

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

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.

PK

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en lokal med ingång vid 3 A som kan hyras av boende för enklare tillställningar. Uthyrning sker ej under jul- och sommarveckor. Föreningen innehar även två gemensamma tvättstugor, som ligger i källaren med ingång i trapphus 23 eller 25.

#### Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information såsom städdagar, Öppet Hus mm. anslås i trapphusen samt på föreningens hemsida. Vid behov delas skriftlig information ut till alla medlemmar.

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

Under året har två ny avtal tecknats. Det gäller serviceavtal för VVS och ventilation som tecknats med Assemblin AB respektive Ventilationskontroll AB.

### 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

PK

### **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.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 50 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under de kommande 5 åren har föreningen planerat att fortsätta med det pågående underhållet av fasaden där tilläggsisolering, nya entrépartier, ny fasadbeklädnad samt ny ytterbelysning ingår.

Efter det ligger det i planen att se över fönster och tvättstuga. Totala kostnader för den här perioden uppgår i underhållsplanen till 30 miljoner.

### **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

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

Etapp två av fasadprojektet blev färdigställd och har besiktigats. Det innebär att två tredjedelar av projektet nu är klart.

En brandöversyn gjordes i januari 2019 då bland annat rökluckor, brandsläckare i gemensamma utrymmen och nödbelysning sågs över. Detta sker årligen och eventuella fel åtgärdas.

En energideklaration genomfördes under 2019, baserad på värden från kalenderåret 2018. Byggnaden fick på denna energiklassning E, och vi hoppas att en ny deklARATION efter att hela fasadprojektet är slutfört ska ge oss ett bättre resultat.

En besiktning av lekplatsen genomfördes. Detta sker årligen och eventuella fel åtgärdas.

På årsstämman beslutades att arbetet med utformning av altaner till de lägenheter i bottenplan som har utgång till gården skall fortsätta samt att de får byggas. Arbetsgruppen lämnar in förslag på utformning samt avtal till styrelsen som tar det slutgiltiga beslutet.

Två ledamöter avgick under hösten ur styrelsen på grund av flytt.

I november beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för 2020 med 4 %. Höjningen motiveras av starka indikationer på höjningar av taxebundna kostnader samt de faktiska kostnader föreningen har i samband med renoveringen av fasaden.

Under 2019 har två hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

Gårdsgruppen har under året anordnat tre aktiviteter för de boende. Det var två gårdsdagar, en på 

våren och en på hösten, samt en kräftskiva i slutet på sommaren.

Året avslutades med att styrelsen bjöd in alla boende till ett öppet hus.

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

Etapp tre av fasadprojektet fortsätter och preliminärt startdatum är 2 mars. Denna etapp innefattar nordostfasaderna, dels ut mot Vetekornsgatan och dels in mot gården, samt de båda genomgångarna vid uppgång 17 och 25. Arbetet startar med fasaden ut mot Vetekornsgatan.

En lägenhet är på gång för ombildning under 2020.

### **Föreningens ekonomi**

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 210 481 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

#### Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning på 4% av årsavgiften för år 2020.

Budgeten visar på ett resultat på - 2 325 251 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 038 000 kr.

*PK*

## MEDLEMSINFORMATION

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 170 (163) medlemmar, varav

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Bostadsrättshavare | 114 |
|--------------------|-----|

|          |    |
|----------|----|
| Samägare | 56 |
|----------|----|

Under året har 17 lägenheter överlåtits och 2 lägenheter upplåtits. Tillkommande medlemmar har varit 27 stycken och avgående medlemmar har varit 20 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr. 

## **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 2019-05-09 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       | Suppleant |             |
| Mikhail Kalkov     | Suppleant |             |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Zander samt suppleanterna Ann Stenberg och Mikhail Kalkov.
- 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 186 000 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 Zandra Vuoppola och Iren Elfgren valda av stämman.

AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                   | <u>2019</u>   | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | kr 10 015 358 | 9 717 459   | 9 527 107   | 9 230 972   | 9 000 400   |
| Resultat efter finansiella poster | kr 1 227 087  | -1 693 606  | -490 309    | -995 743    | -7 764 848  |
| Kassalikviditet                   | % 101         | 139         | 634         | 456         | 333         |
| Soliditet                         | % 44,5        | 43,1        | 49,4        | 48,8        | 46,4        |
| Fond för yttre underhåll          | kr 3 722 815  | 3 051 714   | 3 253 244   | 2 343 244   | 1 543 244   |
| Årsavgift per kvm bostadsyta      | kr 789,5      | 765,8       | 741,2       | 699,2       | 674,7       |
| Lån per kvm bostadsyta            | kr 9 918,6    | 9 150,5     | 7 500,4     | 7 521,5     | 7 541,1     |
| Genomsnittlig skuldränta          | % 1,7         | 1,6         | 1,9         | 2,1         | 2,7         |
| Fastighetens belåningsgrad        | % 58,7        | 78,0        | 63,9        | 64,1        | 70,9        |
| Taxeringsvärde                    | tkr 201 357   | 139 846     | 139 846     | 139 846     | 126 729     |

Nyckeltalsdefinitioner framgår  
av not 1

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

|                                                                  | <u>Insats-<br/>kapital</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgifter</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Ansamlad<br/>förlust</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b>                                   | 86 222 384                 | 22 375 320                      | 3 051 714                           | -20 643 085                 | -1 693 606                |
| Inbetalda insatser                                               | 2 009 458                  |                                 |                                     |                             |                           |
| Inbetalda upplåtelseavgifter                                     |                            | 3 334 542                       |                                     |                             |                           |
| Reservering till yttre fond,<br>enligt stadgarna                 |                            |                                 | 910 000                             | -910 000                    |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond,<br>enl beslut av föreningsstämman |                            |                                 | -238 899                            | 238 899                     |                           |
| Balansering av föregående års<br>resultat                        |                            |                                 |                                     | -1 693 606                  | 1 693 606                 |
| Årets resultat                                                   |                            |                                 |                                     |                             | 1 227 087                 |
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b>                                   | 88 231 842                 | 25 709 862                      | 3 722 815                           | -23 007 792                 | 1 227 087                 |

PK

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Balanserad förlust                         | -23 007 793 |
| Årets resultat                             | 1 227 087   |
|                                            | <hr/>       |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | -21 780 706 |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll     | 934 000     |
| I anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -958 736    |
| att i ny räkning överförs                     | -21 755 970 |
|                                               | <hr/>       |
|                                               | -21 780 706 |

AK



| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      | 1          |             |             |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 10 015 358  | 9 717 459   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 1 845 679   | 56 845      |
|                                                                             |            | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |            | 11 861 037  | 9 774 304   |
|                                                                             |            | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                                |            | 11 861 037  | 9 774 304   |
| <br><b>Rörelsens kostnader</b>                                              |            |             |             |
| Underhåll                                                                   |            | -958 736    | -238 899    |
| Drift                                                                       | 3          | -5 208 504  | -7 035 800  |
| Personalkostnader och arvoden                                               | 4          | -250 956    | -245 044    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -2 218 045  | -2 218 045  |
|                                                                             |            | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                            |            | -8 636 241  | -9 737 788  |
| <br><b>Rörelseresultat</b>                                                  |            | 3 224 796   | 36 516      |
| <br><b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |            |             |             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   |            | 2 607       | 17 979      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -2 000 317  | -1 748 102  |
|                                                                             |            | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                               |            | -1 997 710  | -1 730 123  |
| <br><b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |            | 1 227 086   | -1 693 607  |
|                                                                             |            | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Årets förlust</b>                                                        |            | 1 227 086   | -1 693 607  |

PK

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            | 1          |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 162 300 349       | 164 507 328       |
| Pågående nyanläggningar                      | 6          | 50 826 113        | 29 020 554        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7          | 90 176            | 101 242           |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 213 216 638       | 193 629 124       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 213 216 638       | 193 629 124       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 3 358             | 5 583             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8          | 99 299            | 91 903            |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 102 657           | 97 486            |
| <u>Kassa och bank</u>                        |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 2 378 577         | 14 006 047        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 2 481 234         | 14 103 533        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 215 697 872       | 207 732 657       |

PK

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       |            | 113 941 704       | 108 597 704       |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 722 815         | 3 051 714         |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 117 664 519       | 111 649 418       |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Ansamlad förlust</u>                      |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -23 007 793       | -20 643 085       |
| Årets resultat                               |            | 1 227 087         | -1 693 606        |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | -21 780 706       | -22 336 691       |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 95 883 813        | 89 312 727        |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10      | 117 354 739       | 108 273 038       |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 117 354 739       | 108 273 038       |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 9, 10      | 845 750           | 773 201           |
| Leverantörsskulder                           |            | 182 767           | 7 193 838         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 12 717            | 19 210            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 7 958             | 254 470           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 1 410 128         | 1 906 173         |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 2 459 320         | 10 146 892        |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <hr/>             | <hr/>             |
|                                              |            | 215 697 872       | 207 732 657       |

PK

## 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.

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>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter   | 7 366 823   | 6 983 755   |
| Hysesintäkter | 2 648 535   | 2 733 704   |
|               | <hr/>       | <hr/>       |
|               | 10 015 358  | 9 717 459   |

### **Not 3      Driftskostnader**

|                                     | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsskötsel och städ          | 839 548     | 601 722     |
| Reparationer                        | 1 308 387   | 3 089 535   |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |             |             |
| -El                                 | 196 478     | 185 598     |
| -Uppvärmning                        | 971 845     | 1 138 842   |
| -Vatten & Sophämtning               | 745 381     | 714 784     |
| Fastighetsavgift                    | 210 481     | 199 651     |
| Försäkring                          | 122 913     | 112 971     |
| Kabel TV                            | 180 614     | 179 269     |
| Förvaltning administration          | 209 316     | 201 200     |
| Konsultarvoden                      | 66 843      | 44 500      |
| Övrigt                              | 356 698     | 567 728     |
|                                     | <hr/>       | <hr/>       |
|                                     | 5 208 504   | 7 035 800   |

PK

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

|                                                                     | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Arvoden                                                             | 191 000     | 187 000     |
| Sociala avgifter                                                    | 59 955      | 58 044      |
|                                                                     | <hr/>       | <hr/>       |
|                                                                     | 250 955     | 245 044     |
| <i>Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret</i> |             |             |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                         | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                | 175 724 438       | 175 724 438       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                | 175 724 438       | 175 724 438       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                     | -11 217 110       | -9 010 131        |
| Årets avskrivningar                                     | -2 206 979        | -2 206 979        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                     | -13 424 089       | -11 217 110       |
| Utgående restvärde enligt plan                          | <hr/>             | <hr/>             |
|                                                         | 162 300 349       | 164 507 328       |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med        | 49 662 716        | 49 662 716        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                  | 106 357 000       | 82 846 000        |
| Taxeringsvärde mark                                     | 95 000 000        | 57 000 000        |
|                                                         | <hr/>             | <hr/>             |
|                                                         | 251 019 716       | 189 508 716       |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande |                   |                   |
| Bostäder                                                | 200 000 000       | 139 000 000       |
| Lokaler                                                 | 1 357 000         | 846 000           |
|                                                         | <hr/>             | <hr/>             |
|                                                         | 201 357 000       | 139 846 000       |

PK

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

|                                           | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                | 29 020 554        | 438 342           |
| Årets anskaffningar Projekt Fasader & VVS | 21 805 559        | 28 582 212        |
|                                           | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärde                | <u>50 826 113</u> | <u>29 020 554</u> |

Projektet beräknas vara klart under 2020 och kommer att uppgå till ca 70 000 tkr.

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                          | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 182 101           | 182 101           |
|                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 182 101           | 182 101           |
|                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -80 859           | -69 793           |
| Avskrivningar                            | -11 066           | -11 066           |
|                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -91 925           | -80 859           |
|                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>90 176</u>     | <u>101 242</u>    |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 53 939            | 46 736            |
| Kabel TV                        | 45 360            | 45 167            |
| Summa                           | <u>99 299</u>     | <u>91 903</u>     |

PK

**Not 9      Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare | Ränta % | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Amorteringar<br>år 2019 enl<br>låneavtal | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|------------|---------|----------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| SBAB       | 1,91    | 2020-11-20                 | 143 284                                  | 30 627 854               |
| SBAB       | 2,11    | 2025-03-20                 | 49 586                                   | 9 737 134                |
| SBAB       | 1,66    | 2022-01-21                 | 0                                        | 9 625 000                |
| SBAB       | 0,86    | Rörlig                     | 102 880                                  | 19 373 001               |
| SBAB       | 2,70    | 2025-06-12                 | 0                                        | 19 450 000               |
| SBAB       | 1,50    | 2023-09-08                 | 250 000                                  | 9 687 500                |
| SBAB       | 1,44    | 2023-11-10                 | 250 000                                  | 9 750 000                |
| SBAB       | 0,91    | Rörlig                     | 50 000                                   | 9 950 000                |
| Totalt     |         |                            | <u>845 750</u>                           | <u>118 200 489</u>       |

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 845 750 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 113 971 739 kr senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 10      Ställda säkerheter**

|                                                                       | <u>2019-12-31</u>  | <u>2018-12-31</u>  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 119 200 000        | 119 200 000        |
|                                                                       | <u>119 200 000</u> | <u>119 200 000</u> |

PK



**Not 11      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntor           | 31 207            | 20 022            |
| Upplupna styrelsearvoden  | 168 200           | 164 200           |
| Upplupna sociala avgifter | 50 460            | 49 260            |
| Uppvärmning               | 136 726           | 168 151           |
| Revisionsarvode           | 15 000            | 14 500            |
| El                        | 18 000            | 25 735            |
| Hyses och avgiftsfordran  | 801 791           | 706 266           |
| Vatten                    | 111 155           | 111 699           |
| Renhållning               | 77 589            | 73 122            |
| Reparationer              | 0                 | 573 219           |
| Summa                     | <u>1 410 128</u>  | <u>1 906 174</u>  |

Möln dal 2020 - 02 - 17

  
Lena Benson

  
Åsa Zander

  
Christian Vuoppola

  
Tony Övermark

  
Robert Jäwert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 02 - 21.

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 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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.

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.

AK

#### *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.

#### **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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möndal den 21 / 2 2020



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Bengt Zackrisson  
Förtroendevald revisor