

Styrelsearbete

Styrelsen har under året sett som sin högst prioriterade uppgift att arbeta med föreningens ekonomi på ett sätt som fullt ut gynnar medlemmarna i föreningen i form av ett ekonomiskt bra boende. Arvodet till styrelsen fastställs årligen av stämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 juni 2021 där 28 röstberättigade lägenheter var representerade med stadgeenlig rösträtt. Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen amorterar löpande 300 000 kronor.

I samband med omförhandling av villkoren på tre lån har föreningen extra amorterat 2 500 000 kronor.

Föreningen har köpt in och delat ut nya partikelfilter till luftintagen i våra lägenheter.

Återställningen efter branden år 2020 i hus 302 är i stort avslutad. Det återstår en del åtgärder innan slutbesiktningen kan ske, som är tänkt att genomföras kvartal 1 2022.

Föreningen har haft två städdagar, en till våren och en till hösten.

Föreningen har upphandlat Tv & Streaming från Telia. Avtalet började gälla from den 1 februari 2022.

Föreningen anlidade Energiprojekt AB för service och underhåll av fastighetens värmesystem.

Föreningen slöt ett avtal om service och underhåll av fastigheternas hissar med Elevate AB.

Styrelsen beslutade, med stöd i §8 i föreningens stadgar, att från och med den 1 januari införa en årlig administrativ avgift vid uthyrning av en bostadsrätt i andrahand.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 132 (133) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 4 (6) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt 6 (4) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 208.- SEK.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483.- SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 593	5 595	5 584	5 585	5 140
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	28	13
Årets resultat	598	837	821	944	562
Kassa inkl medel hos förvaltaren	2 479	2 654	2 613	2 786	1 736
Fond för yttre underhåll	4 651	3 952	3 253	2 967	2 618
Eget kapital	139 212	138 614	137 777	136 956	136 012
Fastighetslån inkl kortfristig del	39 614	42 414	45 214	48 014	49 814
Balansomslutning	179 848	181 876	183 789	185 851	186 732
Soliditet (%)	77,3	76,2	74,9	73,7	72,8
Årsavgift*	743	743	743	743	680
Drift- och underhållskostnader*	359	308	307	294	295
Fastighetslån*	5 649	6 049	6 448	6 847	7 104
Ränta*	49	65	68	68	58

* Belopp avser per kvadratmeter.

Kr/m²=Totalt belopp / föreningens totala bostadsrättsyta.

Föreningen debiterade inte medlemmarna någon årsavgift i januari 2017 därav den lägre årsavgiften kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets början	133 020 000	17 460	3 952 452	786 637	837 359	138 613 908
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			699 045	-699 045		0
Balansering av föregående års resultat				837 359	-837 359	0
Årets resultat					597 834	597 834
Eget kapital vid årets slut	133 020 000	17 460	4 651 497	924 951	597 834	139 211 742

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	924 951
Årets vinst	597 834
	1 522 785

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	699 045
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-48 407
i ny räkning överföres	872 147
	1 522 785

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 593 065	5 594 892
Övriga rörelseintäkter		590	90
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 593 655	5 594 982
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 518 236	-2 161 203
Övriga externa kostnader	5	-53 733	-67 432
Personalkostnader och arvoden	6	-141 956	-133 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 938 590	-1 938 590
Summa rörelsekostnader		-4 652 515	-4 300 456
Rörelseresultat		941 140	1 294 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 351	643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 657	-457 810
Summa finansiella poster		-343 306	-457 167
Resultat efter finansiella poster		597 834	837 359
Resultat före skatt		597 834	837 359
Årets resultat		597 834	837 359

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8	177 033 065	178 971 655
Summa materiella anläggningstillgångar		177 033 065	178 971 655
Summa anläggningstillgångar		177 033 065	178 971 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 618	14 474
Övriga fordringar ink medel hos förvaltaren	9	1 004 254	1 120 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	250 444	211 550
Summa kortfristiga fordringar		1 257 316	1 346 827
<i>Kassa och bank</i>			
Redovisningsmedel		1 557 723	1 557 723
Summa kassa och bank		1 557 723	1 557 723
Summa omsättningstillgångar		2 815 039	2 904 550
SUMMA TILLGÅNGAR		179 848 104	181 876 205

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 037 460	133 037 460
Fond för yttre underhåll		4 651 497	3 952 452
Summa bundet eget kapital		137 688 957	136 989 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		924 951	786 637
Årets resultat		597 834	837 359
Summa fritt eget kapital		1 522 785	1 623 996
Summa eget kapital		139 211 742	138 613 908
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 700 000	16 114 000
Summa långfristiga skulder		30 700 000	16 114 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 914 000	26 300 000
Leverantörsskulder		163 661	118 269
Skatteskulder		143 130	93 742
Övriga skulder		2 734	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	712 837	636 286
Summa kortfristiga skulder		9 936 362	27 148 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 848 104	181 876 205

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		597 834	837 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 938 590	1 938 590
Betald skatt		-8 364	101 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 528 060	2 877 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 856	-7 042
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 894	-3 702
Förändring av leverantörsskulder		45 392	-38 726
Förändring av kortfristiga skulder		-17 306 715	13 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 760 301	2 841 704
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		14 586 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 586 000	-2 800 000
Årets kassaflöde		-174 301	41 704
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 654 245	2 612 540
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren		2 479 944	2 654 244

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016: 1 0, Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Avskrivning

Avskrivningar sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgift bostadsrätter	5 208 864	5 208 864
Hysesintäkter förråd och p-platser.	369 909	373 003
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	12 852	11 586
Övriga intäkter	1 440	1 439
	5 593 065	5 594 892

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode	145 290	142 440
Fastighetskötsel	89 630	73 939
Snöskottning	185 280	54 815
Trappstädning	66 930	65 400
Entremattor	12 155	12 728
Fastighetsel	137 461	101 436
Fjärrvärme	596 940	519 752
Vatten & avlopp	198 454	185 427
Sophämtning	113 836	142 942
Försäkringspremier	125 292	121 072
Tomträttsavgäld	388 700	388 700
Fastighetsskatt	143 181	140 511
Kabel-TV	0	26 700
Brandskydd	2 831	0
	2 205 980	1 975 862

Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	263 849	185 341
Planerat underhåll	48 407	0
	312 256	185 341

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administrationskostnader	7 488	5 037
Föreningsverksamhet	5 553	14 146
Revisionsarvode	19 500	20 000
Juridiska kostnader	0	13 113
IT tjänster	4 437	4 437
Bankkostnader	1 858	2 019
Föreningsavgifter, medlemskap	8 050	8 280
Övriga kostnader	6 847	400
	53 733	67 432

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2021	2020
Arvoden	94 600	93 000
Sociala kostnader	31 356	31 131
Löner	16 000	9 100
	141 956	133 231

Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Ingående avskrivningar	-14 887 345	-12 948 755
Årets avskrivningar	-1 938 590	-1 938 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 825 935	-14 887 345
Utgående redovisat värde	177 033 065	178 971 655
Taxeringsvärden byggnader	104 931 000	104 931 000
Taxeringsvärden mark	45 802 000	45 802 000
	150 733 000	150 733 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	73 616 000	73 616 000
	73 616 000	73 616 000

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2021-12-31	2020-12-31
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	922 221	1 096 522
Skattekonto	82 033	24 281
	1 004 254	1 120 803

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremie	120 090	114 375
Stockholm stad tomträttsavgäld	130 354	97 175
	250 444	211 550

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,370	2022-11-25	7 614 000	7 914 000
Swedbank Hypotek	0,530	2023-11-24	12 500 000	8 500 000
Swedbank Hypotek	0,710	2024-11-25	10 000 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	0,930	2024-11-25	8 500 000	12 500 000
Swedbank Hypotek	0,234	3 mån	1 000 000	10 000 000
			39 614 000	42 414 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 914 000	26 300 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	36 372	38 679
Förutbetalda hyror och avgifter	467 176	436 972
Revisionsarvode	19 000	19 000
Fjärrvärme	88 730	65 918
Trappstädning	5 603	5 450
Vatten	36 921	30 927
Övriga upplupna kostnader	59 035	39 340
	712 837	636 286

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2022 den

Nataliia Irenell
Ordförande

Edgardo Aleite
Sekreterare

Anne-Marie Danielsson
Kassör

Madeleine Björn
Ledamot

Mikael Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bo Revision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468065334

Dokument

Brf Tussmötet - ÅR 2021 Utkast 220425
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-04-27 14:44:02 CEST (+0200) av Christian
Thorén (CT)
Färdigställt 2022-04-28 15:35:18 CEST (+0200)

Initierare

Christian Thorén (CT)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
christian.thoren@teoge.se
+766773549

Signerande parter

Nataliia Irenell (NI)
Personnummer 198604185200
nataliia.m@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NATALIIA IRENELL"
Signerade 2022-04-27 15:42:30 CEST (+0200)

Edgardo Aleite (EA)
Personnummer 196606093232
eddy6606@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Eddy Aleite Escudero"
Signerade 2022-04-27 17:56:22 CEST (+0200)

Madeleine Björn (MB)
Personnummer 196809300368
Madeleine.bjorn@stockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE JENNY MADELEIN BJÖRN"
Signerade 2022-04-27 15:08:40 CEST (+0200)

Mikael Lindberg (ML)
Personnummer 195602280132
mikael.t.lindberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thore Mikael Lindberg"
Signerade 2022-04-28 10:36:37 CEST (+0200)

Anne-Marie Danielsson (AD)

Jörgen Götehed (JG)



Verifikat

Transaktion 09222115557468065334

Personnummer 195503252420
Ammi_danielsson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-MARIE DANIELSSON"
Signerade 2022-04-27 15:16:25 CEST (+0200)

Personnummer 196206221415
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Jörgen Götehed"
Signerade 2022-04-28 15:35:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

