

HSB:s Bostadsrättsförening

Trädgården i Tyresö



Årsredovisning

2020 07 01 - 2021 06 30

**HSB:s Bostadsrättsförening
Trädgården i Tyresö
Fastighetsbeteckning: Kanelen 1
Organisationsnummer: 716418-6947**

**ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2020-07-01 -- 2021-06-30**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i Tyresö får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades den 12 mars 1984. Inflyttningen av medlemmar skedde under år 1986. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kanelen 1, i Tyresö, vilka omfattar 124 bostadsrättslägenheter, 39 garage, 60 parkeringsplatser, 4 tvättstugor, 1 lokal som uthyres, gäststuga, , föreningslokal, bastu, gym, styrelserum samt diverse förråd.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

NAMN	FUNKTION	VALD FRAM TILL ÅRSSTÄMMAN
Torsten Kahn	Ordförande	2022
Lennie Wallberg	Vice ordförande	2021
Susanne Lindberg	Sekreterare	2021
Anton Jaksetic	Ledamot	2021
Anton Drane	Ledamot	2022
Ari Svensson	Ledamot	2022
Jessica Svensson	Suppleant	2021
Anders Linder	Ledamot, HSB Stockholm	

REVISORER

Revisorer har varit Rolf Solhem som ordinarie och Eva-Lena Lindroos som suppleant, båda valda av föreningen, jämte Bo Revision AB. *oz*

VALBEREDNING

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Eva Lemberg, Anette Johansson och Tobias Cedergren med den sistnämnde som sammankallande.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Jessica Svensson, Torsten Kahn, Lennie Wallberg och Ari Svensson, två i förening. När det gäller godkännande av nytt medlemskap i bostadsrättsföreningen räcker det med godkännande från en firmatecknare.

Till att attestera föreningens leverantörsfakturor utsågs Lennie Wallberg och Torsten Kahn, var för sig.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2020.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 (10) sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

MEDLEMSAKTIVITETER

Trots ansträngningar från styrelsen har intresset för medlemsaktiviteter varit väldigt lågt varför styrelsen beslutat att lägga samtliga aktiviteter på is.

FASTIGHETSFÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningen är genom avtal ansluten till HSB Stockholms samordnade fastighetsskötsel och förvaltning i Tyresö.

Under försommaren hölls en fastighetsbesiktning tillsammans med vår förvaltare, Cecilia Alm. Med denna som utgångspunkt har underhållsplanen reviderats.

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

ARVODE TILL STYRELSEN

Två basbelopp fördelat på uppdrag och två basbelopp fördelat på närvaro.
De föreningsvalda revisorerna får 11,0% av två basbelopp att fördela mellan sig.

ARVODERAT ARBETE

Det arvoderade arbetet under verksamhetsåret uppgår till 1 311 timmar (1 601). Arbetet avser i huvudsak fortlöpande städning av trappuppgångar och gemensamma ytor, underhåll av våra

07

miljörum, underhåll och förädling av utemiljön samt administrativt arbete, fortlöpande kontakter med entreprenörer samt kontroll och genomförande av pågående projekt.

	2020 07 01–2021 06 30		därav till styrelseledamöter	
	timmar		timmar	
Städning inomhus	470	(478)	90	(90)
Miljörum samt grovsopor	346	(357)	346	(357)
Utemiljö	205	(378)	185	(215)
Medlemsvård	0	(16)	0	(16)
Administration m.m.	290	(372)	290	(372)
Summa arvoderade timmar	1 311	(1 601)	911	(1 050)

FASTIGHETERNA

Styrelsen har, med hjälp av underentreprenörer, påbörjat ett projekt för att förbättra flödet av varmvatten för uppvärmning. Det är framför allt lägenheterna som ligger längst bort från undercentralen som kommer att påverkas i positiv riktning, men det kommer även att medföra lägre kostnad för fjärrvärme för föreningen.

Ombyggnaden av tvättstugorna slutfördes under verksamhetsåret. Föreningen har nu fyra moderna tvättstugor med energisnål maskinell utrustning. Byggnationen av gäststugan på Kanelgränd 57 påbörjades i juni 2021. Invigning skedde i slutet av september 2021

Styrelsen planerar även en genomgång av taken. De behöver målas på sina håll samtidigt att myndigheterna kräver att vi höjer taksäkerheten. Vidare kommer samtliga häng- och stuprännor att bytas och balkongerna att tvättas. Även fönsterbleck och trappuppgångar behöver en uppfräschning.

Lokalen i hörnan närmats COOP är nu uthyrd till Assistansporten AB, som sysslar med hemtjänst och hushållsnära tjänster.

UTEMILJÖN

Förädlingen av föreningens grönytor fortsätter. Styrelsen tittar även på problemen med miljörummen. Troligtvis kommer nya nedgrävda miljöstationer att anläggas i utkanten av vårt område för att slippa ha sopbilarna körandes i området.

STÄDDAGAR

26 familjer deltog i höststädningen i slutet av oktober. På vårstädningen i april deltog 31 familjer. Vid vårstädningen serverades ingen lunch på grund av rådande omständigheter.

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 15st (5 st) lägenhetsöverlåtelser skett. Fördelningen har varit följande

1 rum	2 (0)
2 rum	4 (3)
3 rum	7 (1)
4 rum	2 (1)

02

Det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter har under verksamhetsåret varit 33 543 kr (28 531kr).

Utöver HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 147 (150) medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	8 458	9 331	8 633	8 253	8 287
Resultat efter finansiella poster tkr	639	754	357	119	-96
Soliditet	18%	18%	17%	17%	16%
Årsavgift, kr/kvm	891	882	861	854	854
Totala intäkter kr/kvm*	933	1 085	989	960	964
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	241	285	193	176	158
Belåning, kr/kvm	6 612	6 192	6 289	6 458	6 402
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	564	578	582	541	542
Energikostnader kr/kvm	228	224	249	236	238

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 142 996	0	4 709 645	1 586 124	753 618
Reservering till fond 2020			258 000	-258 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-72 555	72 555	
Balanserad i ny räkning				753 618	-753 618
Årets resultat					639 469
Belopp vid årets slut	5 142 996	0	4 895 090	2 154 296	639 469

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 339 741
Årets resultat	639 469
Reservering till underhållsfond	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond	72 555
Summa till stämmans förfogande	2 793 765

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **2 793 765** *02*

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö**

		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 457 720	9 330 914
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 423 379	-5 190 593
Övriga externa kostnader	Not 3	-326 159	-278 061
Planerat underhåll		-72 555	-165 783
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-527 435	-506 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 362 387</u>	<u>-1 315 978</u>
Summa rörelsekostnader		-6 711 916	-7 457 043
Rörelseresultat		1 745 804	1 873 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	926	1 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 107 261</u>	<u>-1 121 804</u>
Summa finansiella poster		-1 106 335	-1 120 254
Årets resultat		639 469	753 618

02

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö****Balansräkning** **2021-06-30** **2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	66 164 969	65 164 144
Inventarier och maskiner	Not 8	83 808	100 571
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>123 728</u>	<u>0</u>
		66 372 505	65 264 715

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 66 373 005 65 265 215

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		78 663	125 926
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 186	6 887
Övriga fordringar	Not 11	113 210	171 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>315 367</u>	<u>278 837</u>
		518 427	582 916

Kassa och bank Not 13 4 632 518 1 104 915

Summa omsättningstillgångar 5 150 945 1 687 831

Summa tillgångar **71 523 950** **66 953 046** ⁰²

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö****Balansräkning** **2021-06-30** **2020-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

5 142 996 5 142 996

Yttre underhållsfond

4 895 090 4 709 645

10 038 086 9 852 641*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 154 296 1 586 124

Årets resultat

639 469 753 618

2 793 765 2 339 741

Summa eget kapital

12 831 851 12 192 382**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 54 045 612 52 645 612

54 045 612 52 645 612*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15 2 600 000 600 000

Leverantörsskulder

618 713 187 255

Skatteskulder

10 024 3 576

Fond för inre underhåll

288 289 288 289

Övriga skulder

Not 16 4 000 72 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 1 125 462 963 467

4 646 487 2 115 052

Summa skulder

58 692 099 54 760 664

Summa eget kapital och skulder

71 523 950 **66 953 046** 02

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö**

	2020-07-01	2019-07-01
Kassaflödesanalys	2021-06-30	2020-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	639 469	753 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 362 387	1 315 978
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 001 856</u>	<u>2 069 596</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	68 789	-44 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	531 435	-306 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 602 080</u>	<u>1 718 406</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 470 177	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 470 177</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 400 000	-832 337
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 400 000</u>	<u>-832 337</u>
Årets kassaflöde	3 531 903	886 069
Likvida medel vid årets början	1 111 802	225 733
Likvida medel vid årets slut	4 643 705	1 111 802

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,05 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 52 172 284 kr.

oz



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 601 004	7 525 033
Individuell mätning el	418 455	456 339
Hyror	475 005	488 956
Övriga intäkter	64 034	876 799
Bruttoomsättning	<u>8 558 498</u>	<u>9 347 127</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-100 778	-16 213
	8 457 720	9 330 914
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	607 414	502 394
Reparationer	304 166	1 122 110
El	806 600	883 592
Uppvärmning	936 209	967 076
Vatten	642 138	535 165
Sophämtning	228 402	322 383
Fastighetsförsäkring	107 347	91 085
Kabel-TV och bredband	209 012	206 124
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	193 416	186 968
Förvaltningsarvoden	353 418	354 714
Övriga driftkostnader	35 258	18 982
	<u>4 423 379</u>	<u>5 190 593</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	115 200	104 628
Hyror och arrenden	1 063	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 739	77 721
Administrationskostnader	47 721	48 128
Extern revision	13 500	13 000
Konsultkostnader	65 888	0
Medlemsavgifter	36 048	34 584
	<u>326 159</u>	<u>278 061</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	178 000	178 839
Revisionsarvode	7 284	7 161
Löner och övriga ersättningar	243 588	240 135
Sociala avgifter	98 563	80 493
	<u>527 435</u>	<u>506 628</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	926	1 550
	<u>926</u>	<u>1 550</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 091 585	1 108 576
Övriga räntekostnader	15 676	13 228
	<u>1 107 261</u>	<u>1 121 804</u>

02



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	76 704 784	76 704 784
Anskaffningsvärde mark	5 155 000	5 155 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	2 346 449	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 206 233	81 859 784
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 695 640	-15 400 125
Årets avskrivningar	-1 345 624	-1 295 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 041 264	-16 695 640
Utgående bokfört värde	66 164 969	65 164 144
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 489 000	1 489 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	133 000	133 000
Summa taxeringsvärde	103 622 000	103 622 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	204 625	204 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 625	204 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-104 054	-83 591
Årets avskrivningar	-16 763	-20 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 817	-104 054
Bokfört värde	83 808	100 571
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 470 177	0
Omklassificering till byggnad	-2 346 449	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 728	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	47 822	171 267
Momsfordran	65 388	0
	113 210	171 267

02

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö****Noter** **2021-06-30** **2020-06-30****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	315 367	278 837
	<u>315 367</u>	<u>278 837</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Övriga bankkonton	4 622 518	1 094 915
	<u>4 632 518</u>	<u>1 104 915</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	200705	1,05%	2024-09-01	6 939 428	0
Stadshypotek	226840	1,30%	2027-12-01	6 746 931	0
Stadshypotek	278675	1,20%	2025-06-01	3 557 503	0
Stadshypotek	278679	1,20%	2025-06-01	2 992 500	0
Stadshypotek	278681	1,06%	2025-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek	289359	1,22%	2026-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek	705465	1,95%	2021-09-08	2 000 000	0
Stadshypotek	76119	2,02%	2023-01-30	12 719 250	0
Stadshypotek	778375	3,07%	2022-09-01	5 950 000	600 000
Stadshypotek	841577	2,24%	2023-04-30	4 740 000	0
				56 645 612	600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 645 612

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 045 612**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 66 048 000 66 048 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	2 600 000	600 000
	<u>2 600 000</u>	<u>600 000</u>

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	4 000	2 000
Momsskuld	0	28 188
Källskatt	0	42 278
	<u>4 000</u>	<u>72 466</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	111 952	116 725
Förutbetalda hyror och avgifter	817 102	658 770
Övriga upplupna kostnader	196 408	187 972
	<u>1 125 462</u>	<u>963 467</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Noter

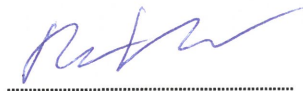
2021-06-30 2020-06-30

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 29/9 2021


Torsten Kahn


Anton Drane


Anton Jaksetić


Ari Svensson


Lennie Wallberg


Susanne Lindberg


Anders Linder

Vår revisionsberättelse har

2021-10-19

lämnats beträffande denna årsredovisning


Rolf Solem

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö, org.nr. 716418-6947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö för räkenskapsåret 2020-07-01–2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda 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.

02

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 HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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:

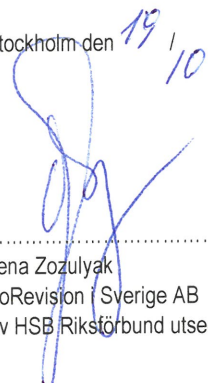
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

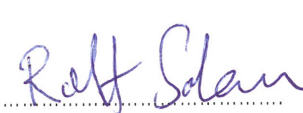
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm den 19/10 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rolf Solhem
Av föreningen vald revisor