

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4

769615-6400

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4, 769615-6400 får härmed avge årsredovisning för 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningens på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en lokal med ingång vid 3A som kan hyras av boende för enklare tillställningar. Uthyrning sker ej under jul- och sommarveckor. Föreningen innehar även två gemensamma tvättstugor, som ligger i källaren med ingång i trapphus 23 eller 25.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information såsom städdagar, Öppet Hus mm. anslås i trapphusen samt på föreningens hemsida. Vid behov delas skriftlig information ut till alla medlemmar.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Inga nya avtal har ingåtts under året.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Täckdiket 4 år 2007. Fastigheten bebyggdes 1968. Fastighetens värdeår är 1968. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av ett våningshus med 143 lägenheter.

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt, 25 hyreslägenheter, 2 lokaler samt 12 förråd.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 11 917 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 10 stycken

2 rum och kök: 38 stycken

3 rum och kök: 66 stycken

4 rum och kök: 9 stycken

5 rum och kök: 20 stycken

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som kommer uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Ärligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till runt 40 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

De projekt som ligger närmast i tiden är att se över fönster, stammar samt vattenledningar och utföra nödvändiga åtgärder. Vi kommer även se över utrustningen i tvättstugan samt fortsätta med underhållet av miljöhusen och garaget.

Fastighetsförvaltning

FF-Fastighetsservice sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lekplatsen besiktigades under våren och efter det har några mindre anmärkningar åtgärdats.

En OVK har genomförts i byggnaden och de flesta lägenheter har gått igenom. Resultaten går nu igenom och eventuella åtgärder ska planeras.

Samtliga hyreslägenheter har besiktigats och kommande underhåll ska planeras utifrån resultatet av detta.

En extra stämma hölls under december för att ta beslut om att gå vidare med beställning av laddplatser på parkeringen. Stämman godkände installationen, som även kommer innebära att en ny matning dras fram till parkeringen.

Gårdsgruppen har bjudit in alla boende till två gårdsdagar då vi gjort i ordning gården efter vinter och inför hösten. De har även anordnat en kräftskiva och ett adventsfika.

Laddplatser samt ny matning kommer installeras på parkeringen.

Föreningsappen kommer uppdateras och förhoppningsvis bli både mer använd och användbar.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr /lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 249 204 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Månadsavgifterna för bostäderna höjs med 4%, och samtliga förråd, mopedgarage, parkeringar höjs med 10% från 2023.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-13.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2022. I stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 170 (166) medlemmar.
Under året har 20 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1,5 % av prisbasbeloppet.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande

Ann Stenberg

Ordinarie ledamöter

Åsa Zander
Christian Vuoppola
Tony Övermark
Robert Jäwert
Mattias Meyn
Zandra Vuoppola

Suppleanter

Mikhail Kalkov
Carl-Johan Magnusson
Marc McMasters

Firman har tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande under 2022.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 214 500 kr.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail, telefon hemsida, öppet hus eller föreningens brevlåda i trapphus 17.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Zackrisson och Erika Zackrisson som revisorssuppleant, samt revisor från BoRevision AB, Arthur Kozak och Malin Johannesson som revisorssuppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit Zandra Vuoppola, Iren Elfgren och Jonas Henriksson valda av stämman.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 647 128	10 431 403	10 414 649	10 015 358
Resultat efter finansiella poster	433 728	624 428	-4 413 341	1 227 087
Kassalikviditet, %	87	23	31	101
Soliditet, %	42,4	40,9	40,7	44,5
Fond för yttre underhåll	1 414 296	25 296	3 698 079	3 722 815
Årsavgift per kvm	840	823,5	827	789,5
Lån per kvm	11 106,7	11 188,5	11 268	9 918,6
Genomsnittlig skuldränta, %	1,3	1,3	1,6	1,7
Fastighetens belåningsgrad, %	65,7	66,2	66,7	58,7
Taxeringsvärde, tkr	207 944	201 357	201 357	201 357

Nyckelstalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	88 989 610	26 502 094	25 296	-22 496 528	624 428
Resultat disp enligt stämmobeslut				624 428	-624 428
Insatskapital	1 855 749	3 144 251			
Fonddisp enl årsstämmobeslut			1 389 000	-1 389 000	
Uttag ur fond enl. stämmobeslut			-	-	
Årets resultat					433 728
Belopp vid årets slut	90 845 359	29 646 345	1 414 296	-23 261 100	433 728

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-23 261 100
Årets resultat	433 728
Totalt	-22 827 372
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 389 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-159 188
Balanseras i ny räkning	-24 057 184
Summa	-22 827 372

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 647 128	10 431 403
Övriga rörelseintäkter		15 145	13 198
Summa rörelseintäkter		10 662 273	10 444 601
Rörelsekostnader			
Underhåll		-159 188	-
Driftkostnader	3	-4 584 058	-4 337 734
Avskrivningar		-3 459 965	-3 459 965
Summa rörelsekostnader		-8 203 211	-7 797 699
Personalkostnader	4	-300 478	-333 540
Rörelseresultat		2 158 584	2 313 362
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 763 685	-1 688 950
Summa finansiella poster		-1 763 685	-1 688 950
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		38 829	16
Resultat efter finansiella poster		433 728	624 428
Årets resultat		433 728	624 428

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	215 678 866	219 127 765
Inventarier, verktyg och installationer	6	56 978	68 044
Summa materiella anläggningstillgångar		215 735 844	219 195 809
Summa anläggningstillgångar		215 735 844	219 195 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 277	3 060
Övriga fordringar		4 783	5 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	91 128	146 879
		104 188	155 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 567 992	9 633 662
Summa kassa och bank		17 567 992	9 633 662
Summa omsättningstillgångar		17 672 180	9 789 504
SUMMA TILLGÅNGAR		233 408 024	228 985 313

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 491 704	115 491 704
Fond för yttre underhåll		1 414 296	25 296
Summa bundet eget kapital		121 906 000	115 517 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 261 100	-22 496 528
Årets resultat		433 728	624 428
Summa fritt eget kapital		-22 827 372	-21 872 100
Summa eget kapital		99 078 628	93 644 900
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	113 945 950	92 625 234
Summa långfristiga skulder		113 945 950	92 625 234
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	18 412 657	40 708 530
Leverantörsskulder		679 847	517 527
Övriga kortfristiga skulder		2 910	150 000
Skatteskulder		40 670	19 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 247 362	1 319 502
Summa kortfristiga skulder		20 383 446	42 715 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 408 024	228 985 313

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Till kommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnader	1,5-2 %
Om och tillbyggnader	10%
Markanläggning	3%
Inventarier	5-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det ena kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	8 111 950	7 814 910
Hysesintäkter	2 535 178	2 616 642
Summa	10 647 128	10 431 552

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel & städ	460 630	494 487
Reparationer	1 084 535	803 898
El	166 555	198 586
Obl. vent.kontroll	98 750	
Uppvärmning	1 021 025	1 055 008
Vatten & sophämtning	864 564	915 251
Fastighetsavgift	249 204	222 207
Försäkringspremier	148 390	133 472
Kabel-TV	183 291	181 700
Förvaltning administration	172 690	163 753
Konsultarvoden	9 744	
Övrigt	124 680	169 372
Summa	4 584 058	4 337 734

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvoden	226 500	254 400
Sociala avgifter	73 978	79 140
Löner och andra ersättningar, Anställda	300 478	333 540

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 805
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 505 040	-16 056 141
-Årets avskrivning	-3 448 899	-3 448 899
Vid årets slut	-22 953 939	-19 505 040
Redovisat värde vid årets slut	215 678 866	219 127 765
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	49 662 716	49 662 716
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 944 000	106 357 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	95 000 000
	207 944 000	201 357 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	205 864 560	200 000 000
Lokaler	2 079 440	1 357 000
	207 944 000	201 357 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-114 057	-102 991
-Årets avskrivning	-11 066	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 123	-114 057
Utgående restvärde enligt plan	56 978	68 044

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		56 054
Kabel TV		45 818
Förvaltningsarvode (admin + fast.skötsel)		42 437
Förutbetalda kostnader	91 128	
Övriga poster		2 570
	91 128	146 879

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SBAB 23497867	2024-11-12	3,71	30 123 116	-
SBAB 23497980	2027-02-12	1,25	9 625 000	-
SBAB 23497867	2022-11-14	0,46	-	30 304 856
SBAB 23497972	2025-03-20	2,11	9 562 419	9 625 335
SBAB 23497980	2022-01-21	1,66	-	9 625 000
SBAB 23974134	2030-05-09	1,16	19 010 572	19 141 073
SBAB 25953282	2025-06-12	2,40	19 450 000	19 450 000
SBAB 29282544	2023-09-08	1,50	8 937 500	9 187 500
SBAB 29625174	2023-11-10	1,44	9 000 000	9 250 000
SBAB 30020146	2027-05-10	1,10	9 650 000	9 750 000
SBAB 30823591	2024-03-13	0,64	17 000 000	17 000 000
			132 358 607	133 333 764

Nästa års amortering beräknas uppgå till	975 157	946 569
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)	17 437 500	39 761 961
	18 412 657	40 708 530

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 900 628	3 786 276
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	127 482 822	128 600 919

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	135 100 000	135 100 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto moms	1 125	-
Upplupna räntor	30 818	31 522
Upplupna styrelsearvoden	226 500	228 000
Upplupna sociala avgifter	71 166	68 400
Uppvärmning	-	156 636
Revisionsarvode	-	18 750
Förutbetalda hyresintäkter	719 049	-
EI	-	35 267
Övriga interimsskulder	198 705	-
FF fastighetsservice (reparation)	-	9 660
	1 247 363	548 235

Underskrifter

Mölnadal, datum enligt digital signatur

Ann Stenberg
Styrelseordförande

Åsa Zander

Christian Vuoppola

Tony Övermark

Robert Jäwert

Mattias Meyn

Zandra Vuoppola

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signatur)

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB

Bengt Zackrisson
Av föreningen vald revisior