

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4
Org nr 769615-6400

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 9 |
| - balansräkning | 10 |
| - noter | 12 |

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

AK

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 2018 och i dagsläget 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 112 lägenheter med bostadsrätt, 31 hyreslägenheter, 2 lokaler samt 12 förråd.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 11 917 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök

38 st 2 rum och kök

65 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 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 januari 2018 blev alla medlemmar inbjudna till en informationsträff gällande det kommande underhållsprojektet.

Belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen förutom trapphus har bytts ut under början av 2018. Arbetet utfördes av Fässbergs EL

På ordinarie årsstämma godkändes de nya stadgarna enligt ny lagstiftning.

Dessa är godkända hos bolagsverket och de finns på vår hemsida. <http://brf-td.hemsida24.se/se>

Bygglovets blev klart för fasadprojektet och arbetet påbörjades i maj.

Projektet har delats in i tre etapper. Etapp 1 innefattar de 2 sydvästfasaderna och VVS arbeten. Jålab bygg anlätades för fasaden och Assemblin för VVS arbetena.

VVS arbetet som bestod av ventilation, värme, vatten och avlopp. I denna åtgärd ingick spolning av stammar samt att avloppen i källaren relinades.

Senare under året reviderades tidplanen på grund av att utredningarna kring fasaden försenades och att nya tekniska lösningar behövde tas fram.

Det innebär att sydvästfasaden in mot gården hamnar i etapp 2 som påbörjas i början av mars 2019.

OVK besiktningen utfördes i samband med VVS arbetena i etapp 1 och blev godkänd.

Efter sommaren lämnade medlemmar in ansökan om extra stämma då det förekom otydligheter kring uteplatserna och deras utformning efter fasadprojektet. En arbetsgrupp bildades som arbetar med dessa frågor.

En suppleant avgick ur styrelsen under hösten på grund av flytt.

I november beslutade styrelsen om en avgiftshöjning 2019 med 3,5%. Denna höjning motiveras av AK

indikationer på att höjningar av taxebundna kostnader kommer att ske 2019, samt de kostnader som finns i samband med renovering av fasad och VVS.

Under 2018 har gårdsgruppen arrangerat följande för de boende.

En vår och höststädning. En gårdsdag med aktiviteter och hoppborgar för att fira fastighetens 50-årsjubileum. Sedan blev det julmingel i slutet av november i samband med att granarna tändes på gården.

Under 2018 har en lägenhet ombildats från hyresrätt och ytterligare en ombildning är påbörjad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Brandöversyn skedde i januari 2019 den innefattade rökluckor, brandsläckare i gemensamma utrymmen, nödbelysning mm. Denna översyn görs regelbundet och eventuella fel åtgärdas.

Projektet försätter med etapp 2 som startade 5:e februari.

Detta innefattar sydvästfasaden mot gården, gaveln vid 37, Sydostfasad samt nordvästfasad. Arbetet startar mot gården.

Ytterligare två lägenheter är klara för ombildning under 2019.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 199 651 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning på 3,5% av årsavgiften för år 2019.

Budgeten visar på ett resultat på -1 140 327 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 934 000 kr samt ett planerat avlyft om 52 000 kr.

Resultatet kommer även detta 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 iform av nya insatser och upplåtelseavgifter), och dels på grund av fasadprojektet. *AK*

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-13.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Medlemmar

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

Bostadsrättshavare 111

Samägare 52

Under året har 12 lägenheter överlåtits och 2 lägenheter upplåtits. Tillkommande medlemmar har varit 24 stycken och avgående medlemmar har varit 24 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 163 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 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 2018-04-26 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

| | | |
|------------------------------|-----------|-----------------|
| Christian Vuoppola | Ledamot | Ordförande |
| Lena Benson | Ledamot | Vice ordförande |
| Åsa Zander | Ledamot | Sekreterare |
| Matilda Johansson | Ledamot | Kassör |
| Javier Gutierrez | Ledamot | |
| Jonas Henriksson | Ledamot | |
| Ann Stenberg | Suppleant | |
| Robert Jäwert | Suppleant | |
| Linnéa Bergenholm (tom okt) | Suppleant | |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christian Vuoppola, Lena Benson, Matilda Johansson samt samtliga suppleanter.
- Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 182 000 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail, telefon, 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 Birthe Sörensen valda av stämman. AK

FLERÅRSÖVERSIKT

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr 9 717 459 | 9 527 107 | 9 230 972 | 9 000 400 | 8 766 636 |
| Resultat efter finansiella poster | kr -1 693 606 | -490 309 | -995 743 | -7 764 848 | -1 389 749 |
| Kassalikviditet | % 139 | 634 | 456 | 333 | 333 |
| Soliditet | % 43,1 | 49,4 | 48,8 | 46,4 | 45,9 |
| Fond för yttre underhåll | kr 3 051 714 | 3 253 244 | 2 343 244 | 1 543 244 | 1 043 244 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | kr 765,8 | 741,2 | 699,2 | 674,7 | 656,4 |
| Lån per kvm bostadsyta | kr 9 150,5 | 7 500,4 | 7 521,5 | 7 541,1 | 7 558,8 |
| Genomsnittlig skuldränta | % 1,6 | 1,9 | 2,1 | 2,7 | 3,3 |
| Fastighetens belåningsgrad | % 78,0 | 63,9 | 64,1 | 70,9 | 71,1 |
| Taxeringsvärde | tkr 139 846 | 139 846 | 139 846 | 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> |
|--|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2017-12-31 | 85 581 964 | 20 815 740 | 3 253 244 | -20 354 306 | -490 309 |
| Inbetalda insatser | 640 420 | | | | |
| Inbetalda upplåtelseavgifter | | 1 559 580 | | | |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | | 910 000 | -910 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman | | | -1 111 530 | 1 111 530 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -490 309 | 490 309 |
| Årets resultat | | | | | -1 693 606 |
| Eget kapital 2018-12-31 | 86 222 384 | 22 375 320 | 3 051 714 | -20 643 085 | -1 693 606 |

PK

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

| | |
|--|-------------|
| Balanserad förlust | -20 643 085 |
| Årets resultat | -1 693 606 |
| | <hr/> |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | -22 336 691 |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

| | |
|---|-------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 910 000 |
| I anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -238 899 |
| att i ny räkning överförs | -23 007 792 |
| | <hr/> |
| | -22 336 691 |

AK

| Resultaträkning | Not | 2018 | 2017 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 717 459 | 9 527 107 |
| Övriga rörelseintäkter | | 56 845 | 73 567 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>9 774 304</u> | <u>9 600 674</u> |
| Summa nettoomsättning | | 9 774 304 | 9 600 674 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Underhåll | | -238 899 | -1 111 530 |
| Drift | 3 | -7 035 800 | -4 910 717 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -245 044 | -178 294 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 218 045 | -2 218 045 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-9 737 788</u> | <u>-8 418 586</u> |
| Rörelseresultat | | 36 516 | 1 182 088 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 979 | 33 456 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 748 102 | -1 705 854 |
| Summa resultat från finansiella poster | | <u>-1 730 123</u> | <u>-1 672 398</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 693 607 | -490 310 |
| Årets förlust | | <u>-1 693 607</u> | <u>-490 310</u> |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 164 507 328 | 166 714 307 |
| Pågående nyanläggningar | 6 | 29 020 554 | 438 342 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 101 242 | 112 308 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 193 629 124 | 167 264 957 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | | 193 629 124 | 167 264 957 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 28 257 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5 583 | 5 627 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 91 903 | 91 551 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 97 486 | 125 435 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och bank</u> | | 14 006 047 | 12 542 412 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 103 533 | 12 667 847 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | | 207 732 657 | 179 932 804 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 108 597 704 | 106 397 704 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 051 714 | 3 253 244 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 111 649 418 | 109 650 948 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Ansamlad förlust</u> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -20 643 085 | -20 354 306 |
| Årets förlust | | -1 693 606 | -490 309 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | -22 336 691 | -20 844 615 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital | | 89 312 727 | 88 806 333 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 108 273 038 | 89 129 572 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 108 273 038 | 89 129 572 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 9, 10 | 773 201 | 252 368 |
| Leverantörsskulder | | 7 193 838 | 471 399 |
| Aktuella skatteskulder | | 19 210 | 18 415 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 254 470 | 6 404 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 906 173 | 1 248 313 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 146 892 | 1 996 899 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital och skulder | | 207 732 657 | 179 932 804 |

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. 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 och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter | 6 983 755 | 6 686 906 |
| Hysesintäkter | 2 733 704 | 2 840 201 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 9 717 459 | 9 527 107 |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 601 722 | 779 677 |
| Reparationer | 3 089 535 | 1 116 151 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| -El | 185 598 | 130 033 |
| -Uppvärmning | 1 138 842 | 1 094 128 |
| -Vatten | 411 147 | 342 606 |
| -Sophämtning | 303 637 | 272 833 |
| Fastighetsavgift | 199 651 | 196 505 |
| Försäkring | 112 971 | 96 869 |
| Kabel TV | 179 269 | 178 018 |
| Förvaltning administration | 201 200 | 267 439 |
| Konsultarvoden | 44 500 | 101 551 |
| Övrigt | 567 728 | 334 907 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 7 035 800 | 4 910 717 |

AK

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------|-------------|-------------|
| Arvoden | 187 000 | 136 900 |
| Sociala avgifter | 58 044 | 41 393 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 245 044 | 178 293 |

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 175 724 438 | 175 724 438 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 175 724 438 | 175 724 438 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 010 131 | -6 803 152 |
| Årets avskrivningar | -2 206 979 | -2 206 979 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 217 110 | -9 010 131 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | 164 507 328 | 166 714 307 |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 49 662 716 | 49 662 716 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 82 846 000 | 82 846 000 |
| Taxeringsvärde mark | 57 000 000 | 57 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 189 508 716 | 189 508 716 |
| 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>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 438 342 | 0 |
| Årets anskaffningar Projekt Fasader & VVS | 28 582 212 | 438 342 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>29 020 554</u> | <u>438 342</u> |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 182 101 | 182 101 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 182 101 | 182 101 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -69 793 | -58 727 |
| Avskrivningar | -11 066 | -11 066 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -80 859 | -69 793 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>101 242</u> | <u>112 308</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 46 736 | 46 736 |
| Kabel TV | 45 167 | 44 815 |
| Summa | <u>91 903</u> | <u>91 551</u> |

AK

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta % | Räntan är bunden t.o.m. | Amorteringar år 2018 enl låneavtal | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---------------|---------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| SBAB | 1,91 | 2020-11-20 | 132 362 | 30 771 138 |
| SBAB | 2,11 | 2025-03-20 | 45 803 | 9 786 720 |
| SBAB | 1,66 | 2022-01-21 | 0 | 9 625 000 |
| SBAB | 1,10 | 2019-06-11 | 95 036 | 19 475 881 |
| SBAB | 2,70 | 2025-06-12 | 0 | 19 450 000 |
| SBAB | 1,50 | 2023-09-08 | 62 500 | 9 937 500 |
| SBAB | 1,44 | 2023-11-10 | 0 | 10 000 000 |
| Totalt | | | <u>335 701</u> | <u>109 046 239</u> |

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 773 201 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 105 180 234 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 119 200 000 | 119 200 000 |
| | <u>119 200 000</u> | <u>119 200 000</u> |

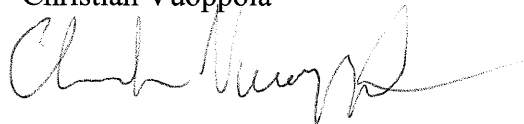
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntor | 20 022 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 164 200 | 114 100 |
| Upplupna sociala avgifter | 49 260 | 34 230 |
| Uppvärmning | 168 151 | 139 504 |
| Revisionsarvode | 14 500 | 14 100 |
| El | 25 735 | 13 103 |
| Hyses och avgiftsfordran | 706 266 | 731 168 |
| Vatten | 111 699 | 120 764 |
| Renhållning | 73 122 | 81 344 |
| Reparationer | 573 219 | 0 |
| Summa | <u>1 906 174</u> | <u>1 248 313</u> |

AK

Möln dal 2019 -04 -08

Christian Vuoppola



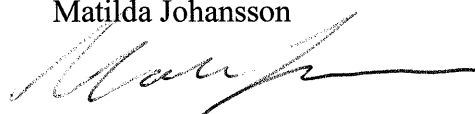
Lena Benson



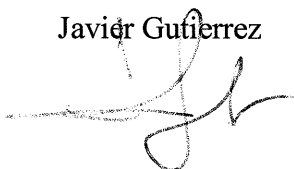
Åsa Zander



Matilda Johansson



Javier Gutierrez



Jonas Henriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -04 -10.

BoRevision AB

Arthur Kozak
BoRevision AB



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

AK

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 2018 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 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 fortlopande 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:

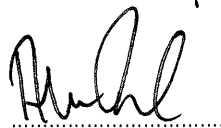
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 10/4 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Bengt Zackrisson
Förtroendevald revisor