

HSB:s Bostadsrättsförening

Trädgården i Tyresö



Årsredovisning

2019 07 01 - 2020 06 30



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i Tyresö får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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, föreningskontor, gym, bastu, föreningslokal, lokal för uthyrning samt ett fastighetsförråd.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

NAMN	FUNKTION	VALD FRAM TILL ÅRSSTÄMMAN
Torsten Kahn	Ordförande	2020
Lennie Wallberg	Vice ordförande	2021
Susanne Lindberg	Sekreterare	2021
Anton Jaksetic	Ledamot	2021
Anton Drane	Ledamot	2020
Ari Svensson	Ledamot	2020
Jessica Svensson	Suppleant	2020

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.

02

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 20 november 2019. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 (11) sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.

För att klara kostnaden för samtliga pågående och framtida projekt har föreningen efter verksamhetsårets utgång tagit upp ett lån hos Handelsbanken på 4 Mkr. Löptid 1 år med en räntesats om 1,15%. Styrelsens ambition är att sprida ut förfallodagarna på föreningens lån så att c:a 10 Mkr förfaller per kalenderår.

02

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 1 601 timmar (1 631). Arbetet avser i huvudsak fortlöpande städning av trappuppgångar och gemensamma ytor, underhåll av våra miljörum, underhåll och förädling av utemiljön samt administrativt arbete, fortlöpande kontakter med entreprenörer samt kontroll och genomförande av pågående projekt.

	2019 0 701–2020 06 30		därav till styrelseledamöter	
	timmar		timmar	
Städning inomhus	478 (477)		90 (90)	
Miljörum samt grovsopor	357 (361)		357 (361)	
Utemiljö	378 (369)		215 (256)	
Medlemsvård	16 (86)		16 (86)	
Administration m.m.	372 (338)		372 (338)	
Summa arvoderade timmar	1 601 (1 631)		1 050 (1 131)	

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 igångsattes under verksamhetsåret med tvättstugan på Kanelgränd 34. Under hösten 2020 har arbetet fortsatt så samtliga fyra tvättstugor beräknas vara uppgraderade innan året är slut. Därefter vidtager projektering av gästlägenheten på Kanelgränd 57.

Efter räkenskapsåret har laddstolpar med tolv laddplatser installerats på stora parkeringen närmast undercentralen. När detta skrivs i september 2020 är fem av dessa uthyrda till medlemmar med laddbara bilar.

Styrelsen planerar även en genomgång av taken. De behöver målas på sina håll samtidigt att myndigheterna kräver att vi höjer taksäkerheten. Även fönsterbleck och trappuppgångar behöver en uppfräschning.

Lokalen i hörnan närmast COOP håller för dagen på att renoveras för att hyras ut som kontor. Föreningen har en presumtiv hyresgäst som är villig att teckna ett hyresavtal på fem år.

UTEMILJÖN

Förädlingen av föreningens grönytor fortsätter. 

STÄDDAGAR

31 familjer deltog i höststädningen i slutet av oktober. På vårstädningen i april deltog 39 familjer. Vid vårstädningen serverades ingen lunch på grund av rådande omständigheter.

MEDLEMSINFORMATION

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

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

Det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter har under verksamhetsåret varit 28 538 kr (31 150 kr).

Efter verksamhetsårets utgång har tre lägenheter sålts med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 35 843 kr

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal bokslut	2 019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	9 331	8 633	8 253	8 287	8 217
Resultat efter finansiella poster tkr	754	357	119	-96	-161
Soliditet	18%	17%	17%	16%	16%
Årsavgift, kr/kvm	882	861	854	854	854
Totala Intäkter kr/kvm	1 085	989	960	964	956
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	285	193	176	158	222
Belåning, kr/kvm	6 192	6 289	6 458	6 402	6 472
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	578	582	541	542	464
Energikostnader kr/kvm	224	249	236	238	191

02

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	5 142				
Belopp vid årets ingång	996	0	4 680 428	1 258 160	357 180
Reservering till fond 2018	0	0	195 000	-195 000	0
Ianspråktagande av fond 2018	0	0	-165 783	165 783	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	357 180	-357 180
Årets resultat	0	0	0	0	753 618
	5 142				
Belopp vid årets slut	996	0	4 709 645	1 586 122	753 618

Styrelsens förslag till resultatdisposition**2020-06-30**

Balanserat resultat	1 615 341
Årets resultat	753 618
Reservering till underhållsfond	-195 000
I anspråkstagande av underhållsfond	165 783
Summa till stämmans förfogande	2 339 740

Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	2 339 740
---------------------	-----------

02



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 330 914	8 633 332
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 190 593	-4 938 593
Övriga externa kostnader	Not 3	-278 061	-250 588
Planerat underhåll		-165 783	-64 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-506 628	-525 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 978	-1 306 245
Summa rörelsekostnader		-7 457 043	-7 085 910
Rörelseresultat		1 873 872	1 547 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 550	1 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 121 804	-1 191 974
Summa finansiella poster		-1 120 254	-1 190 242
Årets resultat		753 618	357 180

07

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 65 164 144 66 459 659

Inventarier och maskiner

Not 8 100 571 121 034

65 264 715 66 580 693

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

65 265 215 66 581 193

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

125 926 25 401

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 887 215 733

Övriga fordringar

Not 10 171 267 319 664

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 278 837 186 488

582 916 747 286

Kassa och bank

Not 12 1 104 915 10 000

Summa omsättningstillgångar

1 687 831 757 286

Summa tillgångar**66 953 046 67 338 479**

07

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

5 142 996

5 142 996

Yttre underhållsfond

4 709 645

4 680 428

9 852 6419 823 424*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 586 124

1 258 160

Årets resultat

753 618

357 180

2 339 7411 615 341

Summa eget kapital

12 192 38211 438 765**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

52 645 61253 245 612

52 645 612

53 245 612

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

600 000

832 337

Leverantörsskulder

187 255

309 871

Skatteskulder

3 576

0

Fond för inre underhåll

288 289

288 547

Övriga skulder

Not 15

72 466

63 611

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

963 4671 159 737

2 115 052

2 654 102

Summa skulder

54 760 664

55 899 714

Summa eget kapital och skulder**66 953 046****67 338 479**

02

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	753 618	357 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 315 978	1 306 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 069 596	1 663 425
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 477	-243 288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-306 713	247 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 718 406	1 667 392
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-832 337	-1 452 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-832 337	-1 452 876
Årets kassaflöde	886 069	214 516
Likvida medel vid årets början	225 733	11 217
Likvida medel vid årets slut	1 111 802	225 733

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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.

07

**HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö**

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 525 033	7 347 968
Årsavgifter el	456 339	453 792
Hyror	488 956	470 623
Övriga intäkter	876 799	370 899
Bruttoomsättning	9 347 127	8 643 282
 Avgifts- och hyresbortfall	-16 213	-9 950
	9 330 914	8 633 332
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	502 394	620 242
Reparationer	1 122 110	539 712
El	883 592	1 038 531
Uppvärmning	967 076	1 020 800
Vatten	535 165	531 808
Sophämtning	322 383	317 536
Fastighetsförsäkring	91 085	82 804
Kabel-TV och bredband	206 124	209 663
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	186 968	182 008
Förvaltningsarvoden	354 714	380 044
Övriga driftkostnader	18 982	15 444
	5 190 593	4 938 593
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	104 628	106 391
Förbrukningsinventarier och varuinköp	77 721	37 459
Administrationskostnader	48 128	48 628
Extern revision	13 000	12 525
Medlemsavgifter	34 584	45 585
	278 061	250 588
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	178 839	169 856
Revisionsarvode	7 161	10 010
Löner och övriga ersättningar	240 135	252 825
Sociala avgifter	80 493	93 155
	506 628	525 846
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 550	1 732
	1 550	1 732
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 108 576	1 170 485
Övriga räntekostnader	13 228	21 489
	1 121 804	1 191 974

02



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	76 704 784	76 704 784
Anskaffningsvärde mark	5 155 000	5 155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 859 784	81 859 784
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 400 125	-14 114 343
Årets avskrivningar	-1 295 515	-1 285 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 695 640	-15 400 125
Utgående bokfört värde	65 164 144	66 459 659
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		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	204 625	204 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 625	204 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-83 591	-63 128
Årets avskrivningar	-20 463	-20 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 054	-83 591
Bokfört värde	100 571	121 034
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	171 267	188 280
Skattefordran	0	1 384
Övriga fordringar	0	130 000
	171 267	319 664
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	278 837	181 381
Upplupna intäkter	0	5 107
	278 837	186 488

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

02



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Noter	2020-06-30	2019-06-30
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Handelsbanken	1 094 915	0
	1 104 915	10 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr 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	705465	1,95%	2020-06-30	2 000 000	0
Stadshypotek	76119	2,02%	2023-01-30	12 719 250	0
Stadshypotek	778375	3,07%	2022-09-01	6 550 000	600 000
Stadshypotek	841577	2,24%	2023-04-30	4 740 000	0
Stadshypotek	861759	2,07%	2020-06-30	7 000 000	0
				53 245 612	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 645 612

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 245 612

Ställda säkerheter

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	600 000	600 000
Handelsbanken kreditiv	0	232 337
	600 000	832 337

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	2 000	31 728
Momsskuld	28 188	0
Källskatt	42 278	31 883
	72 466	63 611

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	116 725	140 067
Förutbetalda hyror och avgifter	658 770	756 834
Övriga upplupna kostnader	187 972	262 836
	963 467	1 159 737

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

07



Org Nr: 716418-6947

HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Noter

2020-06-30

2019-06-30

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

2/10 2020

Torsten Kahn

Anton Drane

Anton Jaksetic

Ari Svensson

Lennie Wallberg

Susanne Lindberg

Anders Linder

Vår revisionsberättelse har

2020-10-19

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Revisor BoRevision

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 2019-07-01--2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Upplysning 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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.



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 2019-07-01--2020-06-30 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 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 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 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 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 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.

Stockholm den 14/10 2020

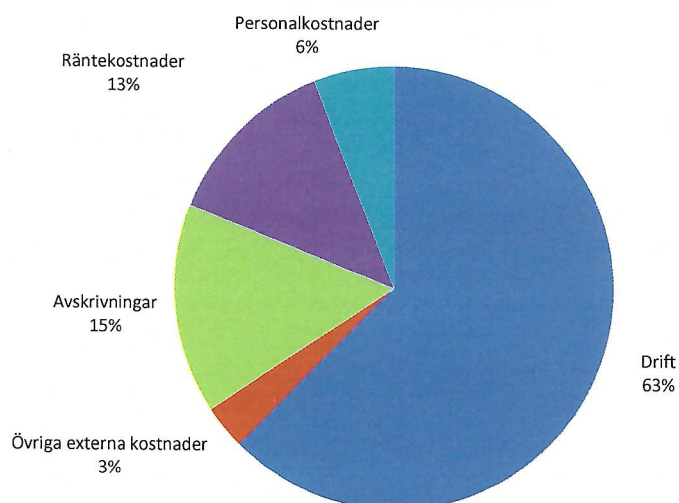
.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Rolf Solhem
Av föreningen vald revisor



HSB brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

