

Bostadsrättsföreningen
Täckdiket 3 i Mölndal



Årsredovisning

2019

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal
Org nr 769615-5196

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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.

On

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.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Täckdiket 3. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-22. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1967

Föreningens byggnader består av 114 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 22 hyreslägenheter och 2 lokaler med hyresrätt. Till byggnaden hör även 113 parkeringsplatser. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 044 kvm.

Lägenhetsfördelning:

24 st	1 rum och kök
76 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

tot. 115 bostadsrätter

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen varje år. 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 stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 67 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under de kommande 5 åren finns ett underhållsbehov för 18,5 milj kr. Det här avser framförallt inspektion av radiatorer och dess eventuella byte, underhåll av ventilation, fasad, byte av maskiner i tvättstugor, uppfräschning av miljöhuset samt taket invändigt.

On

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sagt upp förvaltningsavtalet med HSB och gick ut med offentlig upphandling av ett nytt förvaltningsavtal. Tillsammans med grannföreningen Täckdiket 4 accepterades ansökningar från 6 nya förvaltningsbolag som ville vara med i upphandlingen. Styrelsens mål var att via upphandlingen komma fram till bättre kvalitet och effektivitet, samt uppnå optimala besparingar genom att ha fastighetsskötare på plats för olika typer av arbeten. Efter en lång förhandlingsprocess valdes FF-Fastighetsservice AB, som en ny samarbetspartner, i förvaltningsfrågor samt fastighetsskötsel.

HSB Mölndal skötte föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltningen fram till årsskiftet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Försäljning av 2 hyresrätter på Axgatan 10 och 28 genom upplåtelse till bostadsrätter.

Föreningen installerade ett nytt porttelefonsystem med möjlighet att öppna entrédörrar via uppkoppling till boendes telefoner.

Föreningen utförde en större renovering och uppfräschning av lekplatsen, ommålning av alla borden och bänkarna på gården. Alla fastighets ytor (källarförråd, cykelrum, tekniska rum, trappuppgångar) städades ordentligt under våren. Stenpiestalerna på gården dekorerades med blomstergrupper i fina krukor för att göra vår gård mer attraktiv och öka trivseln på gården.

Trevliga städdagar vår och höst tillsammans med boende.

Styrelsen fortsatte jobba med förstudier inför planerade fasadrenoveringsprojekt, genom att ta in fler offerter från olika entreprenörer som kan driva projektet.

Styrelsen fortsatte med omläggning av lån via aktiva upphandlingar med 4 olika banker för att sänka föreningens räntekostnader.

I slutet av oktober uppstod ett problem med husets värmesystem. Av oklar anledning bildades det för mycket luft i värmesystemet. I en senare undersökning av systemet, visade det sig att det hade skett en okontrollerad luftning av värmeelementen, som inte följdes med tillräcklig påfyllning av nytt vatten. Det här bör göras för att systemet skall hålla det nödvändiga trycket. Detta ledde till att rörledningen på vinden, som går runt hela huskroppen, har blivit tom på vatten. Varmvatten slutade gå fram till värmeelementen i lägenheterna. Den dåvarande tekniska kontrollen var bristande, och en okontrollerad utökning av vattentryck tillsammans med befintlig luft i systemet, orsakade att vissa radiatorer, som hade sina svaga punkter pga. ålder, började läcka.

Styrelsen tillkallade föreningens försäkringsbolag (Länsförsäkringar) för att få hjälp med teknisk hantering av dessa brister i värmesystem, och även påbörja hantering av uppstådda vattenskador. Ett beslut om inspektion av alla radiatorer med eventuella byten av de som inte passerar kontrollen fattades av styrelsen utifrån ett krav från Länsförsäkringar. Länsförsäkringar täcker inte vattenskador pga. åldersslitna värmeelement, tills föreningen utför byte av sådana. Kostnaden för det arbetet bekostas av föreningens besparingar.

Oh

18

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 lämnas oförändrade.

Årsavgift 2020: 780,6 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr /lgh och blir totalt 193 344 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten för 2021 visar på ett resultat på 883 998 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 537 000 kr samt avlyft från yttre fond med 4 133 200 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-04-15.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-01. 21 medlemmar närvarade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 159 (156) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 114

Samägare 45

Under året har 13 lägenheter överlåtits och 2 lägenheter upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

Om

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 2020-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Irina Ouvarova	Ledamot	Ordförande
Sabina Pedersen	Ledamot	Sekreterare
Mikael Åkerberg	Ledamot	Kassör
Agnieszka Pawlowicz	Ledamot	
Maria Javanmiri Hallberg	Ledamot	avgått under året
Marianne Gudmand-Höyer	Suppleant	
Mikael Reitti	Suppleant	

I tur att avgå vid nästa stämma är Irina Ouvarova, Mikael Åkerberg samt suppleanterna Marianne Gudmand-Höyer och Mikael Reitti.

Firman har under året tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 185 000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post-adress och telefon.

Revisorer

Revisor har varit Lisa Johansson vald av föreningen och suppleant Mikael Riltoft samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Håkan Lövestig, Lisskulla Brenner och Charlotte Reitti. Valda av stämman.

On

128

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	8 150 697	7 981 488	7 872 760	7 659 057
Resultat efter finansiella poster	kr	2 086 251	1 275 539	1 010 231	1 104 703
Kassalikviditet	%	29	3	1 042	688
Soliditet	%	60,3	58,3	49,5	47,4
Fond för yttre underhåll	kr	5 165 676	3 649 492	2 171 614	671 614
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	780,6	782,9	756,2	735,4
Lån per kvm total boyta	kr	6 825,5	6 927,8	9 545,7	9 615,5
Genomsnittlig skuldränta	%	0,6	1,6	1,0	1,6
Fastighetens belåningsgrad	%	38,8	39,4	77,1	77,6
Taxeringsvärde	tkr	159 000	159 000	112 000	112 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2019-12-31	<u>73 481 230</u>	<u>14 409 658</u>	<u>3 649 492</u>	<u>-3 913 500</u>	<u>1 275 539</u>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			1 538 000	-1 538 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-21 816	21 816	
Insatskapital	1 348 437				
Upplåtelseavgift		2 511 513			
Balansering av föregående års resultat				1 275 539	-1 275 539
Årets resultat					<u>2 086 251</u>
Eget kapital 2020-12-31	<u>74 829 667</u>	<u>16 921 171</u>	<u>5 165 676</u>	<u>-4 154 145</u>	<u>2 086 251</u>

17

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 154 145
Årets resultat	2 086 251
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 067 894</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 538 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	436 567
att i ny räkning överförs	<u>-966 461</u>
	<u>-2 067 894</u>

Om

Resultaträkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 150 697	7 981 488
Summa rörelseintäkter		8 150 697	7 981 488
Rörelsekostnader			
Underhåll		-436 567	-21 816
Driftskostnader	3	-3 680 469	-4 280 477
Personalkostnader	4	-235 794	-137 991
Övriga kostnader		-3 800	-1 300
Avskrivning och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 318 820	-1 322 997
Summa rörelsekostnader		-5 675 450	-5 764 581
Rörelseresultat		2 475 247	2 216 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-3	44 157
Räntekostnader		-388 993	-985 525
Summa resultat från finansiella investeringar		-388 996	-941 368
Resultat efter finansiella poster		2 086 251	1 275 539
Årets vinst		2 086 251	1 275 539

07

Balansräkning	Not	2020	2019
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	149 937 457	151 256 278
Summa anläggningstillgångar		149 937 457	151 256 278
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	17 609
Övriga fordringar	6	20 222	26 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 732	58 587
		87 954	102 361
<u>Kassa och bank</u>		7 265 588	1 250 385
Summa omsättningstillgångar		7 353 542	1 352 746
Summa tillgångar		157 290 999	152 609 024

03

17

Balansräkning	Not	2020	2019
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		91 750 888	87 890 888
Yttre fond		5 165 676	3 649 492
		<u>96 916 564</u>	<u>91 540 380</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-4 154 145	-3 913 501
Årets vinst		2 086 251	1 275 539
		<u>-2 067 894</u>	<u>-2 637 962</u>
Summa eget kapital		<u>94 848 670</u>	<u>88 902 418</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	36 423 512	24 706 538
Summa långfristiga skulder		<u>36 423 512</u>	<u>24 706 538</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	25 306 538	37 948 512
Leverantörsskulder		14 440	157 582
Skatteskulder		11 007	7 713
Övriga skulder		391 105	15 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	295 727	870 939
Summa kortfristiga skulder		<u>26 018 817</u>	<u>39 000 068</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>157 290 999</u>	<u>152 609 024</u>

0n

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Materiella 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 skrivits av enligt progressiv plan på 100 år. En ny avskrivningsplan med rak avskrivning har upprättats med nyttjandeperioden 120 år. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnad fastighet	120 år
Om- och tillbyggnad gård	10 år
Stambyte	40/50 år
Installationer	20 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar och skulder

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan

On

omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. 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>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	5 924 913	5 835 310
Hysesintäkter, bostäder	1 539 133	1 580 179
Hysesintäkter; garage och P-platser	491 735	520 358
Övriga intäkter	194 916	45 641
Summa	<u>8 150 697</u>	<u>7 981 488</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Försäkring	90 679	85 011
Reparationer	617 117	1 306 554
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	102 795	133 443
- Uppvärmning	879 404	958 051
- Vatten	306 468	354 754
- Sophämtning	197 570	159 992
Kabeltv och bredband	98 587	88 024
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	781 666	497 283
Fastighetsskatt/avgift	194 344	187 272
Förvaltning administration	294 447	392 080
Övrigt	117 392	118 012
Summa	<u>3 680 469</u>	<u>4 280 476</u>

Om

1/3

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden	185 000	105 000
Sociala avgifter	50 794	32 991
Summa	<u>235 794</u>	<u>137 991</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 248 916	162 248 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 248 916	162 248 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 992 638	-9 669 637
Årets avskrivningar	-1 318 820	-1 322 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 311 458	-10 992 638
Utgående restvärde enligt plan	<u>149 937 458</u>	<u>151 258 278</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	41 179 002	41 179 002
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
	<u>159 000 000</u>	<u>159 000 000</u>

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekonto	0	503
Övrigt	20 222	25 662
Summa	<u>20 222</u>	<u>26 165</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	38 422	36 888
Kabel-TV	20 760	20 679
Bredband	0	1 020
Borätterna	8 550	0
Summa	<u>67 732</u>	<u>58 587</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Nordea 3978 89 95179	0,460	2023-09-07	225 000	19 298 512
Nordea 3978 89 61487	0,600	2022-03-16	300 000	17 725 000
Nordea 3978 89 55959	0,570	2021-12-13	400 000	24 706 538
Totalt			<u>925 000</u>	<u>61 730 050</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 25 306 538 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 730 050 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

ON

17

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	94 200 000	94 200 000
	<u>94 200 000</u>	<u>94 200 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna räntor	16 799	15 008
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	8 098	563 957
Styrelsearvoden, inkl soc.avg	97 803	0
Revisionsarvoden	25 704	25 700
Fjärrvärme	119 221	121 769
El	10 495	9 781
Renhållning	0	32 210
Vatten	0	78 123
Övriga kostnader	17 607	24 391
Summa	<u>295 727</u>	<u>870 939</u>

Om

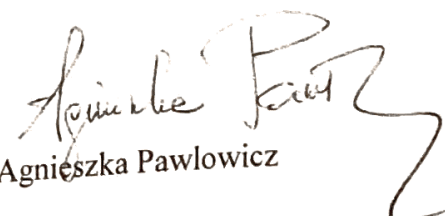
27

Mölndal 26-04-2021


Sabina Pedersen


Mikael Åkerberg


Irina Ouvarova


Agnieszka Pawlowicz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor


Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal, org.nr 769615-5196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal för år 2020.

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 2020 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

07

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

DN

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

On



Kungsbacka 2021- 05-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Erik Malmqvist".

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lisa Johansson".

Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor