

Årsredovisning
för
Brf Tussmötet 1

769613-9273

Räkenskapsåret

2022

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 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. 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: 7011 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 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.

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Nataliia Irenell	Ordförande	Stämman 2021	2023
Julia Rönngren	Sekreterare	Stämman 2022	2024
Anne-Marie Danielsson	Kassör	Stämman 2021	2023
Christian Svensson	Ledamot	Stämman 2022	2024
Mikael Lindberg	Ledamot	Stämman 2021	2023
Yvonne Horn	Ledamot	Stämman 2022	2024

Revisorer - BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed (sammankallande) Stämman

Frida Jansson (suppleant) Stämman

Valberedning

Mikael Antonsson (sammankallande) Stämman

Anna Lundström 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 19 maj 2022 där 26 röstberättigade lägenheter var representerade med stadgeenlig rösträtt. Styrelsen har hållit 10 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 2 300 000 kronor varav ett lån på 1 miljon slutamorterades, amorteringen på 1,3 miljoner sker vid omsättningsdatum i slutet av februari 2023 och syns därför inte i årets resultaträkning.

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

Återställningen efter branden år 2020 i hus 302 är på plan 3 slutförd, återstående arbete plan 4 beräknas slutföras under våren 2023. Därefter beräknas slutbesiktningen kunna ske, den beräknas kunna genomföras under våren/försommaren 2023.

Återställning efter branden i 304 vid årsskiftet är avslutad.

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

Stilianos Sismanidis som valdes av stämman i maj 2022, valde av personliga skäl att tacka nej under årsmötet och har därmed inte ingått i styrelsen under det gångna året.

Julia Rönngren har pga. av personliga skäl avgått ur styrelsen under året.

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

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

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) utförd med ej godkänt resultat, åtgärder vidtagna för icke godkända lägenheter och sedan skedde de slutliga injusteringarna under januari 2023 varefter föreningen fått ett slutligt godkännande.

Radonmätning har utförts i slumpmässigt valda lägenheter med godkänt resultat.

Anticimex har sanerat problem med råttor runt husen. Saneringen avslutad.

Tallen mellan hus 302 och 304 som blev illa åtgångna efter vinterns stora snömängd har beskrivits på skadade grenar samt uppsamling av grenar som brutits av pga. snötyngd

Vattenfall har i februari 2023 bytt vår vattenmätare som ska göras var 5 år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 134 (132) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 5 (4) överlåtelse skett.

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

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 312.- SEK.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525.- 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.

Styrelsen ser tillsammans med vår ekonomiska förvaltare TeoGe över behov av ev. kommande avgiftshöjningar pga. den rådande situationen med höga elavgifter och räntehöjningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 605	5 593	5 595	5 584	5 585
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	28
Årets resultat	300	598	837	821	944
Kassa inkl medel hos förvaltaren	3 342	2 479	2 654	2 613	2 786
Fond för yttre underhåll	5 302	4 651	3 952	3 253	2 967
Eget kapital	139 512	139 212	138 614	137 777	136 956
Fastighetslån inkl kortfristig del	38 314	39 614	42 414	45 214	48 014
Balansomslutning	178 678	179 848	181 876	183 789	185 851
Soliditet (%)	78,1	77,3	76,2	74,9	73,7
Årsavgift*	743	743	743	743	743
Drift- och underhållskostnader*	405	359	308	307	294
Fastighetslån*	5 465	5 649	6 049	6 448	6 847
Ränta*	48	49	65	68	68

* Belopp avser per kvadratmeter.

Kr/m²=Totalt belopp / föreningens totala bostadsrättsyta.

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	4 651 497	924 951	597 834	139 211 742
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			699 045	-699 045		0
Ianspråktagande av yttre fond			-48 407	48 407		0
Balansering av föregående års resultat				597 834	-597 834	0
Årets resultat					299 791	299 791
Eget kapital vid årets slut	133 020 000	17 460	5 302 135	872 147	299 791	139 511 533

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	872 147
Årets vinst	299 791
	1 171 938

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	699 045
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-197 738
i ny räkning överföres	670 631
	1 171 938

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 604 862	5 593 065
Övriga rörelseintäkter		45	590
Summa rörelseintäkter		5 604 907	5 593 655
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 836 779	-2 518 236
Övriga externa kostnader	5	-66 930	-53 733
Personalkostnader och arvoden	6	-133 418	-141 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 938 590	-1 938 590
Summa rörelsekostnader		-4 975 717	-4 652 515
Rörelseresultat		629 190	941 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 285	1 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 684	-344 657
Summa finansiella poster		-329 399	-343 306
Resultat efter finansiella poster		299 791	597 834
Resultat före skatt		299 791	597 834
Årets resultat		299 791	597 834

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8	175 094 475	177 033 065
Summa materiella anläggningstillgångar		175 094 475	177 033 065
Summa anläggningstillgångar		175 094 475	177 033 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		483	2 618
Övriga fordringar ink medel hos förvaltaren	9	580 169	1 004 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	235 280	250 444
Summa kortfristiga fordringar		815 932	1 257 316
<i>Kassa och bank</i>			
Redovisningsmedel		2 767 853	1 557 723
Summa kassa och bank		2 767 853	1 557 723
Summa omsättningstillgångar		3 583 785	2 815 039
SUMMA TILLGÅNGAR		178 678 260	179 848 104

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 037 460	133 037 460
Fond för yttre underhåll		5 302 135	4 651 497
Summa bundet eget kapital		138 339 595	137 688 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		872 147	924 951
Årets resultat		299 791	597 834
Summa fritt eget kapital		1 171 938	1 522 785
Summa eget kapital		139 511 533	139 211 742
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 500 000	30 700 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	30 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 814 000	8 914 000
Leverantörsskulder		44 975	163 661
Skatteskulder		69 134	143 130
Övriga skulder		4 021	2 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	734 597	712 837
Summa kortfristiga skulder		20 666 727	9 936 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 678 260	179 848 104

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	299 791	597 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 938 590	1 938 590
Betald skatt	2 453	-8 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 240 834	2 528 060
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	2 135	11 856
Förändring av kortfristiga fordringar	15 164	-38 894
Förändring av leverantörsskulder	-118 686	45 392
Förändring av kortfristiga skulder	23 048	79 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 162 495	2 625 699
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-2 800 000
Årets kassaflöde	862 495	-174 301
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 479 944	2 654 245
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren	3 342 439	2 479 944

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgift bostadsrätter	5 208 864	5 208 864
Hysesintäkter förråd och p-platser.	369 708	369 909
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	10 379	12 852
Andrahandsuthyrning	15 073	0
Övriga intäkter	840	1 440
	5 604 864	5 593 065

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	149 370	145 290
Fastighetskötsel	87 435	89 630
Snöskottning	180 511	185 280
Trappstädning	82 698	66 930
Entremattor	12 891	12 155
Fastighetsel	238 391	137 461
Fjärrvärme	608 556	596 940
Vatten & avlopp	215 678	198 454
Sophämtning	130 345	113 836
Försäkringspremier	132 645	125 292
Tomträttsavgäld	388 700	388 700
Fastighetskatt	149 641	143 181
Kabel-TV	22 423	0
Brandskydd	0	2 831
Ovk	64 375	0
	2 463 659	2 205 980

Not 4 Underhållskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	175 383	263 849
Planerat underhåll	197 738	48 407
	373 121	312 256

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrationskostnader	23 979	7 488
Föreningsverksamhet	12 737	5 553
Revisionsarvode	20 000	19 500
IT tjänster	211	4 437
Bankkostnader	918	1 858
Föreningsavgifter, medlemskap	8 259	8 050
Övriga kostnader	826	6 847
	66 930	53 733

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2022	2021
Arvoden	97 200	94 600
Sociala kostnader	26 218	31 356
Löner	10 000	16 000
	133 418	141 956

Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Ingående avskrivningar	-16 825 935	-14 887 345
Årets avskrivningar	-1 938 590	-1 938 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 764 525	-16 825 935
Utgående redovisat värde	175 094 475	177 033 065
Taxeringsvärden byggnader	139 079 000	104 931 000
Taxeringsvärden mark	47 166 000	45 802 000
	186 245 000	150 733 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	73 616 000	73 616 000
	73 616 000	73 616 000

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	574 585	922 221
Skattekonto	5 584	82 033
	580 169	1 004 254

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	138 105	120 090
Stockholm stad tomträttsavgäld	97 175	130 354
	235 280	250 444

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,897	2023-02-28	7 314 000	7 614 000
Swedbank Hypotek	0,530	2023-11-24	12 500 000	12 500 000
Swedbank Hypotek	0,710	2024-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	0,930	2024-11-25	8 500 000	8 500 000
Swedbank Hypotek			0	1 000 000
			38 314 000	39 614 000
Kortfristig del av långfristig skuld			19 814 000	8 914 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	47 627	36 372
Förutbetalda hyror och avgifter	459 257	467 176
Revisionsarvode	19 000	19 000
Fjärrvärme	96 439	88 730
Trappstädning	7 870	5 603
Vatten	46 067	36 921
Övriga upplupna kostnader	58 338	59 035
	734 598	712 837

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

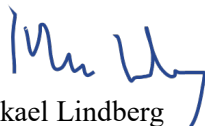
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Nataliia Irenell
Ordförande



Christian Svensson
Ledamot



Mikael Lindberg
Ledamot



Anne-Marie Danielsson
Kassör



Yvonne Horn
Ledamot

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

Bo Revision i Sverige AB



Jörgen Götehed
Revisor