

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4
Org nr 769615-6400

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. PK

Förvaltningsberättelse

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 och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Mölndal.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en lokal med ingång vid 3 A 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.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Styrelsen har tecknat ett nytt gruppavtal för digital-TV BAS med Comhem som kommer att börja gälla 2016.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Täckdiket 4 år 2007. Fastigheten bebyggdes 1968. Fastighetens värdeår är 1968. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av ett våningshus med 143 lägenheter.

Föreningen upplåter 104 lägenheter med bostadsrätt, 39 hyreslägenheter, 2 lokaler samt 12 förråd.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 11 917 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök

39 st 2 rum och kök

64 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

20 st 5 rum och kök PK

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. 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 underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hela 2015 har det pågått ett omfattande markarbete som enligt plan ska avslutas under andra kvartalet 2016. Alla dagvattenledningar och brunnar, avloppsledningar under jord samt dränering kommer att ha bytts ut då arbetet avslutats. Ovan mark har ny asfalt, kantsten samt plattsättning lagts. Nya grillplatser och lekytor med ny lekutrustning har gjorts i ordning. Buskar och träd har förnygrats så det finns en bra grund för att bygga upp en grön och fin gård igen.

Utöver det stora gårdsarbetet har bland annat OVK, radonmätning och brandöversyn genomförts och godkänts. Föreningen har även fortsatt att renovera hyreslägenheter som blivit tomma och ombildat dessa till bostadsrätter. Totalt är det 6 st lägenheter där renovering har påbörjats och eller avslutats under året.

Planeringen av nästa stora underhållsprojekt som innefattar fasadåtgärder samt energieffektivisering av fastigheten har fortsatt under året. Styrelsen har haft kontakt med arkitekter och sakkunniga inom energieffektivisering för att få ett underlag för att börja diskutera bygglov med Mölndals stad samt förankra idéer med föreningens medlemmar.

En första extrastämma gällande det kommande projektet hölls i november 2015.

2016 kommer bli ett stort planeringsår för detta kommande projekt. Utöver det fastighetstekniska som ska planeras måste även ekonomiska kalkyler göras, ett stort mål är att få ner drift- och underhållskostnader samtidigt som vi höjer kvalitén på boendemiljön.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-04-16.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015. I stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls även den 9 november 2015. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar ^{PK}

varav 2 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 156 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 104

Samägare 52

Under året har 14 lägenhet överlåtits och 5 lägenheter upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n.(2016) 1 108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2016) 443 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-23 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Göran Oleander	Ledamot	Ordförande
Christian Vuoppola	Ledamot	Vice ordförande
Matilda Johansson	Ledamot	
Anne Olsson	Ledamot	Kassör
Maria Sjöblom	Ledamot	
Christian Ståhlfors	Ledamot	Sekreterare
Anders Lindström	Ledamot	(avgått)
Åsa Lundén	Suppleant	
Jonas Henriksson	Suppleant	
Linnea Ganemyr	Suppleant	(avgått)

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Oleander, Maria Sjöblom och Christian Ståhlfors, samt suppleanterna Jonas Henriksson och Åsa Lundén.
- Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 133 500 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail, hemsidan, öppet hus eller föreningens brevlåda i trapphus 17 .

Revisorer

Revisor har varit Bengt Zackrisson och Erika Zackrisson som revisorssuppleant, samt revisor från BoRevision AB, Arthur Kozak och Malin Johannesson som revisorssuppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit, Lena Benson, Birthe Sörensen, Christian Björkman, Herman Fields och ^{HK}

Katarina Andersson valda av stämman.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 243 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 185 039 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning på 4% av årsavgiften för år 2016.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi med bra likviditet.

Resultatet kommer dock även i år att ligga på minus och detta beror dels på de renoveringar vi gör inför försäljningar av tidigare hyreslägenheter (det blir en kostnad i resultaträkningen, men det blir ingen intäkt, eftersom de pengar vi får in hamnar i balansräkningen), men även på en högre avskrivningstakt på fastigheten och givetvis gårdsarbetet där vi tar större delen direkt som en kostnad, då detta är rent underhåll och bara en mindre del investering.

Vi har kunnat finansiera kostnaden för gården med försäljningar av lägenheter och har inte behövt ta några nya lån.

Våra räntekostnader har minskat rejält även i år och vi gör allt för att hålla dessa på en låg nivå. Vi har en bra och nära kontakt med vår bank, SBAB, som även är insatta i våra planer för fasaden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr 9 000 400	8 766 636	8 466 310	7 952 832	8 011 233
Resultat efter finansiella poster	kr -7 764 848	-1 389 749	-2 261 161	-3 339 113	-1 142 300
Kassalikviditet	% 333	338	217	34	13
Soliditet	% 46,4	45,9	45,2	45,9	44,2
Fond för yttre underhåll	kr 1 543 244	1 043 244	994 289	1 348 498	1 319 520
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 674,7	656,4	629,8	548,1	519,9
Lån per kvm bostadsyta	kr 7 541,1	7 558,8	7 578,6	7 603,7	8 205,5
Genomsnittlig skuldränta	% 2,7	3,3	3,6	4,4	4,0
Fastighetens belåningsgrad	% 70,9	71,1	71,3	76,8	82,9
Taxeringsvärde	tkr 126 729	126 729	126 729	118 017	118 017

Nyckeltalsdefinitioner framgår
av not 1 _{AK}

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-7 764 848
Balanserad förlust	-9 883 715
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-17 648 563

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	800 000
att i ny räkning överförs	-18 448 563
	<hr/>
	-17 648 563

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. ^{AK}

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning	2	9 000 400	8 766 636
Övriga rörelseintäkter		147 606	183 981
Summa rörelseintäkter		<u>9 148 006</u>	<u>8 950 617</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-13 164 241	-6 219 206
Personalkostnader och arvoden	4	-180 030	-140 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 172 485	-1 098 120
Summa rörelsens kostnader		<u>-14 516 756</u>	<u>-7 457 587</u>
Rörelseresultat		-5 368 750	1 493 030
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 954	53 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 425 052	-2 936 726
Summa resultat från finansiella poster		<u>-2 396 098</u>	<u>-2 882 779</u>
Resultat efter finansiella poster		-7 764 848	-1 389 749
Årets förlust		<u>-7 764 848</u>	<u>-1 389 749</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	163 762 827	162 445 401
Inventarier, verktyg och installationer	6	134 440	145 505
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	76 681
		<hr/>	<hr/>
		163 897 267	162 667 587
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		163 897 267	162 667 587
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		12 359	16 877
Övriga kortfristiga fordringar		723	717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	712 717	64 318
		<hr/>	<hr/>
		725 799	81 912
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		6 718 082	7 241 154
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		7 443 881	7 323 066
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		171 341 148	169 990 653

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		95 572 704	86 322 704
Fond för yttre underhåll		1 543 244	1 043 244
		<hr/>	<hr/>
		97 115 948	87 365 948
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 883 715	-7 993 966
Årets förlust		-7 764 848	-1 389 749
		<hr/>	<hr/>
		-17 648 563	-9 383 715
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		79 467 385	77 982 233
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	89 635 911	89 843 150
Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		89 635 911	89 843 150
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	231 519	235 286
Leverantörsskulder		602 599	972 681
Aktuella skatteskulder		11 482	11 377
Övriga kortfristiga skulder		3 960	107 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 388 292	838 466
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 237 852	2 165 270
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		171 341 148	169 990 653
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		119 200 000	119 200 000
		<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter		119 200 000	119 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga _{AK}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

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 avskrivits enligt progressiv plan på 100 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och en rak avskrivning som grundar sig på en kvarvarande nyttjandeperiod om 113 år. 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	0,8%
Om och tillbyggnader	0,28-6,67%
Markanläggning	3%
Inventarier	5-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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. PK

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 egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	5 830 962	5 396 517
Hysesintäkter	3 169 438	3 370 119
	<hr/>	<hr/>
	9 000 400	8 766 636

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel och städ	826 117	1 073 927
Reparationer	9 079 595	2 106 583
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-EL	138 794	182 415
-Uppvärmning	1 067 661	1 041 886
-Vatten	208 329	601 924
-Sophämtning	294 985	393 953
Fastighetsavgift	185 039	181 321
Försäkring	90 745	84 117
Kabel TV	110 136	108 848
Förvaltning administration	183 356	178 484
Övrigt	979 484	265 748
	<hr/>	<hr/>
	13 164 241	6 219 206 <small>PK</small>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden	138 500	111 000
Sociala avgifter	41 530	29 261
	<hr/>	<hr/>
	180 030	140 261

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	165 880 155	165 747 655
Aktivering del av gården	2 478 845	132 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 359 000	165 880 155
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 434 754	-2 347 700
Årets avskrivningar	-1 161 419	-1 087 054
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 596 173	-3 434 754
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	163 762 827	162 445 401

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	80 549 000	80 549 000
Taxeringsvärde mark	46 180 000	46 180 000
	<hr/>	<hr/>
	126 729 000	126 729 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	729 000	729 000
	<hr/>	<hr/>
	126 729 000	126 729 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 595	-25 529
Avskrivningar	-11 066	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 661	-36 595
Utgående restvärde enligt plan	<u>134 440</u>	<u>145 506</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	76 681	0
Markanläggning	9 915 380	76 681
Omklassificering till byggnad	-2 478 845	0
Omklassificering till underhåll	-7 513 216	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>76 681</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	38 328	36 784
Upplupen kredit markanläggning	629 926	0
Kabel TV	44 464	27 534
Summa	<u>712 718</u>	<u>64 318</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	76 074 645	7 248 059	994 289	-5 683 850	-2 261 161
Inbetalda insatser	1 820 450				
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 179 550			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-301 045	301 045	
Balansering av föregående års resultat				-2 261 161	2 261 161
Årets resultat					-1 389 749
Eget kapital 2014-12-31	77 895 095	8 427 609	1 043 244	-7 993 966	-1 389 749
Inbetalda insatser	3 982 819				
Inbetalda upplåtelseavgifter		5 267 181			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		-	500 000	-500 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-1 389 749	1 389 749
Årets resultat					-7 764 848
Eget kapital 2015-12-31	81 877 914	13 694 790	1 543 244	-9 883 715	-7 764 848

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	3,11	2016-01-13	0	31 138 722
SBAB	2,11	2025-03-20	36 093	9 913 907
SBAB	3,30	2017-01-13	0	9 625 000
SBAB	0,74	Rörligt	74 913	19 739 801
SBAB	2,70	2025-06-12	0	19 450 000
Totalt			111 006	89 867 430

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 231 519 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 88 709 835 kr senare än 5 år efter balansdagen. ^{AK}

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	0	79 965
Upplupna styrelsearvoden	112 200	88 700
Upplupna sociala avgifter	35 400	26 610
Uppvärmning	140 858	140 731
Revisionsarvode	12 700	12 300
El	13 120	17 043
Hyses och avgiftsfordran	581 696	473 117
Vatten	123 611	0
Renhållning	56 458	0
Markanläggning	312 249	0
Summa	<u>1 388 292</u>	<u>838 466</u> <i>HK</i>

Möln dal 2016 - 03 - 21

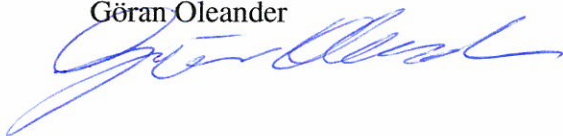
Matilda Johansson



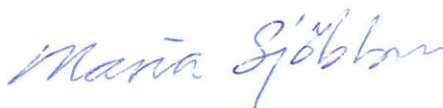
Anne Olsson



Göran Oleander



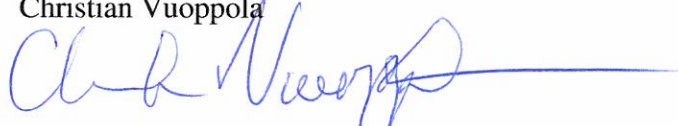
Maria Sjöblom



Christian Ståhlfors



Christian Vuoppola




Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 30.

Bo Revision AB

Arthur Kozak
Bo Revision AB



Bengt Zackrisson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Täckdiket 4, org.nr. 769615-6400

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täckdiket 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Täckdiket 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

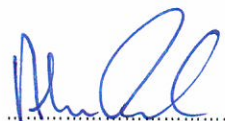
Uttalanden

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

Möndal den 30/3 2016



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB

Arthur Kozak