

**Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4**  
**Org nr 769615-6400**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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. 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.

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. Vid behov delas skriftlig information ut till alla medlemmar.

#### Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Inga nya avtal har tecknats under 2017 och i dagslägget finns inga planer på att teckna något utöver det föreningen redan har.

### 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, 33 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 föreningsstämman 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 2017 har ytterligare teknisk undersökning gällande fastighetens underhållsbehov gjorts. Planerna på vad som måste göras samt vad som är ekonomiskt och tekniskt möjligt att utföra de närmaste tre åren har beslutats. Åtgärderna kommer att påbörjas under 2018 och ytterligare information kommer ges löpande till medlemmar.

För att säkra fastigheten fram tills planerade åtgärder kan utföras har mindre åtgärder främst med ventilation och fasad utförts.

Nya växter och häcka har planterats för att komma tillrätta med problemen med den dåliga växtligheten på gården efter gårdsrenoveringen. Till sommaren 2018 hoppas styrelsen att vi har en fin grönskande gård igen.

I slutet av 2017 genomfördes en brandöversyn som innefattade rökluckor, brandsläckare i gemensamma utrymmen, nödbelysning mm. Denna översyn görs regelbundet och eventuella fel åtgärdas.

Föreningens Kassör Martin Amareld avgick i oktober 2017 och kassörsrollen övertogs av Matilda Johansson.

Under januari 2018 har alla medlemmar blivit inbjudna till en informationsträff gällande det kommande underhållsprojektet. Därefter kommer bygglovsansökan färdigställas samt anbudsfrågan att skickas ut till relevanta entreprenörer.

Parallellt med det stora underhållsprojektet planeras byte av alla belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen förutom trapphus under början 2018.

AK

## **Föreningens ekonomi**

### Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 315 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 196 505 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

### Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning på 4% av årsavgiften för år 2018.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2017. I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 163 (160) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	110
Samägare	53

Under året har 22 lägenheter överlåtits och 1 lägenhet upplåtits. Tillkommande medlemmar har varit 24 stycken och avgående medlemmar har varit 20 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n.(2018) 1 138 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2018) 455 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 2017-04-27 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Christian Vuoppola	Ledamot	Ordförande
Maja Sjöblom	Ledamot	Vice ordförande
Åsa Zander	Ledamot	Sekreterare
Martin Amareld (tom okt)	Ledamot	Kassör
Matilda Johansson	Ledamot	
Jonas Henriksson	Ledamot	
Lena Benson	Ledamot	
Ann Stenberg	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åsa Zander, Jonas Henriksson samt suppleant Ann Stenberg.
- Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 134 400 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 Angelica Corcoran och Pernilla Lundahl valda av stämman.

AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	9 527 107	9 230 972	9 000 400	8 766 636	8 466 310
Resultat efter finansiella poster	kr	-490 309	-995 743	-7 764 848	-1 389 749	-2 261 161
Kassalikviditet	%	634	456	333	333	216
Soliditet	%	49,4	48,8	46,4	45,9	45,2
Fond för yttre underhåll	kr	3 253 244	2 343 244	1 543 244	1 043 244	994 289
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	741,2	699,2	674,7	656,4	629,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 500,4	7 521,5	7 541,1	7 558,8	7 578,6
Genomsnittlig skuldränta	%	1,9	2,1	2,7	3,3	3,6
Fastighetens belåningsgrad	%	63,9	64,1	70,9	71,1	71,3
Taxeringsvärde	tkr	139 846	139 846	126 729	126 729	126 729

Nyckeltalsdefinitioner framgår  
av not 1

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	85 147 839	19 389 865	2 343 244	-18 448 563	-995 743
Inbetalda insatser	434 125				
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 425 875			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			910 000	-910 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				-995 743	995 743
Årets resultat					-490 309
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	85 581 964	20 815 740	3 253 244	-20 354 306	-490 309

AK

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-20 354 306
Årets resultat	-490 309
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-20 844 615

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	910 000
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 111 530
att i ny räkning överförs	-20 643 085
	<hr/>
	-20 844 615

AK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	9 527 107	9 230 972
Övriga rörelseintäkter		73 567	172 218
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>9 600 674</u>	<u>9 403 190</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		9 600 674	9 403 190
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll		-1 111 530	0
Drift	3	-4 910 717	-6 167 189
Personalkostnader och arvoden	4	-178 294	-181 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 218 045	-2 218 044
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-8 418 586</u>	<u>-8 566 315</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 182 088	836 875
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 456	19 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 705 854	-1 851 902
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-1 672 398</u>	<u>-1 832 618</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-490 310	-995 743
<b>Årets förlust</b>		<u>-490 310</u>	<u>-995 743</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	166 714 307	168 921 286
Pågående nyanläggningar	6	438 342	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	112 308	123 374
		<hr/>	<hr/>
		167 264 957	169 044 660
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 264 957</b>	<b>169 044 660</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		28 257	50 830
Övriga kortfristiga fordringar		5 627	5 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 551	90 633
		<hr/>	<hr/>
		125 435	146 508
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		12 542 412	9 841 629
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 667 847</b>	<b>9 988 137</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>179 932 804</b>	<b>179 032 797</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		106 397 704	104 537 704
Fond för yttre underhåll		3 253 244	2 343 244
		<hr/>	<hr/>
		109 650 948	106 880 948
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 354 306	-18 448 563
Årets förlust		-490 309	-995 743
		<hr/>	<hr/>
		-20 844 615	-19 444 306
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		88 806 333	87 436 642
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	89 129 572	89 401 186
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		89 129 572	89 401 186
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9, 10	252 368	233 122
Leverantörsskulder		471 399	574 913
Aktuella skatteskulder		18 415	15 269
Övriga kortfristiga skulder		6 404	4 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 248 313	1 367 577
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		1 996 899	2 194 969
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		179 932 804	179 032 797

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	6 686 906	6 284 891
Hysesintäkter	2 840 201	2 946 081
	<hr/>	<hr/>
	9 527 107	9 230 972

### **Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel och städ	779 677	977 071
Reparationer	1 116 151	915 359
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	130 033	140 460
-Uppvärmning	1 094 128	1 263 252
-Vatten	342 606	500 470
-Sophämtning	272 833	254 646
Fastighetsavgift	196 505	189 784
Försäkring	96 869	102 915
Kabel TV	178 018	177 856
Förvaltning administration	267 439	242 247
Konsultarvoden	101 551	1 285 490
Övrigt	334 907	117 639
	<hr/>	<hr/>
	4 910 717	6 167 189

AK

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden	136 900	137 900
Sociala avgifter	41 393	43 182
	<hr/>	<hr/>
	178 293	181 082

*Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 724 438	168 359 000
Årets aktivering	0	7 365 439
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 724 438	175 724 439
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 803 152	-4 596 173
Årets avskrivningar	-2 206 979	-2 206 979
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 010 131	-6 803 152
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	166 714 307	168 921 287

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	82 846 000	82 846 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
	<hr/>	<hr/>

139 846 000                      139 846 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

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

139 846 000                      139 846 000

AK

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Projekt fasader	438 342	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>438 342</u>	<u>0</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 727	-47 661
Avskrivningar	<u>-11 066</u>	<u>-11 066</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 793	-58 727
Utgående restvärde enligt plan	<u>112 308</u>	<u>123 374</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	46 736	46 133
Kabel TV	44 815	44 500
Summa	<u>91 551</u>	<u>90 633</u>

AK

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,91	2020-11-20	122 272	30 903 500
SBAB	2,11	2025-03-20	42 308	9 832 523
SBAB	1,66	2022-01-21	0	9 625 000
SBAB	1,10	2019-06-11	87 788	19 570 917
SBAB	2,70	2025-06-12	<u>0</u>	<u>19 450 000</u>
<b>Totalt</b>			<u>252 368</u>	<u>89 381 940</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 252 368 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 88 120 100 kr senare än 5 år efter balansdagen.

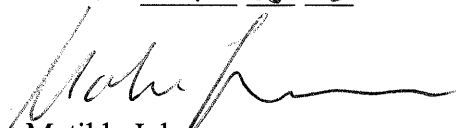
**Not 10 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna styrelsearvoden	114 100	111 600
Upplupna sociala avgifter	34 230	35 065
Uppvärmning	139 504	148 059
Revisionsarvode	14 100	13 500
El	13 103	13 201
Hyres och avgiftsfordran	731 168	735 170
Vatten	120 764	125 801
Renhållning	81 344	69 731
Reparationer	0	103 008
Konsultarvode	0	10 006
Securitas	0	2 436
<b>Summa</b>	<u>1 248 313</u>	<u>1 367 577</u>


Möln dal 2018 -03 -18




Matilda Johansson



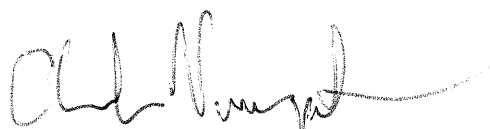
Maja Sjöblom



Åsa Zander



Jonas Henriksson



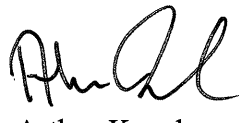
Christian Vuoppola



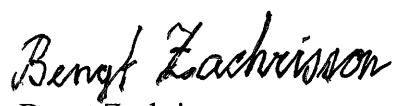
Lena Benson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -03 -28.

Bo Revision AB



Arthur Kozak  
Bo Revision AB



Bengt Zackrisson  
Bengt Zackrisson  
Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täckdiket 4 för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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:

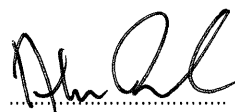
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

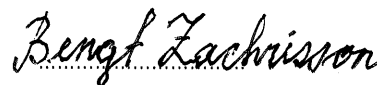
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Göteborg den 28/3 2018



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Bengt Zackrisson  
Förtroendevald revisor