

Bostadsrättsföreningen
Täckdiket 3 i Mölndal



Årsredovisning
2019

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal
Org nr 769615-5196

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

BB
AK LS
A D

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 112 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 24 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

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen varje år. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 49,765 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under de kommande 5 åren finns ett underhållsbehov för 7 141 942 kr. Det här avser framförallt ventilation, fasad, tvättstuga samt tak invändigt.

BF 2 J
MF A W

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Försäljning av hyresrätt på Axgatan 24 genom upplåtelse till bostadsrätt.

Uppdatering av ljusarmatur i Miljöhuset. Nu tänds ljuset automatiskt när någon går in och släcks när man lämnar lokalen.

Förstudie har gjorts inför fasadrenoveringsprojekt. Vi har även låtit göra två fristående inledande besiktningar för att kunna bedöma status. Styrelsen jobbar med att ta in fler offerter från olika entreprenörer, som kan driva projekt om fasadsrenovering.

Mölndals Energi renoverade på gården.

Trevliga städdagar vår och höst tillsammans med boende.

Omläggning av lån via aktiva upphandlingar med 3 olika banker för att sänka föreningens kostnader. Föreningen amorterade ett lån på 25 milj SEK.

Styrelsen har tagit in offerter från några olika leverantörer för att bygga en ny lekplats.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 lämnas oförändrade.

Årsavgift 2019: 782,9 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr /lgh och blir totalt 187 272 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten för 2020 visar på ett resultat på - 239 432 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 537 000 kr samt avlyft från yttre fond med 1 295 000 kronor.

BE
MF
A
LJ
WD

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-22.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-11. 22 medlemmar närvarade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 156 (155) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 112

Samägare 44

Under året har 13 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 19 stycken och avgående medlemmar har varit 18 stycken.

Under året har 1 lägenhet upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 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 2019-06-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Irina Ouvarova	Ledamot	Ordförande
Maria Frieberg	Ledamot	Vice Ordförande
Mikael Åkerberg	Ledamot	Kassör
Alma Jaha	Ledamot	
Päivi Lövestig	Ledamot	avgått i december 2019
Mazen Haraké	Ledamot	avgått i september 2019
Rebecka Bohman	Suppleant	avgått i december 2019

I tur att avgå vid nästa stämma är Maria Frieberg.

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 105 000 kr (exkl. sociala avgifter).

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

MF 27 BE
A U

Revisorer

Revisor har varit Lisa Johansson vald av föreningen samt suppleant Fredrik Björkenfors samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Under året har ingen valberedning funnits. Ingen ställde upp för val på stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	7 981 488	7 872 760	7 659 057	7 563 001
Resultat efter finansiella poster	kr	1 275 539	1 010 231	1 104 703	1 609 519
Kassalikviditet	%	3	1 042	688	435
Soliditet	%	58,3	49,5	47,4	45,6
Fond för yttre underhåll	kr	3 649 492	2 171 614	671 614	-826 171
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	782,9	756,2	735,4	722,0
Lån per kvm total boyta	kr	6 927,8	9 545,7	9 615,5	9 664,8
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	1,0	1,6	1,8
Fastighetens belåningsgrad	%	39,4	77,1	77,6	78,0
Taxeringsvärde	tkr	159 000	112 000	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 2018-12-31	<u>73 058 106</u>	<u>13 172 782</u>	<u>2 171 614</u>	<u>-3 445 853</u>	<u>1 010 231</u>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			1 538 000	-1 538 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-60 122	60 122	
Insatskapital	423 124				
Upplåtelseavgift		1 236 876			
Balansering av föregående års resultat				1 010 231	-1 010 231
Årets resultat					<u>1 275 539</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>

MF LS BS
UR A

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 913 500
Årets resultat	1 275 539
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 637 961

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 538 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-21 816
att i ny räkning överförs	-1 078 145
	<hr/>
	-2 637 961

ms
27
wp
A
BB

Resultaträkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 981 488	7 872 760
Övriga intäkter		0	21 930
Summa rörelseintäkter		<u>7 981 488</u>	<u>7 894 690</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-21 816	-60 122
Driftskostnader	3	-4 280 477	-4 563 322
Personalkostnader	4	-137 991	-70 377
Övriga kostnader		-1 300	-1 500
Avskrivning och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 322 997	-1 337 207
Summa rörelsekostnader		<u>-5 764 581</u>	<u>-6 032 528</u>
Rörelseresultat		2 216 907	1 862 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44 157	46 716
Räntekostnader		-985 525	-898 647
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-941 368</u>	<u>-851 931</u>
Resultat efter finansiella poster		1 275 539	1 010 231
Årets vinst		<u>1 275 539</u>	<u>1 010 231</u>

Balansräkning	Not	2019	2018
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	151 256 278	152 579 274
Summa anläggningstillgångar		<u>151 256 278</u>	<u>152 579 274</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 609	0
Övriga fordringar	6	26 165	31 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 587	54 513
		<u>102 361</u>	<u>85 852</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 250 385</u>	<u>21 026 166</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 352 746</u>	<u>21 112 018</u>
Summa tillgångar		<u>152 609 024</u>	<u>173 691 292</u>

MP
20
65
4
UP

Balansräkning	Not	2019	2018
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		87 890 888	86 230 888
Yttre fond		3 649 492	2 171 614
		<u>91 540 380</u>	<u>88 402 502</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-3 913 501	-3 445 853
Årets vinst		1 275 539	1 010 231
		<u>-2 637 962</u>	<u>-2 435 622</u>
Summa eget kapital		<u>88 902 418</u>	<u>85 966 880</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	24 706 538	85 697 930
Summa långfristiga skulder		<u>24 706 538</u>	<u>85 697 930</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	37 948 512	633 100
Leverantörsskulder		157 582	439 517
Skatteskulder		7 713	17 201
Övriga skulder		15 322	18 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	870 939	918 122
Summa kortfristiga skulder		<u>39 000 068</u>	<u>2 026 482</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>152 609 024</u>	<u>173 691 292</u>

MF
28
BB
A
CD

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.

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 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

BB
20
M
H
UP

betalningsförmåga. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	5 835 310	5 635 933
Hysesintäkter, bostäder	1 580 179	1 693 298
Hysesintäkter; garage och P-platser	520 358	503 565
Övriga intäkter	45 641	39 964
Summa	<u>7 981 488</u>	<u>7 872 760</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Försäkring	85 011	78 391
Reparationer	1 306 554	1 510 847
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	133 443	166 470
- Uppvärmning	958 051	1 009 860
- Vatten	354 754	204 743
- Sophämtning	159 992	200 145
Kabeltv och bredband	88 024	85 804
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	497 283	797 970
Fastighetsskatt/avgift	187 272	181 832
Förvaltning administration	392 080	187 715
Övrigt	118 012	139 545
Summa	<u>4 280 476</u>	<u>4 563 322</u>

m
BF
20 11
UP

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	105 000	53 000
Sociala avgifter	32 991	17 377
Summa	<u>137 991</u>	<u>70 377</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 248 916	162 248 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 248 916	162 248 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 669 641	-8 332 434
Årets avskrivningar	-1 322 997	-1 337 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 992 638	-9 669 641
Utgående restvärde enligt plan	<u>151 256 278</u>	<u>152 579 275</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	41 179 002	41 179 002
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	45 000 000
	<u>159 000 000</u>	<u>112 000 000</u>

MF
20
UD

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekonto	503	501
Övrigt	25 662	30 838
Summa	<u>26 165</u>	<u>31 339</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	36 888	33 077
Kabel-TV	20 679	20 416
Bredband	1 020	1 020
Summa	<u>58 587</u>	<u>54 513</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea 3978 86 72051	1,940	2020-03-18	300 000	18 025 000
Nordea 3978 89 34285	0,470	2020-09-07	200 000	19 523 512
Nordea 3978 89 55959	0,570	2021-12-13	0	<u>25 106 538</u>
Totalt			<u>500 000</u>	<u>62 655 050</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 37 948 512 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 0 kr senare än fem år efter balansdagen.

Två av lånen löper ut under 2020. De redovisas som kortfristiga, men det finns ingen avsikt att slutamortera dem under 2020.

ME
BB
25
A
UP

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</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>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	15 008	93 099
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	563 957	540 295
Revisionsarvoden	25 700	25 700
Fjärrvärme	121 769	134 397
El	9 781	15 485
Renhållning	32 210	26 731
Vatten	78 123	82 415
Övriga kostnader	24 391	0
Summa	<u>870 939</u>	<u>918 122</u>

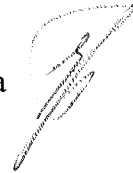
BB
LJ A
M
W

Mölndal 2020 -04 -01



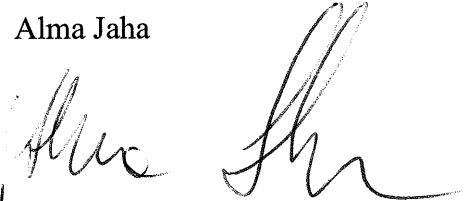
Maria Frieberg

Irina Ouvarova



Mikael Åkerberg

Alma Jaha



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -04 -14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
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 räkenskapsåret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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

BS
27

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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. 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.

BS
28

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Kungsbacka 2020-04-14

Mölndal 2020-04-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor