

Årsredovisning för
Brf Täckdiket 3 i Mölndal
769615-5196

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Upplysningar till resultaträkning	9-11
Upplysningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	12-13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Täckdiket 3 i Mölndal, 769615-5196 får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

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 utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen samt behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boende. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Täckdiket 3. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-22. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1967

Föreningens byggnader består av 116 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 20 hyreslägenheter. Till byggnaden hör även 113 parkeringsplatser. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 320 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 24 st
2 rum och kök: 76 st
3 rum och kök: 34 st
4 rum och kök: 2 st

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en nyligen upprättad 50-årig underhållsplan som kommer uppdateras av styrelsen varje år. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 104 050 997 kr, vilket fördelat per år blir 2 081 020.

Under de kommande 5 åren finns ett underhållsbehov för ca 55 miljoner kronor. Underhållsbehovet avser framförallt fasad, tvättstuga, lekplats och gård.

Fastighetsförvaltning

Föreningen använder sig av Optimal Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dränering

Framtida underhåll med ej bestämt datum inkluderar bland annat

- Fasad
- Fönster
- Tak

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-04-15.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29..

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 159 medlemmar

Under året har 13 lägenheter överlåtits och **1** lägenhet upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. (2022) 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2022) 483 kr.

Avgifter:

Föreningen höjde avgifterna med 2% från 2023-04-01 samt att avgifterna avser att höjas med 10% från 2024-01-01.

Avgiftshöjningarna har skett på grund av underhåll under kommande år enligt underhållsplanen samt att föreningen har lagt om lån och därmed fått höjda räntor.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Ordförande

Peter Svensson

Ordinarie ledamöter

Sabina Pedersen

Åke Nises

Ana M Gheorghe

Isak Sylvin

Amanda Leion

Anders Lagerberg

Suppleanter

Hanna Magnusson

Rickard Bjerkerud

Firman har under året tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit **15** protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 204 000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post-adress.

Revisorer

Revisorer har varit Jonas Pälvärinne vald av föreningen och suppleant Marianne Gundman-Höyer samt Jörgen Nilsson, KPMG som extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Agnieszka Pawlowicz, Mikael Åkerberg och Diego Penalzoa Corredor. Valda av stämman.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 304 349	8 066 532	7 983 509	8 150 697
Resultat efter finansiella poster	-2 537 089	1 948 661	-2 057 214	2 086 251
Kassalikviditet, %	20	29	44	29
Soliditet, %	61,7	61,8	60,3	60,3
Fond för yttre underhåll	10 429 149	8 348 129	6 267 109	5 165 676
Årsavgift per kvm	605	678	661,2	780,6
Lån per kvm total boyta	6 494	6 604,4	6 715	6 825,5
Fastighetens belåningsgrad, %	36,9	37,6	38,2	38,8
Taxeringsvärde, tkr	177 000	177 000	159 000	159 000
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	75			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	5 691			
Sparande per kvm	-374			
Energikostnad per kvm	190			
Räntekänslighet	9			

Upplysning om förlust

Föreningen har för året gått med förlust på grund av ett påbörjat arbete med dränering av fastigheten. Dränering har omfattats av underhållsplanen. Underhållet i form av dränering har bekostats bland annat genom försäljning av hyreslägenheter som ombildats till bostadsrätter, men också av tidigare sparade medel. Framtida planerat underhåll kommer att kräva mer resurser, bland annat från sparad kapital i föreningen men kan också innebära att föreningen behöver ta nya lån. De nya lånen kan behöva finansieras med höjda avgifter.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 033 850	8 348 129	-7 307 561	1 948 661
Insatskapital	1 313 080			
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 948 661	-1 948 661
Fonddisp enl årsstämmobeslut		2 081 020	-2 081 020	
Årets resultat				-2 537 089
Belopp vid årets slut	97 346 930	10 429 149	-7 439 920	-2 537 089

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 439 920
årets resultat	-2 537 089
Totalt	-9 977 009
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	2 081 020
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 010 264
balanseras i ny räkning	-12 058 029
Summa	-9 977 009

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

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	8 304 349	8 066 532
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>8 304 349</u>	<u>8 066 532</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-3 010 264	-
Driftskostnader	3	-5 671 208	-4 167 628
Övriga externa kostnader		-2 487	-
Personalkostnader	4	-431 522	-293 106
Avskrivningar		-1 324 692	-1 318 820
Summa rörelsekostnader		<u>-10 440 173</u>	<u>-5 779 554</u>
Rörelseresultat		<u>-2 135 824</u>	<u>2 286 978</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		205 141	36 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 406	-375 200
Summa finansiella poster		<u>-401 265</u>	<u>-338 317</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 537 089</u>	<u>1 948 661</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-2 537 089</u>	<u>1 948 661</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 537 089</u>	<u>1 948 661</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	146 008 262	147 386 877
Inventarier, verktyg och installationer	6	25 586	30 384
Summa materiella anläggningstillgångar		146 033 848	147 417 261
Summa anläggningstillgångar		146 033 848	147 417 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 089	11 528
Övriga fordringar	7	75 729	17 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 009	94 896
Summa kortfristiga fordringar		217 827	124 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 144 430	12 655 610
Summa kassa och bank		12 144 430	12 655 610
Summa omsättningstillgångar		12 362 257	12 779 928
SUMMA TILLGÅNGAR		158 396 105	160 197 189

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		97 346 930	96 033 850
Fond för yttre underhåll		10 429 149	8 348 129
Summa bundet eget kapital		107 776 079	104 381 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 439 920	-7 307 561
Årets resultat		-2 537 089	1 948 661
Summa fritt eget kapital		-9 977 009	-5 358 900
Summa eget kapital		97 799 070	99 023 079
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	-	16 825 000
Summa långfristiga skulder		-	16 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	58 730 050	42 905 050
Leverantörsskulder		509 982	558 100
Skatteskulder		44 651	19 529
Övriga skulder		81 286	70 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 231 066	796 424
Summa kortfristiga skulder		60 597 035	44 349 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 396 105	160 197 189

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 531 217	1 948 661
Ned och avskrivningar	1 318 820	1 318 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 212 397	3 267 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-93 511	8 446
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	422 925	-369 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-882 983	2 906 601
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-117 443
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	58 722	
Inbetalda insatser	1 313 080	2 222 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 371 802	2 105 519
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-511 181	4 012 120
Likvida medel vid årets början	12 655 610	8 643 490
Likvida medel vid årets slut	12 144 429	12 655 610

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	205 141	36 883
Erlagd ränta	-606 406	-375 200
	-401 265	-338 317

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Materiella 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. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt progressiv plan på 100 år. En ny avskrivningsplan med rak avskrivning har upprättats med nyttjandeperioden 120 år. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120
-Om- och tillbyggnad fastighet	120
-Om- och tillbyggnad gård	10
-Stambyte	40/50
-Installationer	20
-Byggnadsinventarier	10

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar och skulder

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 231 919	6 134 767
Hysesintäkter bostäder	1 289 399	1 398 962
Hysesintäkter p-plats & garage	480 710	467 500
Övriga intäkter	295 245	65 276
Öresutjämning	96	27
El (moms)	6 980	
Summa	8 304 349	8 066 532

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	801 535	234 256
Städning	24 252	41 434
Serviceavtal	38 465	1 499
Underhåll av markytor	618 750	
Brandtillsyn	10 877	
Bevakningskostnader	9 449	3 911
Reparation & Underhåll	1 209 840	893 620
El	266 585	234 352
Värme	1 056 667	976 864
Vatten	395 239	385 851
Sophantering	240 934	228 752
Snöröjning	77 205	46 425
Övriga driftskostnader	3 881	145 674
Försäkringspremie	100 492	95 545
Kabel-TV	98 205	85 130
Fastighetsavgift	233 109	206 584
Förbrukningsinventarier	4 825	19 405
Inkassokostnader	2 145	1 009
Telefon	1 311	1 995
Bredband	17 396	21 972
Revisionarvode	22 575	28 500
Förvaltningsarvode	114 948	163 752
Teknisk förvaltning	109 777	206 443
Övriga förvaltningskostnader	173 933	17 164
Konsultarvoden	15 375	113 688
Bankkostnader	5 919	5 172
Föreningsavgifter ej avdragsgilla	17 520	8 631
Övriga kostnader ej avdragsgilla	-1	
Summa	5 671 208	4 167 628

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden, arvode till revisor och valberedning	329 000	224 000
Summa	329 000	224 000
Sociala kostnader	102 522	69 106
Summa	431 522	293 106

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	162 270 404	162 270 404
	162 270 404	162 270 404
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 883 527	-13 564 707
-Naturvårdsverket	-58 721	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 319 894	-1 318 820
	-16 262 142	-14 883 527
Redovisat värde vid årets slut	146 008 262	147 386 877
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	41 179 002	41 179 002
Taxeringsvärde byggnad	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
	177 000 000	177 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 955	95 955
Vid årets slut	95 955	95 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 571	-60 773
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 798	-4 798
Vid årets slut	-70 369	-65 571
Redovisat värde vid årets slut	25 586	30 384

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	61 226	3 391
Övrigt	14 503	14 503
	75 729	17 894

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 3978 89 95179	2024-09-09	4,56	18 398 512	18 698 512
Nordea 3978 89 55983	2024-03-20	1,27	16 825 000	17 125 000
Nordea 3975 82 39139	2024-12-16	4,19	23 506 538	23 906 538
			58 730 050	59 730 050
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 000 000	1 000 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			57 730 050	41 905 050
			58 730 050	42 905 050
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	4 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			53 730 050	54 730 050

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 200 000	94 200 000
Summa ställda säkerheter	94 200 000	94 200 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	356 580	537 280
Förutbetalda hyresintäkter	58 752	5 737
Upplupna kostnader	787 734	225 407
Beräknat arvode revision	28 000	28 000
	1 231 066	796 424

Underskrifter

Mölndal, datum enligt digital signatur

Peter Svensson
Styrelseordförande

Sabina Pedersen
Styrelseledamot

Åke Nises
Styrelseledamot

Ana M Gheorghe
Styrelseledamot

Isak Sylvin
Styrelseledamot

Amanda Leion
Styrelseledamot

Anders Lagerberg

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signatur)

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Jonas Pälvärinne
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 juni 2024



ÅRV.pdf

(115315 byte)

SHA-512: c3a9d7009253fc0bd551e8ba688aece070eb3
988d52857faf01a6dc80cd6c658cc8bd78db91014e22bb
f42475ba3756e83816c258f62b1d386cd2412db650083

Underskrifter

2024-06-26 14:22:41 (CET)



Peter Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 16:45:23 (CET)



Sabina Pedersen Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 16:52:40 (CET)



Åke Mats Göran Nises

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 17:20:54 (CET)



Ana-Maria Isabela Gheorghe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 17:23:28 (CET)



Isak Sylvin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 17:32:04 (CET)



Amanda Leion

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 19:34:03 (CET)



Anders Lagerberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 20:23:08 (CET)



Jonas Viktor Jan Pälvärinne

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-26 22:43:13 (CET)



Jan Jörgen Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

361a3aa1d175dabf6ae58cf005012ef3051e42a01d9b31b854484b66273dad48c0cd70396733312dcf5393017995fd3446804d01111dd59e3b6fc18bd5e498a3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.