

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen
769636-0754

Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen, 769636-0754, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2018-03-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Trollhättans kommun.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-03-16.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet färdigställdes 2020 och har fastighetsbeteckningen Lodjuret 8. Adressen är Bangårdsgatan 7 och 9 samt Dicksongatan 2. Fastigheten är bebyggd med 39 st lägenheter i 5 våningsplan på ett till fyra rum och kök med en sammanlagd bostadsarea (BOA) om 2 643 kvm. Varje lägenhet har tilldelats ett förråd. Det finns 27 st garageplatser för uthyrning till boende i fastigheten, varav 4 st är med laddplats för elbilar. Föreningen har även 4 st utvändiga parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen tillämpar individuell mätning av el och vatten (IMD) i lägenheterna, och medlemmarna debiteras för sin faktiska förbrukning.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Bostadsrätterna med ett bostadsrättstillägg.

Föreningen och dess fastighet har under året förvaltats av Hammar Nordic AB, av dessa köper vi ekonomiska tjänster och kompletterande fastighetsskötsel.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Magnus Lindberg, styrelseordförande
Kristoffer Everlund, styrelseledamot
Heléne Kadbro Bernhardsson, styrelseledamot
Arne Samuelsson, styrelseledamot
Jan Tamppere, styrelseledamot
Mika Tegelberg, styrelsesuppleant

Revisor

Föreningens revisor är Linda Palmén på Decide Revision AB, tidigare Blomstervall Redovisning och Revision AB.

Firmatecknare

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Ekonomi

Föreningen avsätter till yttre underhållsfond enligt den ekonomiska planen. Efter årets avsättning till yttre underhållsfond 79 284 kr, blir det beräknade resultatet ett underskott på 880 870 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 180 956 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett överskott om 379 370 kr före avsättning till undershållsfond.

Fram till år 2034 är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder. Garaget betraktas som lokal och är en skattepliktig yta vilken inte ingår i skattebefrielsen för bostäder.

Belåning

Föreningens tre banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 604 960 kr. I syfte att begränsa riskerna har lånen olika bindningstider.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 61 medlemmar. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Överlåtelse

Under året har 2 lägenheter upplåtits samt 3 lägenheter överlåtits. Lägenhets- samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Av bostadsrättsföreningens 39 lägenheter är 38 st tecknade med upplåtelseavtal per bokslutsdatum 2022-08-31. Byggherren Hammar Nordic Fastigheter AB övertog på tillträdesdagen samtliga osålda lägenheter mot en räntefri revers och garanterar att till föreningen betala månadsavgift för den ej upplåtna lägenheten tills en ny ägare finns.

Flerårsöversikt

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning	2 048 259	2 062 211	0	0
Resultat efter finansiella poster	-801 586	-649 965	-134 423	-600
Balansomslutning	140 401 245	157 036 220	139 802 140	0
Årsavgift kr/kvm boyta bostadsrätter	624	636	0	0
Belåning kr/kvm yta	13 850	13 991	14 132	0
Soliditet, %	71	64	39	39

Fastigheten Lodjuret 8 redovisas i Dicksonplatsen utveckling ekonomisk förening fram till fusionsdatum 2020-12-30. Inflyttning i fastigheten skedde i juli 2020.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsats	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 392 740	79 284	-214 307	-649 965
Disposition enl årsstämmobeslut			-649 965	649 965
Reservering underhållsfond		79 284	-79 284	
Årets resultat				-801 586
Vid årets slut	101 392 740	158 568	-943 556	-801 586

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-864 272
Årets resultat	-801 586
Reservering till underhållsfond	-79 284
Totalt	-1 745 142
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-1 745 142
Summa	-1 745 142

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 048 259	2 062 211
Summa rörelseintäkter		2 048 259	2 062 211
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-956 703	-830 343
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 180 956	-1 180 955
Summa rörelsekostnader		-2 137 659	-2 011 298
Rörelseresultat		-89 400	50 913
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 186	-700 878
Summa finansiella poster		-712 186	-700 878
Resultat efter finansiella poster		-801 586	-649 965
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-801 586	-649 965
Skatter			
Årets resultat		-801 586	-649 965

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	136 199 079	137 380 035
Summa materiella anläggningstillgångar		136 199 079	137 380 035
Summa anläggningstillgångar		136 199 079	137 380 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 426	31 805
Övriga fordringar	8	3 475 864	15 513 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 909	54 503
Summa kortfristiga fordringar		3 539 199	15 599 453
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 967	4 056 732
Summa kassa och bank		662 967	4 056 732
Summa omsättningstillgångar		4 202 166	19 656 185
SUMMA TILLGÅNGAR		140 401 245	157 036 220

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 392 740	101 392 740
Summa bundet eget kapital		101 392 740	101 392 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre underhållsfond		158 568	79 284
Balanserat resultat		-943 556	-214 307
Årets resultat		-801 586	-649 965
Summa fritt eget kapital		-1 586 574	-784 988
Summa eget kapital		99 806 166	100 607 752
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10	24 106 440	36 604 960
Summa långfristiga skulder		24 106 440	36 604 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 498 520	373 520
Förskott från kunder		152 762	148 331
Leverantörsskulder		126 325	83 245
Skatteskulder		33 360	42 720
Övriga skulder	12	3 539 657	19 041 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 015	133 880
Summa kortfristiga skulder		16 488 639	19 823 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 401 245	157 036 220

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och skatter.

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift kr/kvm boyta

Föreningens årsavgifter dividerat med total boarea

Drift- och personalkostnader, kr/kvm

Föreningens drift- och personalkostnader dividerat med total boarea

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Nettoomsättning

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Hysesintäkter garage	270 400	242 194
Intäkt el och vatten	122 595	116 602
Årsavgifter bostäder	1 649 841	1 681 053
Övriga intäkter	5 423	22 362
Summa	2 048 259	2 062 211

Bostadsrättsföreningen tillämpar individuell mätning av el och vatten (IMD) i lägenheterna, och medlemmarna debiteras för sin faktiska förbrukning.

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
El	181 318	115 850
Värme	178 102	190 134
Vatten och avlopp	121 499	104 302
Renhållningsavgift	41 110	39 615
Hiss	35 766	32 667
Internet	11 760	12 735
Ventilation service	13 625	27 250
Trappstädning	66 115	70 798
Fastighetsskötsel	50 663	51 089
Snöröjning	13 985	17 037
Reparation och underhåll	1 536	5 641
Övriga fastighetskostnader	16 522	30 182
Fastighetsskatt garage	29 040	4 320
Försäkring	39 466	13 043
Administrativ förvaltning	50 800	49 564
Övriga externa kostnader	105 396	66 116
Summa	956 703	830 343

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Byggnader och mark	1 180 956	1 180 955
Summa	1 180 956	1 180 955

Not 6 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	138 560 990	0
-Nyanskaffningar	0	138 560 990
	138 560 990	138 560 990
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 180 955	0
-Årets avskrivning enligt plan	-1 180 956	-1 180 955
	-2 361 911	-1 180 955
Redovisat värde vid årets slut	136 199 079	137 380 035
Varav mark	20 465 458	20 465 458

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	30 060 990
-Förvärv andelar i Dicksonplatsen utveckling ekonomisk förening		0
-Omklassificeringar		-30 060 990
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Fordringar ej upplåtna lägenheter samt övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 513 145	547 205
-Tillkommande fordringar	0	46 181 020
-Reglerade fordringar	-12 037 285	-31 215 080
-Skattekonto	4	0
Redovisat värde vid årets slut	3 475 864	15 513 145

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
Danske Bank	12 590 137 583	Bunden 1,95%	2025-06-30	12 104 960	123 520
Danske Bank	13 020 126 169	Bunden 2,27%	2024-07-01	12 250 000	125 000
Danske Bank	12 590 137 567	Bunden 1,85%	2023-06-30	12 250 000	125 000
				36 604 960	373 520
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				34 737 360	

Not 10 Skulder som redovisas i fler än en post

	2022-08-31	2021-08-31
Lån	36 604 960	36 978 480
Nästa års amortering	-248 520	-373 520
Lån med omförhandling 23-06-30 betraktas i bokslut som kortfristig	-12 250 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	24 106 440	36 604 960

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	70 700 000	70 700 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Vi årets början	19 041 812	46 749 100
Reglering reverser	-15 453 005	-28 345 990
Tillkommande revers	0	589 552
Övriga skulder	-49 150	49 150
	3 539 657	19 041 812

Underskrifter

Trollhättan den 29/1-23



Magnus Lindberg
Styrelseordförande



Arne Samuelsson
Styrelseledamot



Heléne Kadbro Bernhardsson
Styrelseledamot



Kristoffer Everlund
Styrelseledamot



Jan Tammper
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/1-23



Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen

Org.nr 769636-0754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt 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 omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten 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 identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 29 januari 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor