

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4
769615-6400

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 4, 769615-6400 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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 föreningens på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en lokal med ingång vid 3A som kan hyras av boende för enklare tillställningar. Uthyrning sker ej under jul- och sommarveckor. Föreningen innehar även två gemensamma tvättstugor, osm 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 ingåtts under året.

Föreningens byggnad

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

Föreningens byggnad utgörs av ett vångingshus med 143 lägenheter.

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt, 25 hyreslägenheter, 2 lokaler samt 12 förråd.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 11 917 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 10 stycken
2 rum och kök: 38 stycken
3 rum och kök: 66 stycken
4 rum och kök: 9 stycken
5 rum och kök: 20 stycken

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som kommer 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.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till runt 40 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

De projekt som ligger närmast i tiden är att se över fönster, stammar samt vattenledningar och utföra nödvändiga åtgärder. Vi kommer även se över utrustningen i tvättstugan samt fortsätta med underhållet av miljöhusen och garaget.

Fastighetsförvaltning

FF-Fastighetsservice sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har det varit ganska lugnt med underhåll av fastigheten. Vi har andats lite efter först den stora gårdsrenoveringen och sedan fasadprojektet som avslutades hösten 2020. Det finns fortfarande delar av fastigheten som behöver åtgärdas, men det har behövts lite paus nu innan vi börjar planera för nästa etapp.

Föreningen har vid årsskiftet 2020/2021 bytt förvaltare från HSB till FF Fastighetsservice.

Marken vid etableringen från fasadprojektet har återställts.

Ett avloppsrör utanför uppgång 29 har reparerats efter att det gått av.

Under året har det genomförts en brandtillsyn.

Tre hyreslägenheter såldes under 2021 för att ombildas till bostadsrätter, vilket ger föreningen ett tillskott i kassan som vi lägger undan till kommande renoveringsprojekt.

Styrelsen arbetar fortsatt med att minska föreningens kostnader. Bland annat försöker vi själva hantera de mindre felanmälningar som kommer in. Under 2021 har vi dessutom omförhandlat ett lån till bättre ränta och även bundit föreningens elavtal till ett fast pris, för att sänka årskostnaden.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr /lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 222 207 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen höjde avgiften med 2%.
Budgeten visar på ett resultat på -3 285 804 kronor.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2021. I stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 166 (167) medlemmar.
Under året har 16 lägenheter överlåtits och 3 lägenheter upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 kr.

AK

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande

Lena Benson

Ordinarie ledamöter

Åsa Zander, sekreterare
Christian Vuoppola, kassör
Tony Övermark
Robert Jäwert
Ann Stenberg
Mattias Meyn

Suppleanter

Mikhail Kalkov
Carl Johan Magnusson
Marc McMasters

Firman har tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande under 2021.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 214 500 kr.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail, telefon hemsida, öppet hus eller föreningens brevlåda i trapphus 17.

Revisorer

Revisorer 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 Zandra Vuoppola, Iren Elfgren och Jonas Henriksson valda av stämman.

HK

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 431 403	10 414 649	10 015 358	9 717 459
Resultat efter finansiella poster	624 428	-4 413 341	1 227 087	-1 693 606
Kassalikviditet, %	23	31	101	139
Soliditet, %	40,9	40,7	44,5	43,1
Fond för yttre underhåll	25 296	3 698 079	3 722 815	3 051 714
Årsavgift per kvm	823,5	827,0	789,5	765,8
Lån per kvm	11 188,5	11 268,0	9 918,6	9 150,5
Genomsnittlig skuldränta, %	1,3	1,6	1,7	1,6
Fastighetens belåningsgrad, %	66,2	66,7	58,7	78,0
Taxeringsvärde, tkr	201 357	201 357	201 357	139 846

Nyckelstalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	88 989 610	26 502 094	3 698 079	-21 755 970	-4 413 341
Resultat disp enligt stämmobeslut				-4 413 341	4 413 341
Fonddisp enl årsstämmobeslut			1 038 000	-1 038 000	
Uttag ur fond enl. stämmobeslut			-4 710 783	4 710 783	
Årets resultat					624 428
Belopp vid årets slut	88 989 610	26 502 094	25 296	-22 496 528	624 428

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-22 496 528
Årets resultat	624 428
Totalt	-21 872 100
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 389 000
Balanseras i ny räkning	-23 261 100
Summa	-21 872 100

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

PK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 431 403	10 414 649
Övriga rörelseintäkter		13 198	1 086 817
Summa rörelseintäkter		10 444 601	11 501 466
Rörelsekostnader			
Underhåll		-	-4 710 784
Driftskostnader	3	-4 337 734	-5 336 304
Avskrivningar		-3 459 965	-3 459 965
Summa rörelsekostnader		-7 797 699	-13 507 053
Personalkostnader	4	-333 540	-299 813
Rörelseresultat		2 313 362	-2 305 400
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 688 950	-2 107 941
Summa finansiella poster		-1 688 950	-2 107 941
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		16	-
Resultat efter finansiella poster		624 428	-4 413 341
Årets resultat		624 428	-4 413 341

AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	219 127 765	222 576 664
Inventarier, verktyg och installationer	6	68 044	79 110
Summa materiella anläggningstillgångar		219 195 809	222 655 774
Summa anläggningstillgångar		219 195 809	222 655 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 060	-
Övriga fordringar		5 903	5 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	146 879	100 419
		155 842	106 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 633 662	5 745 516
Summa kassa och bank		9 633 662	5 745 516
Summa omsättningstillgångar		9 789 504	5 851 705
SUMMA TILLGÅNGAR		228 985 313	228 507 479

AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		115 491 704	115 491 704
Fond för yttre underhåll		25 296	3 698 079
Summa bundet eget kapital		115 517 000	119 189 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 496 528	-21 755 970
Årets resultat		624 428	-4 413 341
Summa fritt eget kapital		-21 872 100	-26 169 311
Summa eget kapital		93 644 900	93 020 472
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	92 625 234	116 360 177
Summa långfristiga skulder		92 625 234	116 360 177
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	40 708 530	17 920 156
Leverantörsskulder		517 527	381 946
Övriga kortfristiga skulder		150 000	-
Skatteskulder		19 620	16 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 319 502	808 122
Summa kortfristiga skulder		42 715 179	19 126 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 985 313	228 507 479

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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. Till kommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnader	1,5-2 %
Om och tillbyggnader	10%
Markanläggning	3%
Inventarier	5-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristida 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 som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

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.

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

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

TK

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	7 814 910	7 778 897
Hysesintäkter	2 616 642	2 635 752
Summa	10 431 552	10 414 649

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel & städ	491 430	882 408
Reparationer	803 898	945 300
El	198 586	149 191
Uppvärmning	1 055 008	1 094 709
Vatten & sophämtning	915 251	807 692
Fastighetsavgift	222 207	217 917
Försäkringspremier	133 472	132 716
Kabel-TV	181 700	181 444
Förvaltning administration	163 753	216 379
Konsultarvoden		24 318
Övrigt	172 429	684 230
Summa	4 337 734	5 336 304

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvoden	254 400	228 500
Sociala avgifter	79 140	71 313
Löner och andra ersättningar, Anställda	333 540	299 813

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

AK

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	175 724 438
-Fasad & VVS		68 362 072
-Utrangering fasad		-5 453 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 805	238 632 804
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 056 141	-13 424 088
Utrangering fasad		816 847
-Årets avskrivning	-3 448 899	-3 448 899
Vid årets slut	-19 505 040	-16 056 140
Redovisat värde vid årets slut	219 127 765	222 576 664
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	49 662 716	49 662 716
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 357 000	106 357 000
Taxeringsvärde mark	95 000 000	95 000 000
	201 357 000	201 357 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	1 357 000	1 357 000
	201 357 000	201 357 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-102 991	-91 925
-Årets avskrivning	-11 066	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 057	-102 991
Utgående restvärde enligt plan	68 044	79 110

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 054	54 997
Kabel TV	45 818	45 422
Förvaltningsarvode (admin + fast.skötsel)	42 437	-
Övriga poster	2 570	-
	146 879	100 419

AK

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB 23497867	2022-11-14	0,46	30 304 856	30 472 751
SBAB 23497972	2025-03-20	2,11	9 625 335	9 683 451
SBAB 23497980	2022-01-21	1,66	9 625 000	9 625 000
SBAB 23974134	2030-05-09	1,16	19 141 073	19 261 631
SBAB 25953282	2025-06-12	2,40	19 450 000	19 450 000
SBAB 29282544	2023-09-08	1,50	9 187 500	9 437 500
SBAB 29625174	2023-11-10	1,44	9 250 000	9 500 000
SBAB 30020146	2027-05-10	1,10	9 750 000	9 850 000
SBAB 30823591	2024-03-13	0,64	17 000 000	17 000 000
			133 333 764	134 280 333
Nästa års amortering beräknas uppgå till			946 569	920 156
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			39 761 961	17 000 000
			40 708 530	17 920 156
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 786 276	3 680 624
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			128 600 919	129 679 553

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	135 100 000	135 100 000

AK

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	31 522	30 369
Upplupna styrelsearvoden	228 000	202 100
Upplupna sociala avgifter	68 400	60 630
Uppvärmning	156 636	124 956
Revisionsarvode	18 750	13 300
EI	35 267	14 097
HSB	-	69 894
Mölndal lås	-	1 408
FF fastighetsservice (reparation)	9 660	-
	548 235	516 754

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

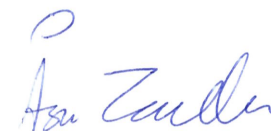
De tre hyreslägenheter som såldes under 2021 kommer att upplåtas under 2022 då slutbetalning sker. Förskott om 150 000 kr har erhållits under 2021.

Underskrifter

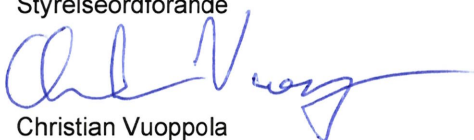
Mölndal 2022-05-15



Lena Benson
Styrelseordförande



Åsa Zander



Christian Vuoppola



Tony Övermark

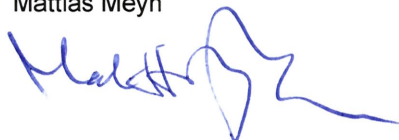


Robert Jäwert



Ann Stenberg

Mattias Meyn



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-20

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 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

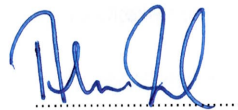
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Möndal den 20 / 5 2022



Arthur Kozak
BoRevision AB



Bengt Zackrisson
Förtroendevald revisor