

Årsredovisning för  
**HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm**

716421-1034

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm, 716421-1034 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län.

Bostadsrättsföreningen bildades 1989-02-10 registrerades 1989-08-28.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Gamlebo 6 i Stockholms Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

34 Bostadsrätter / 2644 kvm och 19 parkeringsplatser.

Föreningens hus är byggda under åren 1929-1930 och har värdeår 1997.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan finns för åren 2019-2028.

#### Förvaltning

Under året sköttes föreningens ekonomiska förvaltning av U Account AB. Den tekniska fastighetsförvaltningen sköttes av Jensen Drift & Underhåll AB.

#### Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 46 st. Under året har 4 överlåtelser skett.

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppl. avgifter</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 009	1 885 972	39 228 279	-1 444 011
Omföring av föreg års resultat			-1 444 011	1 444 011
Årets resultat				-773 409
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 009</b>	<b>1 885 972</b>	<b>37 784 268</b>	<b>-773 409</b>

Flerårsövesikt	Belopp i Tkr				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 215	1 937	1 869	1 799	1 667
Res efter finansiella poster	-773	-1 444	-926	-665	-1 012
Årsavgift *, kr/kvm	745	639	630	615	573
Drift **, kr/kvm	682	829	678	545	605
Belåning, kr/kvm	454	454	-	-	-
Soliditet %	96	95	99	98,8	98,4
Sparande per kvm (kr)	137				
Räntekänslighet *** %	61				
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	80				

( Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-yta för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande)

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\*Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under räkenskapsåret har en avgiftsjustering skett med 10% för att täcka ökade kostnader för el, räntor och övriga fastighetskostnader.

Föreningen har under räkenskapsåret gjort större och mindre planerade underhåll vilka framgår under bilaga 1.

### Genomfört underhåll

Se bilaga 1

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Karl Börjesson

Vice ordförande: Joakim Kastebring

Sekreterare: Elin Gustafsson

Kassör: Marie Welin

Övriga styrelsemedlemmar

Jaqueline Chili De Almeida Bendt

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Morgan Kjellström samt Lennart Apelgren som suppleant.

### Valberedning

Birgitta Wahlqvist och Sofie Strömberg

### Stämma

Ordinarie föreningsstämmor hölls den 1 juni 2023.

### Förslag till disposition av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	37 784 268
årets resultat	-773 410
<b>Totalt</b>	<b>37 010 858</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	37 010 858
<b>Summa</b>	<b>37 010 858</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

#### **Upplysning om negativt resultat**

Föreningen visar en bokföringsmässig förlust på 773 410 kr men av det avser 1 094 843 kr avskrivningar, varför kassaflödet är positivt och vi har amorterat av 300 000 kr på lånet i april 2024. Fastigheten kräver inga större underhållskostnader eller investeringar inom det närmaste året.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 214 977	1 937 397
Övriga rörelseintäkter		156 028	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 371 005</b>	<b>1 937 397</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 804 666	-2 192 396
Övriga externa kostnader	4	-41 701	-18 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 094 843	-1 094 767
Arvoden	5	-141 290	-64 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 082 500</b>	<b>-3 370 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-711 495</b>	<b>-1 433 049</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-63 099	-10 962
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 184	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-61 915</b>	<b>-10 962</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-773 410</b>	<b>-1 444 011</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-773 410</b>	<b>-1 444 011</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	39 901 390	40 996 233
		<u>39 901 390</u>	<u>40 996 233</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 901 390</u>	<u>40 996 233</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		12 393	45 668
Övriga fordringar		1 448	450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 827	102 565
		<u>94 668</u>	<u>148 683</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>644 295</u>	<u>553 922</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>738 963</u>	<u>702 605</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 640 353</u>	<u>41 698 838</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 009	1 009
Upplåtelseavgifter		1 885 972	1 885 972
Fond för yttre underhåll		112 883	112 883
		<u>1 999 864</u>	<u>1 999 864</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 784 268	39 228 279
Årets resultat		-773 410	-1 444 011
		<u>37 010 858</u>	<u>37 784 268</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 010 722</u>	<u>39 784 132</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	1 200 000
		<u>900 000</u>	<u>1 200 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		187 570	307 938
Kortfristiga låneskulder		300 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 061	406 768
		<u>729 631</u>	<u>714 706</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 640 353</u>	<u>41 698 838</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-773 410	-1 444 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 094 843	1 094 767
		<u>321 433</u>	<u>-349 244</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>321 433</b>	<b>-349 244</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		54 015	-65 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-285 075	309 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>90 373</b>	<b>-105 246</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-2 640 554
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-2 640 554</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>90 373</b>	<b>-1 545 800</b>
Likvida medel vid årets början		<u>553 922</u>	<u>2 099 722</u>
Likvida medel vid årets slut		<b>644 295</b>	<b>553 922</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Avskrivningar fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och har under året skrivits av med 2,17 % av anskaffningsvärdet. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

---

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 971 197	1 689 141
Årsavgifter el	135 430	135 256
Hyror p-plats	108 350	113 000
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>2 214 977</b>	<b>1 937 397</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	232 048	266 845
Reparationer, underhåll	276 786	523 848
El	756 998	907 522
Uppvärmning	134 795	105 343
Vatten	126 762	112 294
Sophämtning	74 019	67 992
Fastighetsförsäkring	41 946	36 476
Kabel-TV och bredband	21 243	32 346
Fastighetsskatt	51 646	51 646
Förvaltningsarvoden	88 423	88 084
<b>Summa</b>	<b>1 804 666</b>	<b>2 192 396</b>

## Not 4 Externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gemensamhetsaktiviteter	2 651	2 801
Administrationskostnader	11 604	5 562
Övriga förvaltningskostnader	22 176	4 760
Medlemsavgifter	5 270	5 190
<b>Summa</b>	<b>41 701</b>	<b>18 313</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Styrelsearvoden och andra arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	105 000	48 300
Sociala kostnader	36 290	16 670
<b>Summa arvoden</b>	<b>141 290</b>	<b>64 970</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader lån	62 850	10 500
Räntekostnader övriga	249	462
<b>Summa</b>	<b>63 099</b>	<b>10 962</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Anskaffningsvärde byggnader	50 429 996	47 789 442
Anskaffningsvärde mark	590 727	590 727
-Nyanskaffningar	-	2 640 554
Vid årets slut	51 020 723	51 020 723
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 024 490	-8 929 723
-Årets avskrivning	-1 094 843	-1 094 767
Vid årets slut	-11 119 333	-10 024 490
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 901 390</b>	<b>40 996 233</b>

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	24 400 000
	<b>67 400 000</b>	<b>67 400 000</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	900 000	1 200 000

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 273 000	25 273 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 273 000</b>	<b>25 273 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den 20 maj 2024

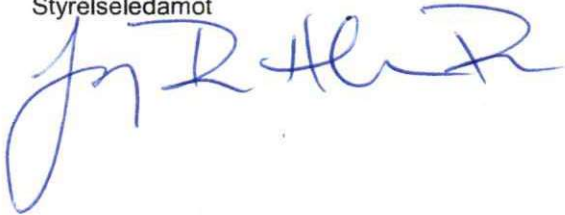


Karl Börjesson  
Ordförande



Marie Welin  
Styrelseledamot

Jaqueline Chili De Almeida Bendt  
Styrelseledamot




Joakim Kastebring  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

21/5

2024



Morgan Kjellström  
Lekmannarevisor