

Årsredovisning för
Brf Täckdiket 3 i Mölndal
769615-5196

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Upplysningar till resultaträkning	7-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Täckdiket 3 i Mölndal, 769615-5196 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 och 2 lokaler med hyresrätt. Till byggnaden hör även 113 parkeringsplatser. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 044 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

Under hösten 2022 planerades en mycket behövlig relining som genomfördes våren 2023.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 2 procentenheter från och med Q2.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr /lgh och blir totalt 206 584 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten för 2023 visar på ett resultat på 2 316 509 kronor.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

20 medlemmar närvarade.

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.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande

Peter Svensson

Ordinarie ledamöter

Sabina Pedersen

Sara Ellström

Åke Nises

Agnieszka Pawlowicz

Ana M Gheorghe

Isak Sylvin

Suppleanter

Marianne Gudmand-Höyer

Hanna Magnusson

I tur att avgå vid nästa stämma är Ana-Maria Georghe och Åke Nises, samt suppleanterna Marianne Gudmand-Höyer och Hanna Magnusson.

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

Styrelsen har under året hållit **23** 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 Päivi Lövestig vald av föreningen och suppleant Fredrik Björkefors samt Grant Thornton som extern revisor. Päivi Lövestig avgick som revisor under oktober 2022 på grund av personliga angelägenheter.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Charlotte Reitti, Lisskulla Brenner och Melinda Parolin. Valda av stämman.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 066 532	7 983 509	8 150 697	7 981 488
Resultat efter finansiella poster	1 948 661	-2 057 214	2 086 251	1 275 539
Kassalikviditet, %	29	44	29	3
Soliditet, %	61,8	60,3	60,3	58,3
Fond för yttre underhåll	8 348 129	6 267 109	5 165 676	3 649 492
Årsavgift per kvm	678	661,2	780,6	782,9
Lån per kvm total boyta	6 604	6 715	6 825,5	6 927,8
Fastighetens belåningsgrad, %	37,6	38,2	38,8	39,4
Genomsnittlig skuldränta, %	0,6	0,5	0,6	1,6
Taxeringsvärde, tkr	177 000	159 000	159 000	159 000

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 810 888	6 267 109	-3 169 327	-2 057 214
Insatskapital	2 222 962			
Resultat disp enligt stämmobeslut			-2 057 214	2 057 214
Fonddisp enl årsstämmobeslut		2 081 020	-2 081 020	
Årets resultat				1 948 661
Belopp vid årets slut	96 033 850	8 348 129	-7 307 561	1 948 661

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 307 561
årets resultat	1 948 661
Totalt	-5 358 900
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	2 081 020
balanseras i ny räkning	-7 439 920
Summa	-5 358 900

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	8 066 532	7 983 509
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>8 066 532</u>	<u>7 983 509</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 167 628	-8 113 990
Övriga externa kostnader		-	-1
Personalkostnader	4	-293 106	-278 735
Avskrivningar		-1 318 820	-1 318 820
Summa rörelsekostnader		<u>-5 779 554</u>	<u>-9 711 546</u>
Rörelseresultat		<u>2 286 978</u>	<u>-1 728 037</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 883	8 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 200	-337 715
Summa finansiella poster		<u>-338 317</u>	<u>-329 177</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 948 661</u>	<u>-2 057 214</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>1 948 661</u>	<u>-2 057 214</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>1 948 661</u>	<u>-2 057 214</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	147 417 261	148 618 638
Summa materiella anläggningstillgångar		147 417 261	148 618 638
Summa anläggningstillgångar		147 417 261	148 618 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 528	-
Övriga fordringar	6	17 894	17 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 896	114 875
Summa kortfristiga fordringar		124 318	132 764
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 655 610	8 643 490
Summa kassa och bank		12 655 610	8 643 490
Summa omsättningstillgångar		12 779 928	8 776 254
SUMMA TILLGÅNGAR		160 197 189	157 394 892

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		96 033 850	93 810 888
Fond för yttre underhåll		8 348 129	6 267 109
Summa bundet eget kapital		104 381 979	100 077 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 307 561	-3 169 327
Årets resultat		1 948 661	-2 057 214
Summa fritt eget kapital		-5 358 900	-5 226 541
Summa eget kapital		99 023 079	94 851 456
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	16 825 000	42 605 050
Summa långfristiga skulder		16 825 000	42 605 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	42 905 050	18 125 000
Leverantörsskulder		558 100	1 168 690
Skatteskulder		19 529	15 087
Övriga skulder		70 007	1 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	796 424	627 640
Summa kortfristiga skulder		44 349 110	19 938 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 197 189	157 394 892

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	6 134 767	5 979 715
Hysesintäkter bostäder	1 398 962	1 481 226
Hysesintäkter p-plats & garage	467 500	448 597
Övriga intäkter	65 276	73 971
Öresutjämning	27	
Summa	8 066 532	7 983 509

Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	234 258	170 625
Städning	41 434	55 245
Serviceavtal	1 499	39 580
Obl.vent.kontroll		17 811
Bevakningskostnader	3 911	5 969
Reparation & Underhåll	893 620	5 108 996
Planteringar		3 147
El	234 352	149 259
Värme	976 864	990 850
Vatten	385 851	396 588
Sophantering	228 752	198 036
Snöröjning	46 425	66 956
Övriga driftskostnader	145 674	93 375
Försäkringspremie	95 545	93 243
Kabel-TV	85 130	83 048
Fastighetsavgift	206 584	198 424
Förbrukningsinventarier	19 405	5 611
Förbrukningsmaterial		17 781
Inkassokostnader	1 009	573
Kontorsmaterial		3 588
Telefon	1 995	999
Bredband	21 972	17 016
Porto		140
Revisionarvode	28 500	28 254
Förvaltningsarvode	163 752	163 753
Teknisk förvaltning	206 443	141 821
Övriga förvaltningskostnader	17 164	14 468
Konsultarvoden	113 688	29 713
Bankkostnader	5 172	4 854
Föreningsavgifter ej avdragsgilla	8 630	8 550
Övriga kostnader ej avdragsgilla	-1	5 717
Summa	4 167 628	8 113 990

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden, arvode till revisor och valberedning	224 000	207 000
Summa	224 000	207 000
Sociala kostnader	69 106	71 735
Summa	293 106	278 735

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	162 248 916	162 248 916
-Nyanskaffningar	117 443	
	162 366 359	162 248 916
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 630 278	-12 311 458
-Årets avskrivning enligt plan	-1 318 820	-1 318 820
	-14 949 098	-13 630 278
Redovisat värde vid årets slut	147 417 261	148 618 638
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	41 179 002	41 179 002
Taxeringsvärde byggnad	108 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	74 000 000
	177 000 000	159 000 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 391	3 386
Övrigt	14 503	14 503
	17 894	17 889

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 3978 89 95179	2023-09-07	0,46	18 698 512	18 998 512
Nordea 3978 89 61487	2022-03-16	0,60	-	17 425 000
Nordea 3978 89 55983	2024-03-20	1,27	17 125 000	-
Nordea 3975 82 39139	2023-12-15	0,47	23 906 538	24 306 538
			59 730 050	60 730 050
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 000 000	1 000 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			41 905 050	17 125 000
			42 905 050	18 125 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	4 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			54 730 050	55 730 050

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 42 905 050 kr som kortfristiga skulder.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor		15 313
Förutbetalda avgifter	537 280	540 253
Förutbetalda hyresintäkter	5 737	
Upplupna kostnader	225 407	45 074
Beräknat arvode revision	28 000	27 000
	796 424	627 640

Underskrifter

Mölndal, datum enligt digital signatur

Peter Svensson
Styrelseordförande

Sabina Pedersen
Styrelseledamot

Sara Ellström
Styrelseledamot

Åke Nises
Styrelseledamot

Agnieszka Pawlowicz
Styrelseledamot

Ana M Gheorghe
Styrelseledamot

Isak Sylvin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signatur)

Grant Thornton AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Fredrik Björkefors
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2023



ÅRV 2022.pdf

(108502 byte)

SHA-512: bff1513732421760b313a939802fc78e51ab3
705ed6decc26f8dd6e2e0b629f53ab6bedc2fd72153dd9
08aac4ce17854a2a04ea3767e7f9fd456fb395fdc41d5

Underskrifter

2023-06-11 22:23:27 (CET)



Peter Svensson, -

peter.sve73@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 06:23:43 (CET)



Ana Gheorghe, -

ana.m.ghe@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 08:40:55 (CET)



Åke Nises, -

familjen.nises@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 18:23:48 (CET)



Sabina Pedersen Jonsson, -

sabinapjonsson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-11 22:49:07 (CET)



Isak Sylvin, -

i.sylvin@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 19:16:43 (CET)



Sara Ellström, -

sara_ellstrom@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 14:44:17 (CET)



Maria Eva-Lotta Johansson, 761104-2008

maria.johanson@se.gt.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-13 05:28:50 (CET)



Fredrik Björkenfors, -

fredrik.bjorkenfors@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 19:59:13 (CET)

**Agnieszka Pawlowicz, -**agnieszka.pawlowicz@yahoo.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2022**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:

31e93aa27c4aa8516e284c2a46ff9ca418783c86f273c62c84a52ec86233b38d1efa80cedee3c256a2415fa1ebf1fdbfd30bb19091d49944f6f254f1c569f708

**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.