

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4
Org nr 769615-6400

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

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.

Föreningen 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)

I slutet av 2016 anslöt sig föreningen till en gemensam elupphandling genom HSB med ett förmånligt elsäkringsavtal.

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 109 lägenheter med bostadsrätt, 34 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 AK

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans 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 räkenskapsåret

Under 2016 slutfördes det markarbete som påbörjades under 2015. Dagvattenledningar, brunnar, avloppsledningar under jord, samt dränering byttes ut även på området ut mot Vetekornsgatan, och arbetet inne på gården avslutades. Under året har några tilläggs- och garantiarbeten utförts, såsom utplaning av en kulle och omasfaltering i hörnet vid uppgång 23. Det kvarstår omasfaltering av genomgångarna vid uppgång 17 och 25, men det kan inte göras förrän det blir varmt. Dessutom skall vi titta på vad vi kan göra med planteringarna, som inte har blivit som vi hade tänkt oss.

Föreningen har fortsatt renovera hyreslägenheter som blivit tomma och ombildat dessa till bostadsrätter. Det är 2 lägenheter som ombildats under året. Dessutom har en hyresgäst köpt sin andel, och därmed blivit medlem i föreningen.

Under året har det pågått ett intensivt arbete med planering inför det stora underhållsprojektet med fasadåtgärder samt energieffektivisering av fastigheten. Målet med projektet är att minska drift- och underhållskostnader, samtidigt som vi höjer kvaliteten på boendemiljön. Styrelsen har tillsammans med arkitekter och sakkunniga inom energieffektivisering arbetat fram ett förslag och samtidigt fört diskussioner kring bygglov med Mölndals stad. Ansökan om bygglov lämnades in till Mölndals stad i december, och nu inväntar vi svar från kommunen.

Under 2016 har styrelsen även haft en dialog med Mölndals stad om våra miljöhus, vissa ändringar har gjorts och vi ser även över möjligheten till ytterligare förbättringar för att sophantering ska fungera bättre än vad den gör idag. Detta arbete kommer fortsätta under början av 2017.

Under året har det kommit in en del klagomål på trappstädningen och styrelsen har sett över och justerat avtalet med städfirman och hoppas på förbättringar. Det har genomförts en förrådsinventering, och trasiga förråd har lagats löpande efter behov.

Under början av 2017 kommer arbetet med fasadåtgärder/energieffektivisering att fortsätta med framtagande av mer detaljerade tekniska och ekonomiska kalkyler, som tillsammans med ett godkänt bygglov ska vara underlag för slutgiltigt beslut om vad vi får, ekonomiskt kan, och vill göra med fastigheten. Det finns åtgärder som vi måste göra och dessa måste prioriteras ekonomiskt.

Utöver det stora fasadprojektet finns även annat underhåll av fastigheten som ska säkras och planeras in. Styrelsen har bland annat diskuterat belysning av gemensamma utrymmen och relining. RK

Ekonomiskt arbetar styrelsen ständigt med att förbättra ekonomin så att föreningen ska klara det underhåll som fastigheten behöver. Vi följer den ekonomiska plan som sattes upp för ca 3 år sedan och planerar avgifthöjningar enligt den. Under januari 2017 kommer även ett stort lån att bindas om, med en förhoppningsvis betydligt bättre ränta. I samband med denna ändring ses även amorteringsbehovet över.

Under året har det hållits öppet hus två gånger, då styrelsen välkomnat boende som har synpunkter, vill ställa frågor, eller bara träffas. Styrelsen har även anordnat två gårdsdagar, då vi boende träffats för att fixa iordning i och kring fastigheten och fika tillsammans. I december hade vi även en trevlig kväll med adventsfika, fiskdamm för de små och lotteri för de stora, då vi samlades i föreningslokalen, åt och drack gott och träffade våra grannar.

Föreningens hemsida har under året uppdaterats och gjorts mer tillgänglig med ny design och mer information. Styrelsen har även gått igenom och förtydligat de regler som gäller vid främst renoveringar, men även ordningregler för balkonger och uteplatser, samt störningar.

Styrelsens tillgänglighet för de boende har även ökats genom att vi återinfört styrelsetelefonen, där alla boende kan ringa in med sina frågor och synpunkter.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 268 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 189 784 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning på 4% av årsavgiften för år 2017.

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. ^{AK}

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2016. I stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 160 (156) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 109

Samägare 51

Under året har 19 lägenhet överlåtits och 4 lägenheter upplåtits. Tillkommande medlemmar har varit 40 stycken och avgående medlemmar har varit 36 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n.(2017) 1 120 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2017) 448 kr. ^{AK}

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 2016-04-21 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Christian Vuoppola	Ledamot	Ordförande
Maria Sjöblom	Ledamot	Vice ordförande
Åsa Lundén	Ledamot	Sekreterare
Martin Amareld	Ledamot	Kassör
Matilda Johansson	Ledamot	
Jonas Henriksson	Ledamot	
Christian Ståhlfors	Ledamot	avgått okt-2016
Lena Benson	Suppleant	
Angelica Corcoran	Suppleant	
Maria Odellius	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Matilda Johansson, Maria Sjöblom och Christian Vuoppola, samt suppleanterna Lena Benson, Angelica Corcoran samt Maria Odellius.
- 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 132 900 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 Birthe Sörensen, Lisbeth Johansson och Katarina Andersson valda av stämman. ^{AK}

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr 9 230 460	9 000 400	8 766 636	8 466 310	7 952 832
Resultat efter finansiella poster	kr -995 743	-7 764 848	-1 389 749	-2 261 161	-3 339 113
Kassalikviditet	% 455	333	350	217	34
Soliditet	% 48,8	46,4	45,9	45,2	45,9
Fond för yttre underhåll	kr 2 343 244	1 543 244	1 043 244	994 289	1 348 498
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 699,2	674,7	656,4	629,8	548,1
Lån per kvm bostadsyta	kr 7 521,5	7 541,1	7 558,8	7 578,6	7 603,7
Genomsnittlig skuldränta	% 2,1	2,7	3,3	3,6	4,4
Fastighetens belåningsgrad	% 64,1	70,9	71,1	71,3	76,8
Taxeringsvärde	tkr 139 846	126 729	126 729	126 729	118 017

Nyckeltalsdefinitioner framgår
av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

IB 79 467 385, årets förändring 7 969 257 , UB 87 436 642. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 8.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-995 743
Balanserad förlust	-18 448 563
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-19 444 306

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	910 000
att i ny räkning överförs	-20 354 306
	<hr/>
	-19 444 306

AK

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	9 230 460	9 000 400
Övriga rörelseintäkter		172 730	147 606
Summa rörelseintäkter		<u>9 403 190</u>	<u>9 148 006</u>
Summa nettoomsättning		9 403 190	9 148 006
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-6 167 189	-13 164 241
Personalkostnader och arvoden	4	-181 082	-180 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 218 044	-1 172 485
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 566 315</u>	<u>-14 516 756</u>
Rörelseresultat		836 875	-5 368 750
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 284	28 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 851 902	-2 425 052
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 832 618</u>	<u>-2 396 098</u>
Resultat efter finansiella poster		-995 743	-7 764 848
Årets förlust		<u>-995 743</u>	<u>-7 764 848</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	168 921 286	163 762 827
Inventarier, verktyg och installationer	6	123 374	134 440
		<hr/>	<hr/>
		169 044 660	163 897 267
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		169 044 660	163 897 267
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		50 830	12 359
Övriga kortfristiga fordringar		5 045	723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	90 633	712 717
		<hr/>	<hr/>
		146 508	725 799
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		9 841 629	6 718 082
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		9 988 137	7 443 881
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		179 032 797	171 341 148

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		104 537 704	95 572 704
Fond för yttre underhåll		2 343 244	1 543 244
		<hr/>	<hr/>
		106 880 948	97 115 948
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 448 563	-9 883 715
Årets förlust		-995 743	-7 764 848
		<hr/>	<hr/>
		-19 444 306	-17 648 563
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		87 436 642	79 467 385
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	89 401 186	89 635 911
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		89 401 186	89 635 911
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9, 10	233 122	231 519
Leverantörsskulder		574 913	602 599
Aktuella skatteskulder		15 269	11 482
Övriga kortfristiga skulder		4 088	3 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 367 577	1 388 292
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 194 969	2 237 852
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		179 032 797	171 341 148

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Täckdiket 4 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2015 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	1,5%
Om och tillbyggnader	10%
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. AK

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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	6 284 891	5 830 962
Hysesintäkter	2 945 569	3 169 438
	<hr/>	<hr/>
	9 230 460	9 000 400

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel och städ	977 071	826 117
Reparationer	915 359	9 079 595
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	140 460	138 794
-Uppvärmning	1 263 252	1 067 661
-Vatten	500 470	208 329
-Sophämtning	254 646	294 985
Fastighetsavgift	189 784	185 039
Försäkring	102 915	90 745
Kabel TV	177 856	110 136
Förvaltning administration	242 247	183 356
Konsultarvoden	1 285 490	796 669
Övrigt	117 639	182 815
	<hr/>	<hr/>
	6 167 189	13 164 241 ^{AK}

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden	137 900	138 500
Sociala avgifter	43 182	41 530
	<hr/>	<hr/>
	181 082	180 030

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	168 359 000	165 880 155
Årets aktivering	7 365 439	2 478 845
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 724 439	168 359 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 596 173	-3 434 754
Årets avskrivningar	-2 206 979	-1 161 419
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 803 152	-4 596 173
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	168 921 287	163 762 827

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	82 846 000	80 549 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	46 180 000
	<hr/>	<hr/>

139 846 000 126 729 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	139 000 000	126 000 000
Lokaler	846 000	729 000
	<hr/>	<hr/>

139 846 000 126 729 000 ^{AK}

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 661	-36 595
Avskrivningar	-11 066	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 727	-47 661
Utgående restvärde enligt plan	<u>123 374</u>	<u>134 440</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	46 133	38 328
Upplupen kredit markanläggning	0	629 926
Kabel TV	44 500	44 464
Summa	<u>90 633</u>	<u>712 718</u>

AK

Not 8 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 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
Inbetalda insatser	3 269 925				
Inbetalda upplåtelseavgifter		5 695 075			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				-7 764 848	7 764 848
Årets resultat					-995 743
Eget kapital 2016-12-31	85 147 839	19 389 865	2 343 244	-18 448 563	-995 743

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,91	2020-11-20	112 950	31 025 772
SBAB	2,11	2025-03-20	39 076	9 874 831
SBAB	3,30	2017-01-13	0	9 625 000
SBAB	1,10	2019-06-11	81 096	19 658 705
SBAB	2,70	2025-06-12	0	19 450 000
Totalt			<u>233 122</u>	<u>89 634 308</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 233 122 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 88 468 698 kr senare än 5 år efter balansdagen. AK

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	119 200 000	119 200 000
	<u>119 200 000</u>	<u>119 200 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna styrelsearvoden	111 600	112 200
Upplupna sociala avgifter	35 065	35 400
Uppvärmning	148 059	140 858
Revisionsarvode	13 500	12 700
El	13 201	13 120
Hyses och avgiftsfordran	735 170	581 696
Vatten	125 801	123 611
Renhållning	69 731	56 458
Reparationer	103 008	0
Konsultarvode	10 006	0
Securitas	2 436	0
Markanläggning	0	312 249
Summa	<u>1 367 577</u>	<u>1 388 292</u>

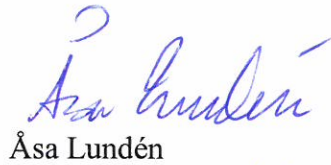
Möln dal 2017-03-21



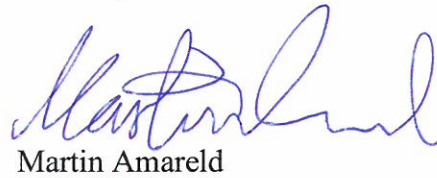
Matilda Johansson



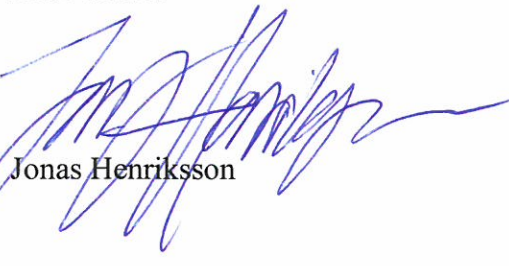
Maria Sjöblom



Åsa Lundén



Martin Amareld




Jonas Henriksson




Christian Vuoppola

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07.

Bo Revision AB



Arthur Kozak
Bo Revision AB



Bengt Zackrisson
Bengt Zackrisson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täckdicket 4 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Täckdiket 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

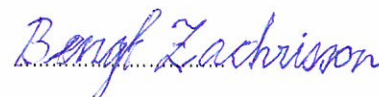
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möndal den 7/4 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor