

Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal
Org nr 769615-5196

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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. *OB*

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 111 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 25 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 48,5 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

GB

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2018 har rökluckorna i samtliga trapphus renoverats blivit besiktigade och godkända. Två hyresrätter har renoverats och upplåtits som bostadsrätter. Renovering av läge 1107 har påbörjats. Försäljning av denna kommer att ske under 2019.

Fuktskadan på Axgatan 2, som orsakades av ett rör på vinden, är ordningsställd.

Inför 2019 ser det fortsatt bra ut och vi har en bra utgångspunkt för de underhåll av fastigheten de närmsta åren. Under 2019 kommer tre projekt att starta: upprustning/ ombyggnation av lekplatsen, fasadrenovering samt reparation och underhåll av dagvattenbrunnarna. Renovering av utrymmet i tvättstugan och nya tvättmaskiner är planerat till 2020. Vi ser inget som tyder på att föreningen kommer att behöva ta något lån för det framtida underhållet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2019 höjdes med 2%

Årsavgift 2018: 756,2 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr /lgh och blir totalt 181 832 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten för 2019 visar på ett resultat på -335 798 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 0 kr samt avlyft från yttre fond med 0 kronor. *GB*

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-04-24. 30 medlemmar närvarade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 155 (158) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 111

Samägare 44

Under året har 9 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 11 stycken och avgående medlemmar har varit 17 stycken.

Under året har 2 lägenheter upplåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. (2018) 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2018) 465 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 2018-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Premmert	Ledamot	Ordförande
Maria Frieberg	Ledamot	Vice Ordförande
Peter Eriksson	Ledamot	Kassör
Andreas Byrman	Ledamot	
Päivi Lövestig	Ledamot	Sekreterare
Mikael Åkerberg	Ledamot	
Fredrik Björkenfors	Suppleant	
Simon Carlström	Suppleant	
Mazen Haraké	Suppleant	

I tur att avgå vid nästa stämma är: Peter Eriksson, Johan Premmert, Mikael Åkerberg, Andreas Byrman samt suppleanterna Simon Carlström, Fredrik Björkenfors och Mazen Haraké.

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

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 53 000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. *BB*

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post-adress och telefon.

Revisorer

Revisor har varit Åke Nises vald av föreningen samt suppleant Lennart Karlsson samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dino Illecic, Maria Lennartz och Rebekka Boman valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	7 872 760	7 659 057	7 563 001	7 409 821
Resultat efter finansiella poster	kr	1 010 231	1 104 703	1 609 519	-2 585 125
Kassalikviditet	%	1 042	688	435	315
Soliditet	%	49,5	47,4	45,6	44,9
Fond för yttre underhåll	kr	2 171 614	671 614	-826 171	1 664 108
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	756,2	735,4	722,0	715,8
Lån per kvm total boyta	kr	9 545,7	9 615,2	9 663,7	9 719,2
Genomsnittlig skuldränta	%	1,0	1,6	1,8	2,2
Fastighetens belåningsgrad	%	77,1	77,6	78,0	87,9
Taxeringsvärde	tkr	112 000	112 000	112 000	100 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 *BB*

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 2017-12-31	71 622 529	9 438 359	671 614	-3 050 556	1 104 703
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Insatskapital	1 435 577				
Upplåtelseavgift		3 734 423			
Balansering av föregående års resultat				1 104 703	-1 104 703
Årets resultat					1 010 231
Eget kapital 2018-12-31	73 058 106	13 172 782	2 171 614	-3 445 853	1 010 231

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 445 853
Årets resultat	1 010 231
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 435 622

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 538 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-60 122
att i ny räkning överförs	-837 500
	<hr/>
	-2 435 622

EB

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 872 760	7 659 057
Övriga intäkter		21 930	0
Summa rörelseintäkter		<u>7 894 690</u>	<u>7 659 057</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-60 122	0
Driftskostnader	3	-4 563 322	-3 709 574
Personalkostnader	4	-70 377	-137 991
Övriga kostnader		-1 500	0
Avskrivning och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 337 207	-1 337 208
Summa rörelsekostnader		<u>-6 032 528</u>	<u>-5 184 773</u>
Rörelseresultat		1 862 162	2 474 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter		46 716	28 412
Räntekostnader		-898 647	-1 397 993
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-851 931</u>	<u>-1 369 581</u>
Resultat efter finansiella poster		1 010 231	1 104 703
Årets vinst		<u>1 010 231</u>	<u>1 104 703</u>

ELS

Balansräkning	Not	2018	2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	152 579 274	153 916 482
Summa anläggningstillgångar		<u>152 579 274</u>	<u>153 916 482</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	31 339	44 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 513	127 492
		<u>85 852</u>	<u>172 389</u>
<u>Kassa och bank</u>		21 026 166	14 322 085
Summa omsättningstillgångar		<u>21 112 018</u>	<u>14 494 474</u>
Summa tillgångar		<u>173 691 292</u>	<u>168 410 956</u>

EB

Balansräkning	Not	2018	2017
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		86 230 888	81 060 888
Yttre fond		2 171 614	671 614
		<hr/>	<hr/>
		88 402 502	81 732 502
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-3 445 853	-3 050 556
Årets vinst		1 010 231	1 104 703
		<hr/>	<hr/>
		-2 435 622	-1 945 853
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		85 966 880	79 786 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	85 697 930	86 517 314
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		85 697 930	86 517 314
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	633 100	445 405
Leverantörsskulder		439 517	363 344
Skatteskulder		17 201	16 139
Övriga skulder		18 542	14 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	918 122	1 267 854
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 026 482	2 106 993
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		173 691 292	168 410 956

EB

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. *EB*

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 betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	5 635 933	5 370 963
Hysesintäkter, bostäder	1 693 298	1 826 502
Hysesintäkter; garage och P-platser	503 565	437 598
Övriga intäkter	39 964	23 994
Summa	<u>7 872 760</u>	<u>7 659 057</u>

Not 3 Drift kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Försäkring	78 391	75 878
Reparationer	1 510 847	946 152
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	166 470	119 153
- Uppvärmning	1 009 860	932 518
- Vatten	204 743	300 285
- Sophämtning	200 145	103 633
Kabeltv och bredband	85 804	83 286
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	797 970	701 821
Fastighetsskatt/avgift	181 832	178 840
Förvaltning administration	187 715	183 043
Övrigt	139 545	84 965
Summa	<u>4 563 322</u>	<u>3 709 574</u>

BB

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	53 000	105 000
Sociala avgifter	17 377	32 991
Summa	<u>70 377</u>	<u>137 991</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 248 916	162 248 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 248 916	162 248 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 332 434	-6 995 226
Årets avskrivningar	-1 337 207	-1 337 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 669 641	-8 332 434
Utgående restvärde enligt plan	<u>152 579 275</u>	<u>153 916 482</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	41 179 002	41 179 002
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	<u>112 000 000</u>	<u>112 000 000</u>

EB

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	501	559
Övrigt	30 838	44 338
Summa	<u>31 339</u>	<u>44 897</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	33 077	31 514
Kabel-TV	20 416	19 958
Bredband	1 020	1 020
Övrigt	0	75 000
Summa	<u>54 513</u>	<u>127 492</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Nordea	1,940	2020-03-18	300 000	18 325 000
SBAB	0,890	2019-12-13	107 845	19 464 411
SBAB	0,770	2019-09-05	86 285	19 642 869
SBAB	1,890	2019-12-13	44 863	8 807 442
SBAB	0,750	2019-09-04	17 696	20 091 308
Totalt			<u>556 689</u>	<u>86 331 030</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 633 100 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 83 156 530 kr senare än fem år efter balansdagen.

CB

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</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

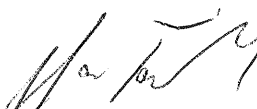
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	93 099	182 678
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	540 295	566 306
Styrelsearvoden, inkl soc.avg	0	66 300
Revisionsarvoden	25 700	25 300
Fjärrvärme	134 397	125 051
El	15 485	11 310
Renhållning	26 731	13 182
Vatten	82 415	76 727
Övriga kostnader	0	201 000
Summa	<u>918 122</u>	<u>1 267 854</u> <i>ES</i>

Mölndal 2019 -04 -09

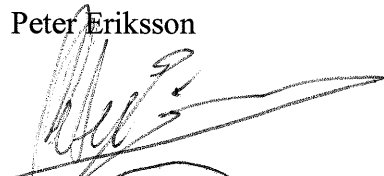

Andreas Byrman


Päivi Lövestig

Peter Eriksson



Maria Frieberg



Johan Premnert



Mikael Åkerberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -04 -10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Åke Nises
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Täckdiket 3 i Mölndal för år 2018

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 2018 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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

BB

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 2018 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

EB

de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 2019- 04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Åke Nises
Av föreningen vald revisor