

Brf Täckdiket 3 i Mölndal

Årsredovisning 2024



Brf Täckdiket 3 i Mölndal

Org.nr: 769615-5196

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Täckdiket 3 i Mölndal, 769615-5196, med säte i Mölndal, , får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Peter Svensson	2025
Ledamot	Åke Nises	2025
Ledamot	Anders Lagerberg	2025
Ledamot	Erik Bernhardsson	2026
Ledamot	Jonas Pälvärinne	2026
Ledamot	Karl-Johan Karlsson	2026
Ledamot	Nichlas Cox	Avgått
Ledamot	Ana-Maria Gheorghe	Avgått
Suppleant	Diego Fernando Penaloza Corredor	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Jörgen Nilsson KPMG AB
Förtroendevald revisor	Ingemar Hansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Agnieszka Pawlowicz, Lisskulla Brenner och Mikael Åkerberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täckdiket 3 i Mölndal kommun med därpå uppförd byggnad med 136 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1967. Fastighetens adress är Axcgatan 2-28.

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter, 2 förråd och 129 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
28	73	33	2

Total tomtarea:	19 610	kvm
Total bostadsarea:	9 043	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 024	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 019	kvm
Total lokalaria:	19.5	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2025-05-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Optimal Service
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	Mölndals Stad
Elavtal avseende volym	Mölndal Energi
Fjärrvärme	Mölndal Energi
Jour	Securitas
Mätning El, laddplatser	Elbilbox
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Parkeringstjänst	Apcoa



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 266 924 kr och planerat underhåll för 6 946 931 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2021-11-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 877 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Byte av fönster och fönsterdörrar	2025
Byte av balkongräcken	2025
Elstambyte	2025
Renovering av fasad	2025
Omläggning av takpannor, läkt och papp	2025
Byte av entrétak	2025
Byte av taksäkerhet	2025
Byte av stuprör och hängrännor	2025
Lekplatsbesiktning	2025
Beskärning av träd	2026
Målning av väggar, tak och golv i gemensamma utrymmen	2026
Rensning av ventilationskanaler	2027
OVK-besiktning	2027

Tidigare utfört underhåll

År

Injustering av värme	2024
Montering av dörrstopp på entrédörrar	2024
Renovering av lägenhet innan upplåtelse	2024
Underhåll samt målning av bänkar och utemöbler	2024
Ombyggnation av pumpstation	2024
Dränering	2023-2024
Relining	2022-2023
OVK-besiktning	2021
Renovering av lekplats	2017-2018
Radonmätning	2014-2015
Stambyte	2010-2011
Installation av nya entrédörrar och nytt inpasseringssystem	2009
Installation av ny gårdsbelysning	2009
Installation av nya frånluftsfläktar	2009
Omläggning av tak	1996
Byte av fönster	1994



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-27, (samt extra föreningsstämma 2024-09-15). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 har styrelsen arbetat för att genomföra nödvändigt underhåll, öka trivseln för de boende och skapa förutsättningar för framtida underhåll. Ett av årets större projekt var dräneringen av fastigheten. I samband med dräneringsarbetet anlades också en ny cykelparkering på fastighetens nordöstra sida. Under 2024 genomfördes även en injustering av det värmesystem som installerades i fastigheten 2021. Injusteringen ska bidra till en jämnare värmefördelning, ett mer behagligt inomhusklimat samt en mer energieffektiv uppvärmning.

Under 2024 genomfördes två större avgiftshöjningar, i januari och april, vilket var nödvändigt på grund av höga räntekostnader, ökade omkostnader och kommande renoveringar. Tack vare dessa avgiftsjusteringar och ett mer gynnsamt ränteläge bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil och att vi har goda förutsättningar att genomföra framtida planerat underhåll.

Framöver planeras ett större underhållsarbete av fasad, balkonger och fönster med beräknad start under 2025. Detta är en omfattande renovering som kommer bidra till fastighetens långsiktiga hållbarhet och öka fastighetens energieffektivitet.

/ Styrelsen för Brf Täckdiket 3 i Mölndal



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 13 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (2023 år skedde 2 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 161 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 163 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 9 % och 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Föreningen har avläsning av el för laddplatserna vilket debiteras respektive hyresgäst efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 201	8 304	8 067	7 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 418	- 2 537	1 949	- 2 057
Förändring av underhållsfond	-2 759	2 081	2 081	2 081
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-1 364	-283	1 186	-2 819
Sparande, kr/kvm	312	267	361	-81
Soliditet, (%)	62	62	62	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	931	783	782	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	81	75	76	75
Driftkostnad, kr/kvm	350	383	326	302
Energikostnad, kr/kvm	169	190	176	170
Ränta, kr/kvm	270	67	41	37
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	207	230	230	230
Skuldsättning, kr/kvm	6 370	6 481	6 591	6 701
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 195	7 382	7 611	7 806
Räntekänslighet, (%)	7.73	9.42	9.74	10.16
Snittränta, (%)	4.24	1.03	0.63	0.56

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-01-01 och 2024-04-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	97 346 930	10 429 149	- 7 439 920	- 2 537 089
Disposition enligt föreningsstämma			-2 537 089	2 537 089
Avsättning till underhållsfond		1 877 000	-1 877 000	
Avsättning till underhållsfond 2023		2 081 020	-2 081 020	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 717 235	6 717 235	
Ianspråktagande av underhållsfond 2023		-3 010 264	3 010 264	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	3 521 934			
Årets resultat				- 5 417 939
Vid årets slut	100 868 864	4 659 670	- 4 207 530	- 5 417 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 977 009
Årets resultat före fondändring	- 5 417 939
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 3 958 020
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	9 727 499
Summa över/underskott	- 9 625 469

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 625 469
Totalt	- 9 625 469

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

9 183 301

8 007 696

Övriga rörelseintäkter

3

17 413

296 653

Summa rörelseintäkter

9 200 714

8 304 349

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-10 387 210

-8 305 526

Övriga kostnader

5

-484 614

-378 433

Personalkostnader

6

-302 875

-431 522

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 295 198

-1 324 692

Summa rörelsekostnader

-12 469 897

-10 440 173

RÖRELSERESULTAT

-3 269 183

-2 135 824

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

299 099

205 141

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 447 855

-606 406

Summa finansiella poster

-2 148 756

-401 265

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 417 939

-2 537 089

RESULTAT FÖRE SKATT

-5 417 939

-2 537 089

ÅRETS RESULTAT

-5 417 939

-2 537 089



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	144 675 007	146 008 262
Inventarier, maskiner och installationer	10	113 139	25 586
Summa materiella anläggningstillgångar		144 788 146	146 033 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 788 146	146 033 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 295	58 089
Övriga fordringar	11	140 072	75 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	188 195	84 009
Summa kortfristiga fordringar		334 562	217 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	10 226 360	12 144 430
Summa kassa och bank		10 226 360	12 144 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 560 922	12 362 257
SUMMA TILLGÅNGAR		155 349 068	158 396 105



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 868 864	97 346 930
Underhållsfond		4 659 670	10 429 149
Summa bundet eget kapital		105 528 534	107 776 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 207 530	-7 439 920
Årets resultat		-5 417 939	-2 537 089
Summa fritt eget kapital		-9 625 469	-9 977 009
SUMMA EGET KAPITAL		95 903 065	97 799 070
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	16 225 000	0
Summa långfristiga skulder		16 225 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 225 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	41 505 050	58 730 050
Leverantörsskulder		520 270	509 982
Skatteskulder		21 144	44 651
Övriga skulder		76 129	81 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 098 410	1 231 066
Summa kortfristiga skulder		43 221 003	60 597 035
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 221 003	60 597 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 349 068	158 396 105



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 269 183	-2 135 824
Avskrivningar	1 295 198	1 324 692
Summa	-1 973 985	-811 132
Erhållen ränta	299 099	205 141
Erlagd ränta	-2 447 855	-606 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 122 741	-1 212 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-116 734	-93 510
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-151 032	422 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 390 507	-882 982
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 994	0
Bidrag från Naturvårdsverket	49 497	58 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 497	58 722
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtelser	3 521 934	1 313 080
Upptagna lån	34 923 512	0
Amortering av låneskulder	-35 923 512	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 521 934	313 080
Årets kassaflöde	-1 918 070	-511 180
Likvida medel vid årets början	12 144 430	12 655 610
Likvida medel vid årets slut	10 226 360	12 144 430



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader:	
- Byggnad	120
- Entré, trapphus	120
- Stambyte	40-50
Inventarier, maskiner och installationer:	
- Värmeanläggning	20
- Laddstolpar	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 468 594	6 231 919
Hyror bostäder	1 200 768	1 288 047
Hyror förråd	7 020	7 020
Hyror p-platser	506 919	480 710
Totalt årsavgifter och hyror	9 183 301	8 007 696

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El, laddplatser	43 392	6 980
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 090	0
Vidarefakturerade kostnader	57 300	60
Försäkringsersättningar	0	10 468
Överlåtelseavgifter	8 598	0
Övriga intäkter	22 735	96
Övriga ersättningar och intäkter *	-125 702	279 049
Totalt övriga rörelseintäkter	17 413	296 653

* Negativ intäkt 2024 till följd av ombokning av felaktigt uppbokad intäkt under 2023 på 147 500 kr. Intäkten avsåg upplåtelseavgifter som har bokats upp på balansräkningen under 2024 och återfinns i förändringar av eget kapital.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	148 872	266 585
Uppvärmning	1 041 915	1 056 667
Vatten och avlopp	340 863	395 239
Avfallshantering	245 474	240 934
Teknisk förvaltning	662 770	911 313
Serviceavtal	48 644	38 465
Besiktningsskostnader	3 711	0
Systematiskt brandskyddsarbete	17 462	10 877
Städning	2 138	24 252
Snöröjning	143 563	77 205
Bevakningskostnader	11 465	9 449
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 625	0
Bredband	1 716	0
Kabel-TV	100 436	98 205
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	28 759	0
Försäkringar	114 413	100 492
Förbrukningsmaterial	36 848	0
Övriga driftkostnader	0	3 881
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	221 680	233 109

3 173 355

3 466 673

Reparationer

Huskropp	27 188	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 934	0
Bostäder	15 747	0
Övriga installationer	2 857	0
Markytor	1 425	0
Vattenskador	91 105	0
Övrigt	3 625	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 725	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	59 835	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 130	0
VA & sanitet, installationer	6 892	0
Värme, installationer	19 709	0
El, installationer	4 753	0
Övriga reparationer	0	1 209 840

266 924

1 209 840

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	3 281	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 438	0
Bostäder	229 696	0
Värme, installationer	427 809	0
VA & sanitet, installationer	111 743	0
Markytor	6 106 592	618 750
Övrigt	62 372	3 010 264

6 946 931

3 629 014

Totalt fastighetskostnader

10 387 210

8 305 526



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Styrelsemöten	415	0
Föreningsstämma	1 570	0
Medlemsdagar	1 869	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 125	0
Förvaltningskostnader	225 824	291 025
Revision	32 600	22 575
Tele och post	7 932	18 707
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	58 427	0
Jurist- och advokatkostnader	38 097	1 250
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 315	4 825
Konsultarvode	0	14 125
Bankkostnader	6 167	5 919
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 762	0
IT-tjänster	16 710	2 488
Övriga externa tjänster	3 101	0
Övriga externa kostnader	59 700	17 519
Totalt övriga kostnader	484 614	378 433

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Föreningsvald revisor	8 240	0
Valberedning	12 360	0
	20 600	0
Styrelsen		
Styrelsearvode	204 500	329 000
Utbildning	12 950	0
Sociala kostnader	64 825	102 522
	282 275	431 522
Totalt personalkostnader	302 875	431 522

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 280 404	1 319 894
Inventarier, maskiner och installationer	14 794	4 798
	1 295 198	1 324 692
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 295 198	1 324 692

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	94 200 000	94 200 000
Summa:	94 200 000	94 200 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	121 091 402	121 091 402
Mark	41 179 002	41 179 002
Omklassificeringar	-117 444	0
Utgående anskaffningsvärden	162 152 960	162 270 404
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 262 142	- 14 883 527
Omklassificeringar	64 564	-58 721
Årets avskrivning på byggnader	- 1 280 375	- 1 319 894
Utgående avskrivningar	-17 477 953	-16 262 142
Utgående redovisat värde	144 675 007	146 008 262
<i>Varav</i>		
Byggnader	103 496 005	104 776 410
Mark	41 179 002	41 179 002
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
	177 000 000	177 000 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	95 955	95 955
Årets anskaffningar	49 497	0
Omklassificeringar	58 722	0
Utgående anskaffningsvärden	204 174	95 955
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 70 369	- 65 571
Omklassificeringar	- 5 872	0
Årets avskrivningar	- 14 794	- 4 798
Utgående avskrivningar	- 91 035	- 70 369
Utgående redovisat värde	113 139	25 586
Not 11. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 904	61 226
Momsfordran	19 671	0
Övriga fordringar	49 497	14 503
Summa	140 072	75 729
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	21 529	0
Förutbetald försäkring	51 002	0
Förutbetalda kostnader	115 664	84 009
Summa	188 195	84 009



Not 13. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken *	1 357 368	1 314 827
Transaktionskonto Handelsbanken	620 389	1 857 240
Företagskonto Nordea	73 992	75 193
Sparkonto SBAB	8 174 610	8 897 170
Summa	10 226 359	12 144 430

* Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	41 505 050	58 730 050
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 225 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	57 730 050	58 730 050

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-03-18	3,94 %	16 525 000	0
Nordea *	2025-09-09	3,22 %	18 098 512	0
Nordea	2025-12-16	2,62 %	23 106 538	23 506 538
Nordea	2024-03-20	1,27 %	0	16 825 000
Nordea	2024-09-09	4,56 %	0	18 398 512
Summa skulder till kreditinstitut			57 730 050	58 730 050
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 505 050	-58 730 050
			16 225 000	0

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	78 912	0
Förutbetalda intäkter	768 452	415 332
Upplupna revisionsarvoden	30 600	28 000
Upplupna kostnader	220 446	787 734
Summa	1 098 410	1 231 066



Underskrifter

Mölndal, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Svensson
Ordförande

Åke Nises
Ledamot

Anders Lagerberg
Ledamot

Erik Bernhardsson
Ledamot

Jonas Pälvärinne
Ledamot

Karl-Johan Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Ingemar Hansson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2025 14:05

SENT BY OWNER:

Johanna Köre · 27.05.2025 15:02

DOCUMENT ID:

Hy_JuVXMxe

ENVELOPE ID:

rJLJON7flx-Hy_JuVXMxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Täckdiket 3 i Mölndal.pdf
19 pages

SHA-512:

fad9bbd3e58dcbd93704b41f89f089649a116dcbb1058e
723c0bf36732e25aa5ae78433ec80d2c6b84a97b9a8485
51320936c8691abe4e4817c7e0d21f28cd53

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PETER SVENSSON	 Signed	27.05.2025 15:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/23)
	Authenticated	27.05.2025 15:06	Low	
ÅKE MATS GÖRAN NISES	 Signed	27.05.2025 15:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/06/22)
	Authenticated	27.05.2025 15:12	Low	
Jonas Viktor Jan Pälvärinne	 Signed	27.05.2025 15:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/09/17)
	Authenticated	27.05.2025 15:44	Low	
ERIK BERNHARDSSON	 Signed	27.05.2025 16:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/05/24)
	Authenticated	27.05.2025 16:21	Low	
Anders Lagerberg	 Signed	27.05.2025 20:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/09/27)
	Authenticated	27.05.2025 19:44	Low	
NILS KARL-JOHAN KARLSSON	 Signed	28.05.2025 08:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/11/20)
	Authenticated	28.05.2025 08:32	Low	
INGEMAR HANSSON	 Signed	28.05.2025 17:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/02/20)
	Authenticated	28.05.2025 11:18	Low	
Jan Jörgen Nilsson	 Signed	29.05.2025 14:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17)
	Authenticated	28.05.2025 10:02	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal, org. nr 769615-5196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 27 juni 2024.

Göteborg den

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ingemar Hansson
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 maj 2025



RB Brf Täckdiket 3 i Majorna.pdf
(546114 byte)
SHA-512: 75000705e6d4f5c55919fd0cd9fd3f85c5de
cafe3ae50592952c76e318f4c6d885b63c9d55981ba75
27f3d3cb631b19a7fe8336275ca3a34cb15e9b39f33d2

Underskrifter

2025-05-28 11:20:33 (CET)



Ingemar Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-29 14:05:22 (CET)



Jan Jörgen Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:
b3e2570e1e4f86500a651cb1e21a1a4b5610a6c2ed9e9a637c3dc718e2b24819e6f35f20570652d1482c702d5d998fee820f550217edd5012f149250129cf3
16



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

