

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4

769615-6400

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4, 769615-6400 får härmed avge årsredovisning för 2023. 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 under 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga stora underhåll. Gjort OVK och de utfört underhåll enligt plan av de hyreslägenheter som beslutades i föregående protokoll.

Väsentliga händelser och planderade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

En OVK har genomförts i byggnaden och de flesta lägenheter har gått igenom. De åtgärder som behövdes göra har utförts under hösten 2023

Laddplatser har installerats under året på parkeringen och gick i bruk nu i december 2023.

Underhållsplanssystemet Planima har installerats och uppdaterats med all information samt att styrelsen har justerat och uppdaterat underhållsplanen.

En extraamortering om 6 miljoner kronor på föreningens lån utförts 2023.

All belysning i allmänna utrymmen som var kvar efter trappuppgångarna har genomförts under hösten 2023.

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

TidX blir ny förvaltare för föreningen som träder i kraft 1/1-2024

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 28 juni 2023.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 175 (170) medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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

Christian Vuoppola
Robert Jäwert
Mikhail Kalkov
Zandra Vuoppola
Viktor Gagnér
Marc McMaster

Suppleanter

Tony Övermark
Fredrik Burhöi Bengtsson
Åsa Zander

Firman har tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande under 2023.
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

Malin Johannesson

Valberedning

Iren Elfgren
Jonas Henriksson
Anna Johansson

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 012 003	10 647 128	10 431 403	10 414 649
Resultat efter finansiella poster	-1 252 620	433 728	624 428	-4 413 341
Kassalikviditet, %		87	23	31
Soliditet, %	43,1	42,4	40,9	40,7
Fond för yttre underhåll	1 573 484	1 414 296	25 296	3 698 079
Årsavgift per kvm	921	840	823,5	827
Lån per kvm	10 527,6	11 106,7	11 188,5	11 268
Genomsnittlig skuldränta, %	2,4	1,3	1,3	1,6
Fastighetens belåningsgrad, %	62,3	65,7	66,2	66,7
Taxeringsvärde, tkr	207 944	207 944	201 357	201 357
Sparande per kvm	219			
Energikostnad per kvm	151			
Räntekänslighet i %	11			

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	90 845 359	29 646 345	1 414 296	-23 261 100	433 728
Resultat disp enligt stämmobeslut				433 728	-433 728
Fonddisp enl årsstämmobeslut			1 389 000	-1 389 001	
Uttag ur fond enl. stämmobeslut			-413 375	-	
Årets resultat					-1 252 620
Belopp vid årets slut	90 845 359	29 646 345	2 389 921	-24 216 373	-1 252 620

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-22 986 561
Årets resultat	-1 252 618
Totalt	-24 239 179
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 389 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-413 375
Balanseras i ny räkning	-25 468 991
Summa	-24 493 366

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			
Nettoomsättning	2	11 012 003	10 647 128
Övriga rörelseintäkter		25 230	15 145
Summa rörelseintäkter		11 037 233	10 662 273
Rörelsekostnader			
Underhåll		-413 378	-159 188
Driftskostnader	3	-5 375 527	-4 584 058
Avskrivningar		-3 459 965	-3 459 965
Summa rörelsekostnader		-9 248 870	-8 203 211
Personalkostnader	4	-291 512	-300 478
Rörelseresultat		1 496 851	2 158 584
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-3 201 395	-1 763 685
Summa finansiella poster		-3 201 395	-1 763 685
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		451 924	38 829
Resultat efter finansiella poster		-1 252 620	433 728
Årets resultat		-1 252 620	433 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	212 229 967	215 678 866
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 361 413	56 978
Summa materiella anläggningstillgångar		213 591 380	215 735 844
Summa anläggningstillgångar		213 591 380	215 735 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 030	8 277
Övriga fordringar		7 054	4 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	204 782	91 128
		246 866	104 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 080 168	17 567 992
Summa kassa och bank		13 080 168	17 567 992
Summa omsättningstillgångar		13 327 034	17 672 180
SUMMA TILLGÅNGAR		226 918 414	233 408 024

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 491 704	120 491 704
Fond för yttre underhåll		1 573 484	1 414 296
Summa bundet eget kapital		122 065 188	121 906 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 986 561	-23 261 100
Årets resultat		-1 252 620	433 728
Summa fritt eget kapital		-24 239 181	-22 827 372
Summa eget kapital		97 826 007	99 078 628
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	78 480 025	113 945 950
Summa långfristiga skulder		78 480 025	113 945 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	46 977 042	18 412 657
Förskott från kunder		-15 345	-
Leverantörsskulder		1 776 226	679 847
Övriga kortfristiga skulder		2 910	2 910
Skatteskulder		16 738	40 670
Övriga skulder		1 125	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 853 686	1 247 362
Summa kortfristiga skulder		50 612 382	20 383 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 918 414	233 408 024

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 252 620	433 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 459 965	3 459 965
		<u>2 207 345</u>	<u>3 893 693</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 207 345	3 893 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-142 677	51 653
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 664 550	-35 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 729 218	3 909 487
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 315 501	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 315 501	
Finansieringsverksamheten			
Insatser			1 855 749
Upplåtelseavgifter			3 144 251
Amortering av lån		-6 901 540	-975 157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 901 540	4 024 843
Årets kassaflöde		-4 487 823	7 934 330
Likvida medel vid årets början		17 567 992	9 633 662
Likvida medel vid årets slut		13 080 169	17 567 992

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 enda kapitalets 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
Ärsavgifter	8 354 862	8 111 950
Hysesintäkter	2 661 530	2 535 178
Summa	11 016 392	10 647 128

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel & städ	578 967	460 630
Reparationer	1 126 490	1 084 535
El	219 308	166 555
Obl. vent.kontroll	488 433	98 750
Uppvärmning	1 039 539	1 021 025
Vatten & sophämtning	902 842	864 564
Fastighetsavgift	218 250	249 204
Försäkringspremier	59 907	148 390
Kabel-TV	185 691	183 291
Förvaltning administration	196 888	172 690
Konsultarvoden	30 927	9 743
Summa	5 047 242	4 459 377

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvoden	220 300	226 500
Sociala avgifter	71 212	73 978
Löner och andra ersättningar, Anställda	291 512	300 478

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon	1 077	3 708
Data	4 748	4 744
Revisionsarvoden	20 000	24 500
Bankkostnader	5 352	6 536
Inkassokostnader	1 295	3 040
Övr. Förvaltningskostnader	287 464	82 153
Föreningsavgifter, EJ avdragsgilla	8 350	
Summa	328 286	124 681

I Övr. Förvaltningskostnader ligger en förlikning på summan 125.000 kr

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 805
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 953 939	-19 505 040
-Årets avskrivning	-3 448 899	-3 448 899
Vid årets slut	-26 402 838	-22 953 939
Redovisat värde vid årets slut	212 229 967	215 678 866
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	49 662 716	49 662 716
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 944 000	118 944 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
	207 944 000	207 944 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	205 864 560	205 864 560
Lokaler	2 079 440	2 079 440
	207 944 000	207 944 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
-Nyanskaffningar	1 315 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 497 602	182 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-125 123	-114 057
-Årets avskrivning	-11 066	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 189	-125 123
Utgående restvärde enligt plan	1 361 413	56 978

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	93 965	91 128
	93 965	91 128

Not 9 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SBAB 23497867	2024-11-12	3,71	29 977 042	30 123 116
SBAB 23497980	2027-02-12	1,25	9 625 000	9 625 000
SBAB 23497972	2025-03-20	2,11	9 511 847	9 562 419
SBAB 23974134	2030-05-09	1,16	18 905 678	19 010 572
SBAB 25953282	2025-06-12	2,40	19 450 000	19 450 000
SBAB 29282544	2026-11-11	4,40	2 687 500	8 937 500
SBAB 29625174	2026-11-11	4,40	8 750 000	9 000 000
SBAB 30020146	2027-05-10	1,10	9 550 000	9 650 000
SBAB 30823591	2024-03-13	0,64	17 000 000	17 000 000
			125 457 067	132 358 607
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 010 048	975 157
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			45 966 994	17 437 500
			46 977 042	18 412 657
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 040 192	3 900 628
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			120 406 827	127 482 822

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	135 100 000	135 100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto moms	1 125	1 125
Upplupna räntor	622 923	30 818
Upplupna styrelsearvoden	228 000	226 500
Upplupna sociala avgifter	71 637	71 166
Uppvärmning		-
Revisionsarvode		-
Förutbetalda hyresintäkter	733 611	719 049
EI		-
Övriga interimsskulder	196 389	198 705
FF fastighetsservice (reparation)		-
	1 853 685	1 247 363

Underskrifter

Möln dal, datum enligt digital signatur

Ann Stenberg
Styrelseordförande

Christian Vuoppola

Robert Jäwert

Mikhail Kalkov

Zandra Vuoppola

Viktor Gagnér

Marc McMaster

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signatur)

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB