

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

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

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.

## 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 ingåtts under året.

### 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:

10 st 1 rum och kök

38 st 2 rum och kök

66 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 föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Under 2020 blev renoveringen av fasaden klar. I detta arbete har ingått tilläggsisolering, nya entrépartier, ny fasadbeklädnad samt ny ytterbelysning.

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**

#### **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning fram till 31 december 2020. Från 1 januari 2021 tog FF Fastighetsservice över.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Hela fasadprojektet är nu slutfört och besiktigt. Vi är nöjda med våra nya fasader och hoppas de ska tjäna oss bra under lång tid framöver.

En brandöversyn genomfördes första kvartalet 2020, då bland annat rökluckor, brandsläckare i gemensamma utrymmen och nödbelysning sågs över. Detta sker årligen och eventuella fel åtgärdas så snabbt som möjligt.

En besiktning av lekplatsen genomfördes under december. Detta sker årligen och eventuella fel åtgärdas även här så snabbt som möjligt.

Under året har de planerade uteplatserna för lägenheter i bottenplan byggts. Tyvärr har det varit en del problem med leveranser, men de flesta är nu kompletta. Alla berörda bostadsrättslägenheter har nu en uteplats de kan nyttja.

I november beslutade styrelsen om att inte förändra avgifterna till 2021. En stor anledning till det är att styrelsen har sett ökad vilja från medlemmar att vilja hjälpa till med föreningens skötsel. Styrelsen har även förhandlat ner räntan på ytterligare ett par lån.

Under 2020 har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.

PK

Gårdsgruppen har under året anordnat två aktiviteter för de boende. Det var två gårdsdagar, en på våren och en på hösten, som det har varit ovanligt stor uppslutning till. Det är något vi i styrelsen uppskattar och vi hoppas att trenden håller i sig.

Året har ju tyvärr varit lite annorlunda än vanligt, och därför har vissa aktiviteter fått ställas in. Styrelsen har endast hållt ett öppet hus i september, då vi planerade för målning av miljöhusen. I övrigt har det mesta ställts in. Vi har även stoppat uthyrning av föreningslokalen.

I slutet av 2020 tecknade föreningen ett nytt avtal för förvaltning med FF Fastighetsservice. Vi tackar HSB för dessa år.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsåret***

Under 2021 kommer det installeras nya rumsgivare i 30 utvalda lägenheter. Dessa givare ska hjälpa till att optimera inomhustemperatur samt ventilation i huset för att ge alla ett bättre inomhusklimat.

### **Föreningens ekonomi**

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 217 917 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

#### Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att låta årsavgiften för år 2021 vara oförändrad.

Budgeten visar på ett resultat på - 2 086 910 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 267 000 kr.

AK

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 (170) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare       115

Samägare                   52

Under året har 14 lägenheter överlåtits och 1 lägenhet upplåtits. Tillkommande medlemmar har varit 22 stycken och avgående medlemmar har varit 23 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

AK

## Styrelse, revisorer och valberedning

### 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 2020-06-09 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Lena Benson	Ledamot	Ordförande
Åsa Zander	Ledamot	Sekreterare
Christian Vuoppola	Ledamot	Kassör
Tony Övermark	Ledamot	
Robert Jäwert	Ledamot	
Ann Stenberg	Ledamot	
Mattias Meyn	Ledamot	
Mikhail Kalkov	Suppleant	
Carl-Johan Magnusson	Suppleant	
Pia Mertens	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lena Benson, Christian Vuoppola, Robert Jäwert och Tony Övermark samt suppleanterna Mikhail Kalkov, Carl-Johan Magnusson och Pia Mertens.
- 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 214 500 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 Zandra Vuoppola, Iren Elfgren och Jonas Henriksson valda av stämman.

AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>20-12-31</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr 10 414 649	10 015 358	9 717 459	9 527 107	9 230 972
Resultat efter finansiella poster	kr -4 413 341	1 227 087	-1 693 606	-490 309	-995 743
Kassalikviditet	% 31	101	139	634	456
Soliditet	% 40,7	44,5	43,1	49,4	48,8
Fond för yttre underhåll	kr 3 698 079	3 722 815	3 051 714	3 253 244	2 343 244
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 827,0	789,5	765,8	741,2	699,2
Lån per kvm bostadsyta	kr 11 268,0	9 918,6	9 150,5	7 500,4	7 521,5
Genomsnittlig skuldränta	% 1,6	1,7	1,6	1,9	2,1
Fastighetens belåningsgrad	% 66,7	58,7	78,0	63,9	64,1
Taxeringsvärde	tkr 201 357	201 357	139 846	139 846	139 846

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 2019-12-31</b>	88 231 842	25 709 862	3 722 815	-23 007 793	1 227 087
Inbetalda insatser	757 768				
Inbetalda upplåtelseavgifter		792 232			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			934 000	-934 000	
lanspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-958 736	958 736	
Balansering av föregående års resultat				1 227 087	-1 227 087
Årets resultat					-4 413 341
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	88 989 610	26 502 094	3 698 079	-21 755 970	-4 413 341

AK

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-21 755 970
Årets resultat	-4 413 341
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-26 169 311

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	1 038 000
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-4 710 783
att i ny räkning överförs	-22 496 528
	<hr/>
	-26 169 311

AK



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning <i>Årsavg + hyror</i>	2	10 414 649	10 054 518
Övriga rörelseintäkter		1 086 816	1 806 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>11 501 465</u>	<u>11 861 037</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		11 501 465	11 861 037
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll		-4 710 783	-958 736
Drift	3	-5 336 304	-5 208 504
Personalkostnader och arvoden	4	-299 813	-250 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 459 965	-2 218 045
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-13 806 865</u>	<u>-8 636 241</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-2 305 400	3 224 796
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 107 941	-2 000 317
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-2 107 941</u>	<u>-1 997 710</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 413 341	1 227 086
<b>Årets förlust</b>		<u>-4 413 341</u>	<u>1 227 086</u>

PK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark <i>Förskid + VVS</i>	5	222 576 664	162 300 349
Pågående nyanläggningar	6	0	50 826 113
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 110	90 176
		<hr/>	<hr/>
		222 655 774	213 216 638
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		222 655 774	213 216 638
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 770	3 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 419	99 299
		<hr/>	<hr/>
		106 189	102 657
<u>Kassa och bank</u>		5 745 516	2 378 577
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		5 851 705	2 481 234
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		228 507 479	215 697 872

AK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		115 491 704	113 941 704
Fond för yttre underhåll		3 698 079	3 722 815
		<u>119 189 783</u>	<u>117 664 519</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 755 970	-23 007 793
Årets resultat		-4 413 341	1 227 087
		<u>-26 169 311</u>	<u>-21 780 706</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>93 020 472</u>	<u>95 883 813</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	116 360 177	117 354 739
		<u>116 360 177</u>	<u>117 354 739</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9, 10	17 920 156	845 750
Leverantörsskulder		381 946	182 767
Aktuella skatteskulder		16 606	12 717
Övriga kortfristiga skulder		291 368	7 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	516 754	1 410 128
		<u>19 126 830</u>	<u>2 459 320</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>228 507 479</u>	<u>215 697 872</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			

AK

## 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	1,5-2%
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 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.

#### Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

AK

### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### **Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	7 778 897	7 366 823
Hysesintäkter	2 635 751	2 687 695
	<hr/>	<hr/>
	10 414 648	10 054 518

### **Not 3      Driftskostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel och städ	882 408	839 548
Reparationer	945 300	1 308 387
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	149 191	196 478
-Uppvärmning	1 094 709	971 845
-Vatten & Sophämtning	807 692	745 381
Fastighetsavgift	217 917	210 481
Försäkring	132 716	122 913
Kabel TV	181 444	180 614
Förvaltning administration	216 379	209 316
Konsultarvoden	24 318	66 843
Övrigt	684 231	356 698
	<hr/>	<hr/>
	5 336 305	5 208 504

AK

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden	228 500	191 000
Sociala avgifter	71 313	59 955
	<hr/>	<hr/>
	299 813	250 955

*Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 724 438	175 724 438
Fasad & VVS	68 362 072	0
Utrangering fasad	-5 453 706	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 632 804	175 724 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 424 089	-11 217 110
Utrangering fasad	816 847	0
Årets avskrivningar	-3 448 899	-2 206 979
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 056 141	-13 424 089
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	222 576 663	162 300 349
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	49 662 349	49 662 716
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 357 000	106 357 000
Taxeringsvärde mark	95 000 000	95 000 000
	<hr/>	<hr/>
	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
	<hr/>	<hr/>
	201 357 000	201 357 000

AK

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	50 826 113	29 020 554
Årets anskaffningar Projekt Fasader & VVS	17 535 959	21 805 559
Omklassificering till byggnad	-68 362 072	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>50 826 113</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 101	182 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-91 925	-80 859
Avskrivningar	-11 066	-11 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 991	-91 925
Utgående restvärde enligt plan	<u>79 110</u>	<u>90 176</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	54 997	53 939
Kabel TV	45 422	45 360
Summa	<u>100 419</u>	<u>99 299</u>

AK

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2020 enl låneavtal	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1,91	2022-11-14	155 103	30 472 751
SBAB	2,11	2025-03-20	53 683	9 683 451
SBAB	1,66	2022-01-21	0	9 625 000
SBAB	1,16	2030-05-09	111 370	19 261 631
SBAB	2,70	2025-06-12	0	19 450 000
SBAB	1,50	2023-09-08	250 000	9 437 500
SBAB	1,44	2023-11-10	250 000	9 500 000
SBAB	0,91	2027-05-10	100 000	9 850 000
SBAB	0,48	2021-03-25		17 000 000
Totalt			<u>920 156</u>	<u>134 280 033</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 17 920 156 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 112 679 253 kr senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	135 100 000	119 200 000
	<u>135 100 000</u>	<u>119 200 000</u>

PK



**Not 11      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

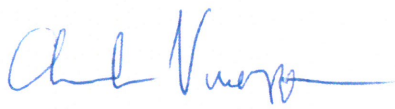
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna räntor	30 369	31 207
Upplupna styrelsearvoden	202 100	168 200
Upplupna sociala avgifter	60 630	50 460
Uppvärmning	124 956	136 726
Revisionsarvode	13 300	15 000
El	14 097	18 000
Hyses och avgiftsfordran	0	801 791
Vatten	0	111 155
Renhållning	0	77 589
HSB	69 894	0
Möln dal lås	1 408	0
Summa	<u>516 754</u>	<u>1 410 128</u>

PK

Möln dal 2021 - 4 - 26

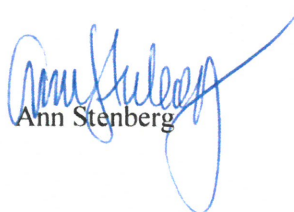
  
Lena Benson

  
Åsa Zander

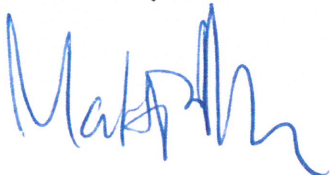
  
Christian Vuoppola

  
Tony Övermark

  
Robert Jäwert

  
Ann Stenberg

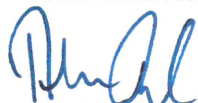
Mattias Meyn



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28.

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 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 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 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 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 revisionsmed 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 revisions sed 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 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.

Måndal den 28/4 2021

Arthur Kozak  
BoRevision AB

Bengt Zackrisson  
Förtroendevald revisor