

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4
769615-6400

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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

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:

119 lägenheter med bostadsrätt, 9 645 kvm

24 hyreslägenheter, 1 879 kvm

2 lokaler, 168 kvm

18 förråd

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 11 917 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 11 stycken

2 rum och kök: 39 stycken

3 rum och kök: 64 stycken

4 rum och kök: 9 stycken

5 rum och kök: 20 stycken

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan som hålls uppdaterad av styrelsen och ses över kontinuerligt. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till runt 118 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. Kostnaden tar hänsyn till inflationen varpå värdet kan ändras över tid.

Styrelsen sonderar även möjligheten för extern byggnad på gården med gemensamhetsutrymmen.

De projekt som ligger närmast i tiden är att filma, spola och relina stammar, samt vattenledningar; samt installera ett taggsystem för entréportar, tvättstugor och miljöhus. Vi kommer även att köpa in två tvättmaskiner och se över inventarier i tvättstugan.

Fastighetsförvaltning

TidX sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning. De trädde i kraft som förvaltare från och med 1/1 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Träd runtomkring huset har beskurits, samt döda träd har plockats bort.

En triangelrabatt grävdes ur för ogräsbekämpning, samt växter planterades om.

Takets skick besiktigades och upprustades, samt ventilationsrör på vinden isolerades.

Styrelsen bjöd in alla boende till två gårdsdagar där vi gjorde i ordning gården efter vinter och inför hösten. De anordnades även en adventsfika.

Laddplatsprojektet genomfördes till fullo. Förvaltandet av laddplatserna överfördes till styrelsen efter årsskiftet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med underhållsplanssystemet Planima fortsätter och uppdaterats löpande för framtida planerade underhåll samt uppdaterade underhållsplaner.

Under året har vi sålt en hyresrätt till priset av 1 850 000 kr till Adele Martinez Fastigheter AB. Med förbehåll om att sälja lägenheten inom 6 mån annars utgår vite. Totalt har föreningen 24 antal hyresrätter per 2024.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 630 kr /Igh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 242 530 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Månadsavgifterna för bostäderna höjs med 4%, från 2025.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-05.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2024.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 175 (175) 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:

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ann Kroon (ordförande)
Christian Vuoppola
Robert Jäwert
Mikhail Kalkov
Zandra Vuoppola
Viktor Ahlberg Gagnér
Marc McMaster

Styrelsesuppleanter

Oscar Sjölin
Fredrik Burhöi Bengtsson

Föreningen tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande under 2024. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 235 950 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.

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson

Valberedning

Frida Ernemo
Jonas Henriksson
Anna Johansson

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 534 000	11 012 003	10 647 128	10 431 403
Resultat efter finansiella poster	-594 693	-695 604	433 728	624 428
Kassalikviditet (%)	33,0	26,0	87,0	23,0
Soliditet (%)	43,2	42,8	42,4	40,9
Fond för yttre underhåll	3 619 733	2 644 108	1 414 296	25 296
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	912	1 078	840	824
Lån per kvm	10 446	13 119	11 107	11 188
Genomsnittlig skuldränta, %	3	2	1	1
Fastighetens belåningsgrad, %	60	62	66	66
Taxeringsvärde, tkr	207 944	207 944	207 944	201 357
Sparande per kvm (kr/kvm)	247	266	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	151	0	0
Räntekänslighet (%)	14,0	12,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,0	93,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 845	29 646	2 644	-24 057	-696	98 383
Disposition av föregående års resultat:				-696	696	0
Fonddisp enl årsstämmobeslut			1 389	-1 389		0
Uttag ur fond enl stämmobeslut			-413	413		0
Årets resultat					-595	-595
Belopp vid årets utgång	90 845	29 646	3 620	-25 729	-595	97 788

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 728 413
årets förlust	-594 693
	-26 323 106
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 926 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-184 304
i ny räkning överföres	-30 064 802
	-26 323 106

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 534 100	11 012 003
Övriga rörelseintäkter		1 110	25 230
		11 535 210	11 037 233
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-184 304	-413 377
Driftskostnader	3	-5 217 279	-5 375 527
Personalkostnader	4	-331 660	-291 512
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 539 770	-3 459 965
		-9 273 013	-9 540 381
Rörelseresultat		2 262 197	1 496 852
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405 815	451 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 262 705	-2 644 379
		-2 856 890	-2 192 455
Resultat efter finansiella poster		-594 693	-695 603
Resultat före skatt		-594 693	-695 603
Årets resultat		-594 693	-695 604

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	208 781 068	212 229 967
Inventarier, verktyg och installationer	6	753 091	1 361 413
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	464 181	0
		209 998 340	213 591 380

Summa anläggningstillgångar

209 998 340

213 591 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 081 804	2 310 095
Övriga fordringar		15 099	7 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	173 909	761 798
		2 270 812	3 078 947

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		9 345 728	0
		9 345 728	0

Kassa och bank

		5 005 135	13 080 168
Summa omsättningstillgångar		16 621 674	16 159 115

SUMMA TILLGÅNGAR

226 620 015

229 750 495

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

120 491 704

120 491 704

Fond för yttre underhåll

3 619 733

2 644 108

124 111 437

123 135 812

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-25 728 413

-24 057 185

Årets resultat

-594 693

-695 604

-26 323 107

-24 752 788

Summa eget kapital

97 788 330

98 383 024

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

77 734 869

78 480 025

Summa långfristiga skulder

77 734 869

78 480 025

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

46 750 685

46 977 042

Förskott från kunder

2 780

-15 345

Leverantörsskulder

566 911

1 776 226

Aktuella skatteskulder

18 471

16 738

Övriga skulder

46 793

4 035

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

3 711 175

4 128 750

Summa kortfristiga skulder

51 096 815

52 887 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

226 620 015

229 750 495

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-594 693

-695 604

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 539 770

3 459 965

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 945 077

2 764 361

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

808 135

-2 974 758

Förändring av kortfristiga skulder

-1 564 274

3 939 614

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 188 938

3 729 217

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

53 270

-1 315 501

Kassaflöde från investeringsverksamheten

53 270

-1 315 501

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-971 513

-6 901 540

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-971 513

-6 901 540

Årets kassaflöde

1 270 695

-4 487 824

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

13 080 168

17 567 992

Likvida medel vid årets slut

14 350 863

13 080 168

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

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

Omsättningstillgångar

Kortfristiga 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

Kassalikviditet:

Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm:

Tvingade årsavgifter delat med boarea för bostadsrätter

Genomsnittlig skuldränta:

Defineras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm

Summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta.

Fastighetens belåningsgrad:

Defineras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Räntekänslighet:

Låneskulden dividerat med årsavgifter

Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

Årsavgifter dividerat med totala intäkter

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 792 900	8 354 862
Hyror bostäder, garage, parkering, laddstolpar mm	2 741 200	2 657 141
	11 534 100	11 012 003

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel & städ	714 126	407 932
Reparationer	1 032 555	1 126 490
El	213 914	219 308
Obl. vent.kontroll	10 151	488 433
Uppvärmning	1 184 382	1 039 539
Vatten & sophämtning	899 770	902 842
Snöröjning	111 078	171 035
Fastighetsavgift	238 400	218 250
Försäkringspremier	111 100	59 907
Kabel-TV/Data	203 571	191 516
Förvaltning administration	207 783	196 888
Konsultarvoden	12 501	30 926
Revisorsarvode	25 875	20 000
Övriga förvaltningskostnader	74 901	297 109
Bankkostnader	6 260	5 352
Yttre skötsel	156 398	0
Övrigt	14 514	0
	5 217 279	5 375 527

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	243 900	220 300
Ersättningar till valberedningen	8 750	0
	252 650	220 300
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	79 010	71 212
	79 010	71 212
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	331 660	291 512

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 805
Ingående avskrivningar	-26 402 838	-22 953 939
Årets avskrivningar	-3 448 899	-3 448 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 851 737	-26 402 838
Utgående redovisat värde	208 781 068	212 229 967

Taxeringsvärden byggnader	118 944 000	118 944 000
Taxeringsvärden mark	89 000 000	89 000 000
	207 944 000	207 944 000
Varav taxeringsvärde bostäder	205 864 560	205 864 560
Varav taxeringsvärde lokaler	2 079 440	2 079 440
	207 944 000	207 944 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 49 662 716kr (49 662 716kr).

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 497 602	182 101
Inköp	0	1 315 501
Bidrag Naturvårdsverket	-517 451	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	980 151	1 497 602
Ingående avskrivningar	-136 189	-125 123
Årets avskrivningar	-90 871	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 060	-136 189
Utgående redovisat värde	753 091	1 361 413

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	464 181	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 181	0
Utgående redovisat värde	464 181	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	34 798	6 253
Övrig interimfordran	0	661 580
Förutbetalda kostnader	139 111	93 965
	173 909	761 798

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 23497867	2,82	2028-11-09	29 713 433	29 977 042
SBAB 23497980	1,25	2027-02-12	9 625 000	9 625 000
SBAB 23497972	2,11	2025-03-20	9 420 581	9 511 847
SBAB 23974134	1,16	2030-05-09	18 716 380	18 905 678
SBAB 25953282	2,40	2025-06-12	19 450 000	19 450 000
SBAB 29282544	4,40	2026-11-11	2 610 160	2 687 500
SBAB 29625174	4,40	2026-11-11	8 500 000	8 750 000
SBAB 30020146	1,10	2027-05-10	9 450 000	9 550 000
SBAB 30823591	4,14	2025-03-13	17 000 000	17 000 000
			124 485 554	125 457 067
Kortfristig del av långfristig skuld			46 750 685	46 977 042

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto moms	1 340	1 125
Upplupna räntor	49 401	622 923
Upplupna styrelsearvoden	235 950	228 000
Upplupna sociala avgifter	74 135	71 637
Förutbetalda hyresintäkter	3 006 864	3 008 676
Övriga interimsskulder	343 485	196 389
	3 711 175	4 128 750

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	135 100 000	135 100 000
	135 100 000	135 100 000

Mölndal, datum enligt digital signatur

Ann Kroon Styrelseordförande	Christian Vuoppola
Robert Jäwert	Mikhail Kalkov
Zandra Vuoppola	Viktor Ahlberg Gagnér
Marc McMaster	

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

BoRevision i Sverige AB

Malin Johannesson

Deltagare

CHRISTIAN VUOPPOLA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 05:20:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN VUOPPOLA

Christian Vuoppola
christian.vuoppola@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.204.159

ANN KROON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 15:11:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN KROON

Ann Kroon
ann.kroon@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.138.218

ROBERG JÄWERT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 19:02:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT INGEMAR JÄWERT

Robert Jäwert
robert.jawert@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.150.119.164

ZANDRA VUOPPOLA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:34:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ZANDRA ELISABETH
VUOPPOLA

Zandra Vuoppola
zandra.vuoppola@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.40.18

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 14:31:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR AHLBERG GAGNÉR

Viktor Gagnér

viktor.ahlberg.gagner@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.35.32.60

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 08:13:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKHAIL KALKOV

Mikhail Kalkov

mikhail.kalkov@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 165.1.243.163

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 14:16:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARC MCMASTER

Marc McMaster

marc.mcmaster@brf-td.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.203.13.232

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 13:18:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN JOHANNESSON

Malin Johansson

malin.johannesson@borevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.125.18