

Årsredovisning
för
Brf Tussmötet 1
769613-9273

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

-Förvaltningsberättelse	2
-Resultaträkning	6
-Balansräkning	7
-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 maj 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. Nuvarande avgäldsperiod sträcker sig fram till 2027 06 30. Denna kan sägas upp senast 2025 06 30.

Föreningens fastigheter omfattar 89 bostadslägenheter i tre flerfamiljshus. Statusen på fastigheten är i gott skick. Husen har blivit 16 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, gatuadress Tussmötevägen 300, 302 och 304, är 186 245 000 kronor för både byggnader och mark efter 2022 års dvs senaste taxering.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna har varit försäkrade hos Gjensidige fram tom 30 nov 2024, fr.om 01 december 2024 är föreningen försäkrad hos Brandkontoret. 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.

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mikael Antonsson	Ordförande	Stämman 2023	2025
Christian Svensson	Sekreterare	Stämman 2024	2026
Anne-Marie Danielsson	Kassör	Stämman 2024	2026
Uwe Heuer	Ledamot	Stämman 2024	2026
Mikael Jakobsson	Suppleant	Stämman 2024	2026
Margaretha Fryklund	Suppleant	Stämman 2024	2026

Revisorer - Kungsbron BoRevision

Andreas Holman Stämman

Valberedning

Seppo Lång (sammankallande) Stämman

Yvonne Horn 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 11 juni 2024 där 23 röstberättigade lägenheter var representerade med stadgeenlig rösträtt. Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen amorterar löpande 300 000 kronor.

Föreningen har omförhandlat villkoren för 3 lån, ingen extra amortering har gjorts i år pga. ökade löpande kostnader för föreningen såsom låneräntor och värme.

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

Återställningen efter branden år 2020 i hus 302 är nu avslutad.

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

Vi har haft den årliga glöggträffen i dec månad vilket har uppskattats av många

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Gjensidige till Brandkontoret fr.om 01 dec 2024.

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

Hyreshöjning om 4% genomfördes (1 april) för att säkra det sämre ränteläge.

Hissarna har servats för att säkerställa funktion.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 10 (2) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt 6 (2) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433.- SEK.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573.- SEK.

Vid 2a: hands uthyrning tas en årlig administrativ avgift ut. Avgiften ska tas ut årligen och får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 767	5 584	5 605	5 593	5 595
Soliditet (%)	79,9	78,2	78,1	77,3	76,2
Resultat efter finansiella poster	-98	286	300	598	837
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	765	743	743	743	743
Skuldsättning per kvm	4 734	4 776	5 348	5 530	5 920
Sparande per kvm	257	332	340	354	387
Räntekänslighet (%)	6,3	6,6	7,4	7,6	8,1
Energikostnad per kvm	172	157	148	130	113
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Boa och Loa enligt fastighetstaxering: 7164m²

Upplysning om negativt resultat

Eftersom föreningen uppvisar ett negativt resultat vill vi upplysa om att föreningen kommer finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller uppta nya lån. Däremot är inga större planerade underhåll i behov förrän år 2028. Föreningen kommer arbeta aktivare med att hålla nere extra kostnader under rådande omständigheter.

Förändringar i 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	5 803 442	670 631	285 705	139 797 238
Reserv yttre fond, enl stadgar			699 045	-699 045		0
Uttag av yttre fond			-155 372	155 372		0
Balansering av fg års resultat				285 705	-285 705	0
					-97 934	-97 934
Eget kapital vid årets slut	133 020 000	17 460	6 347 115	412 663	-97 934	139 699 304

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	412 663
årets förlust	-97 934
	314 729
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	699 045
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-384 316
	314 729

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 766 839	5 583 815
Övriga rörelseintäkter		2 790	62 540
Summa rörelseintäkter		5 769 629	5 646 355
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 918 968	-2 808 131
Övriga externa kostnader	5	-65 594	-59 177
Personalkostnader och arvoden	6	-137 262	-114 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 938 590	-1 938 590
Summa rörelsekostnader		-5 060 414	-4 920 555
Rörelseresultat		709 215	725 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 816	63 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859 965	-503 926
Summa finansiella poster		-807 149	-440 095
Resultat efter finansiella poster		-97 934	285 705
Resultat före skatt		-97 934	285 705
Årets resultat		-97 934	285 705

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8	171 217 295	173 155 885
Summa materiella anläggningstillgångar		171 217 295	173 155 885
Summa anläggningstillgångar		171 217 295	173 155 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 867	2 156
Övriga fordringar ink medel hos förvaltaren	9	1 070 080	1 010 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 384	264 340
Summa kortfristiga fordringar		1 308 331	1 277 434
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 243 386	517 475
Summa kassa och bank		2 243 386	517 475
Summa omsättningstillgångar		3 551 717	1 794 909
SUMMA TILLGÅNGAR		174 769 012	174 950 794

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

133 037 460

133 037 460

Fond för yttre underhåll

6 347 115

5 803 442

Summa bundet eget kapital

139 384 575

138 840 902

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

412 663

670 631

Årets resultat

-97 934

285 705

Summa fritt eget kapital

314 729

956 336

Summa eget kapital

139 699 304

139 797 238

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

15 114 000

0

Summa långfristiga skulder

15 114 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

18 800 000

34 214 000

Leverantörsskulder

395 292

151 744

Skatteskulder

18 372

11 507

Övriga skulder

0

13 124

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

742 044

763 181

Summa kortfristiga skulder

19 955 708

35 153 556

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

174 769 012

174 950 794

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-97 934	285 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 938 590	1 938 590
Betald skatt		56 216	-109 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 896 872	2 114 303
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 711	-1 673
Förändring av kortfristiga fordringar		205 077	-202 181
Förändring av leverantörsskulder		243 548	106 769
Förändring av kortfristiga skulder		-31 046	37 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 310 740	2 054 905
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-4 100 000
Årets kassaflöde		2 010 740	-2 045 095
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 297 343	3 342 439
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren		3 308 083	1 297 344

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (totalyta)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgift bostadsrätter	5 365 167	5 208 864
Hyresintäkter förråd och p-platser.	369 708	369 708
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	19 773	4 462
Andrahandsuthyrning	11 591	0
Övriga intäkter	600	780
	5 766 839	5 583 814

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	176 385	165 585
Fastighetsskötsel	74 345	35 091
Snöskottning	59 199	123 692
Trappstädning	74 960	77 693
Entremattor	15 547	14 612
Fastighetsel	128 181	139 573
Fjärrvärme	765 462	692 915
Vatten & avlopp	340 272	292 948
Sophämtning	187 671	149 283
Försäkringspremier	170 334	152 532
Försäkringsärenden	0	108 979
Fastighetsskatt	159 520	155 871
Kabel-TV	20 649	20 624
Ovk	0	3 970
Tomträttsavgäld	388 700	388 700
	2 561 225	2 522 068

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	254 423	130 691
Pågående underhåll	103 319	0
Planerat underhåll	0	155 372
	357 742	286 063

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrationskostnader	20 851	17 459
Föreningsverksamhet	9 964	4 208
Revisionsarvode	21 500	20 500
IT tjänster	2 362	0
Bankkostnader	1 301	1 835
Föreningsavgifter, medlemskap	9 084	9 164
Tillsynsavgifter, myndigheter	0	3 900
Övriga kostnader	533	2 111
	65 595	59 177

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2024	2023
Arvoden	113 000	96 600
Sociala kostnader	24 262	18 057
	137 262	114 657

Not 7 Byggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Ingående avskrivningar	-20 703 115	-18 764 525
Årets avskrivningar	-1 938 590	-1 938 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 641 705	-20 703 115
Utgående redovisat värde	171 217 295	173 155 885
Taxeringsvärden byggnader	139 079 000	139 079 000
Taxeringsvärden mark	47 166 000	47 166 000
	186 245 000	186 245 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 616 000	73 616 000
	73 616 000	73 616 000

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	1 064 698	779 868
Skattekonto	5 382	57 949
	1 070 080	837 817

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	128 041	158 694
Stockholm stad tomträttsavgäld	97 175	97 175
Övriga förutbetalda kostnader	7 168	8 471
	232 384	264 340

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,69	2026-02-28	5 414 000	5 714 000
Swedbank Hypotek	2,57	2026-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	2,63	2025-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	2,63	2025-11-25	8 500 000	8 500 000
			33 914 000	34 214 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 800 000	19 814 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	68 831	83 716
Förutbetalda hyror och avgifter	449 381	470 735
Revisionsarvode	19 000	19 000
Fjärrvärme	99 537	101 169
Trappstädning	6 289	6 035
Vatten	56 749	45 483
Övriga upplupna kostnader	42 257	37 044
	742 044	763 182

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Antonsson
Ordförande

Anne-Marie Danielsson
Kassör

Christian Svensson
Ledamot

Yvonne Horn
Ledamot

Uwe Heuer
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB

Andreas Holman
Revisor

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."

Lars Christian Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: e4d08b996846ce[...]8f28d5b6f6bcb

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-11 14:24:14 UTC



Uwe Herbert Dieter Heuer

Styrelseledamot

Serienummer: ba05145cac3ed9[...]5380d74903663

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-13 14:14:51 UTC



YVONNE AGNETA HORN

Styrelseledamot

Serienummer: 0938a833ec1ed3[...]e3abe50f642d8

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-04-13 15:08:57 UTC



ANNE-MARIE DANIELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 1990f9bfc3b033[...]a6a288b9a1847

IP: 213.112.xxx.xxx

2025-04-15 12:54:39 UTC



MICAEL ANTONSSON

Ordförande

Serienummer: 1cce0efa152a6d[...]ce0f6aeb63890

IP: 209.206.xxx.xxx

2025-04-15 13:16:45 UTC



ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-15 17:30:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.