

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 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 dvs senaste 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
Mikael Antonsson	Ordförande	Stämman 2023	2025
Yvonne Horn	Sekreterare	Stämman 2022	2024
Anne-Marie Danielsson	Kassör	Stämman 2022	2024
Christian Svensson	Ledamot	Stämman 2022	2024
Elvis Zahirovic	Ledamot	Stämman 2023	2025
Natalia Irenell	Suppleant	Stämman 2023	2024
Uwe Heuer	Suppleant	Stämman 2023	2024

Revisorer - BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed (sammanställande)	Stämman
Frida Jansson (suppleant)	Stämman

Valberedning

Annie Lundberg (sammanställande)	Stämman
Mats Antonsson	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 16 maj 2022 där 24 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 ett lån har föreningen extra amorterat 3 800 000 kronor för att spara in räntekostnad

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 2024. Därefter beräknas slutbesiktningen kunna ske, den beräknas kunna genomföras under våren/försommaren 2024.

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

Föreningen har också haft en glöggträff i december som var välbesökt och uppskattad

Information om den planerade byggnationen uppe på Tussmötehöjden bakom våra hus har sammanställts och lagts upp på Boappa och fanns även under några veckor uppställd att läsa om i entrén i hus 302.

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

En mätning av föreningens värmefördelning har utförts.

Återstående åtgärder i ej godkända lägenheter efter Obligatorisk Villentilations Kontroll (OVK) utfördes under året och OVK har därefter godkänts.

Undersökning av intresse i föreningen för p platser för elbilar har genomförts och en intressegrupp tilldelades uppgiften att se hur föreningen skulle kunna tillgodose olika intressenters önskemål. Intressegruppen returnerade uppgiften till styrelsen där den bordlades enligt tidigare överenskommelse.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (134) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 2 (5) överlåtelser skett.

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

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 312.- 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 över regelverk för andrahandsuthyrning och om ändringar krävs i föreningens stadgar.

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

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 584	5 605	5 593	5 595	5 584
Soliditet (%)	78,2	78,1	77,3	76,2	74,9
Resultat efter finansiella poster	286	300	598	837	821
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743	743	743	743	743
Skuldsättning per kvm	4 776	5 348	5 530	5 920	6 311
Sparande per kvm	332	340	354	387	385
Räntekänslighet (%)	6,6	7,4	7,6	8,1	8,7
Energikostnad per kvm	157	148	130	113	116
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

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	5 302 135	872 147	299 791	139 511 533
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			699 045	-699 045		0
Uttag av yttre fond			-197 738	197 738		0
Balansering av fg års resultat				299 791	-299 791	0
Årets resultat					285 705	285 705
Eget kapital vid årets slut	133 020 000	17 460	5 803 442	670 631	285 705	139 797 238

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	670 631
Årets vinst	285 705
	956 336

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	699 045
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-155 372
i ny räkning överföres	412 663
	956 336

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 583 815	5 604 862
Övriga rörelseintäkter		62 540	45
Summa rörelseintäkter		5 646 355	5 604 907
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 793 704	-2 836 779
Övriga externa kostnader	5	-73 604	-66 930
Personalkostnader och arvoden	6	-114 657	-133 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 938 590	-1 938 590
Summa rörelsekostnader		-4 920 555	-4 975 717
Rörelseresultat		725 800	629 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 831	10 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 926	-339 684
Summa finansiella poster		-440 095	-329 399
Resultat efter finansiella poster		285 705	299 791
Resultat före skatt		285 705	299 791
Årets resultat		285 705	299 791

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

7, 8

173 155 885

175 094 475

Summa materiella anläggningstillgångar

173 155 885

175 094 475

Summa anläggningstillgångar

173 155 885

175 094 475

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 156

483

Övriga fordringar ink medel hos förvaltaren

9

1 010 938

580 169

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

264 340

235 280

Summa kortfristiga fordringar

1 277 434

815 932

Kassa och bank

Kassa och bank

517 475

2 767 853

Summa kassa och bank

517 475

2 767 853

Summa omsättningstillgångar

1 794 909

3 583 785

SUMMA TILLGÅNGAR

174 950 794

178 678 260

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 037 460	133 037 460
Fond för yttre underhåll		5 803 442	5 302 135
Summa bundet eget kapital		138 840 902	138 339 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		670 631	872 147
Årets resultat		285 705	299 791
Summa fritt eget kapital		956 336	1 171 938
Summa eget kapital		139 797 238	139 511 533
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	18 500 000
Summa långfristiga skulder		0	18 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 214 000	19 814 000
Leverantörsskulder		151 744	44 975
Skatteskulder		11 507	69 134
Övriga skulder		13 124	4 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	763 181	734 597
Summa kortfristiga skulder		35 153 556	20 666 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 950 794	178 678 260

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	285 705	299 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 938 590	1 938 590
Betald skatt	-109 992	2 453

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 114 303 2 240 834

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 673	2 135
Förändring av kortfristiga fordringar	-202 181	15 164
Förändring av leverantörsskulder	106 769	-118 686
Förändring av kortfristiga skulder	37 687	23 048

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 054 905 2 162 495

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-4 100 000	-1 300 000
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 100 000 -1 300 000

Årets kassaflöde

-2 045 095 862 495

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 342 439	2 479 944
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren

1 297 344 3 342 439

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 balansomslutning.

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

	2023	2022
Årsavgift bostadsrätter	5 208 864	5 208 864
Hyresintäkter förråd och p-platser.	369 708	369 708
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	4 462	10 379
Andrahandsuthyrning	0	15 073
Övriga intäkter	780	840
	5 583 814	5 604 864

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	165 585	149 370
Fastighetsskötsel	35 091	87 435
Snöskottning	123 692	180 511
Trappstädning	77 693	82 698
Entremattor	14 612	12 891
Fastighetsel	139 573	238 391
Fjärrvärme	692 915	608 556
Vatten & avlopp	292 948	215 678
Sophämtning	149 283	130 345
Försäkringspremier	138 105	132 645
Försäkringsärenden	108 979	0
Fastighetsskatt	155 871	149 641
Kabel-TV	20 624	22 423
Ovk	3 970	64 375
Tomträttsavgäld	388 700	388 700
	2 507 641	2 463 659

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	130 691	175 383
Planerat underhåll	155 372	197 738
	286 063	373 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	17 459	23 979
Föreningsverksamhet	4 208	12 737
Revisionsarvode	20 500	20 000
Företagsförsäkring	14 427	0
IT tjänster	0	211
Bankkostnader	1 835	918
Föreningsavgifter, medlemskap	9 164	8 259
Tillsynsavgifter, myndigheter	3 900	0
Övriga kostnader	2 111	826
	73 604	66 930

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2023	2022
Arvoden	96 600	97 200
Sociala kostnader	18 057	26 218
Löner	0	10 000
	114 657	133 418

Not 7 Byggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 859 000	193 859 000
Ingående avskrivningar	-18 764 525	-16 825 935
Årets avskrivningar	-1 938 590	-1 938 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 703 115	-18 764 525
Utgående redovisat värde	173 155 885	175 094 475
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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 616 000	73 616 000
	73 616 000	73 616 000

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	779 868	574 585
Skattekonto	57 949	5 584
	837 817	580 169

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	158 694	138 105
Stockholm stad tomträttsavgäld	105 646	97 175
	264 340	235 280

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,562	2024-02-28	5 714 000	7 314 000
Swedbank Hypotek	4,780	2024-11-25	10 000 000	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
			34 214 000	38 314 000
Kortfristig del av långfristig skuld			34 214 000	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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	83 716	47 627
Förutbetalda hyror och avgifter	470 735	459 257
Revisionsarvode	19 000	19 000
Fjärrvärme	101 169	96 439
Trappstädning	6 035	7 870
Vatten	45 483	46 067
Övriga upplupna kostnader	37 044	58 338
	763 182	734 598

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



Christian Svensson
Ledamot



Elvis Zahirovic
Ledamot



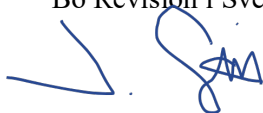
Anne-Marie Danielsson
Kassör



Yvonne Horn
Ledamot

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

Bo Revision i Sverige AB



Jörgen Götehed
Revisor