

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren med säte i Sundsvall (org.nr 789200-0378) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Granlo 5:11, byggd år 1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
44	lägenheter (bostadsrätt)	2 795
2	carport	
36	bilplatser med motorvärmare	
12	gästparkeringsplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; brf genomförde stämman som vanligt, utomhus med minst 2 meter mellan varje person.

Föreningen hade vid årets slut 52 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Veronica Väyrynen	ordförande
Patrik Bystedt	vice ordförande
Anneli Bygdell	sekreterare
Arne Hansson	ledamot
Erik Gradin	ledamot
Birgit Ärleryd	ledamot
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Veronica Väyrynen och Anneli Bygdell.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Veronica Väyrynen, Patrik Bystedt, Erik Gradin samt Mattias Nord.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 75 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-05-11.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Ny underhållsplan
2018	Belysning/armaturer ute samt inne
2018	Ordningställande av utemiljö
2019	Renovering av tvättstugor
2019	Nytt system för sophantering.
2019	Inspektion av fläktsystem och åtgärder enligt OVK-protokoll.

2020	Lasering av den gemensamma uteplatsen samt de flesta av uteplatserna som tillgär lägenheter på markplan.
2021	Plåtning samt målning av skorsten
2021	Lagning samt målning av sockel båda huskropparna, samt målning av dörrar och fönsterbleck källarvåning
2021	Hängrännor balkonger, fyllt på med singel mot huskroppar
2021	Paviljong till uteplats, torkställning, kompressor cykelrum
2021	Bytt läckande blandare i badrum samt kök och även läckande utomhus blandare.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Asfaltering, samt carport bygge
2022	Förbereda installation för elbilsaddare

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m 2021-01-01 med 2,7%

I budget för 2022 ingår 86 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 755 kr/m² 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 265	2 204	2 124	2 071	2 013
Rörelseresultat i tkr	349	574	283	617	355
Resultat efter finansiella poster i tkr	256	443	152	486	215
Balansomslutning i tkr	10 398	10 442	10 246	10 283	10 027
Soliditet %	37,9	35,3	31,7	30,1	26,0
Årsavgift/kvm* i kr	755	735	711	691	671
Driftskostnad/kvm i kr	425	388	475	422	478
Räntekostnad/kvm i kr	34	48	47	47	51
Bankskuld/kvm i kr	2 190	2 275	2 357	2 439	2 521

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	317 705	1 188 447	1 740 377	442 682
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	442 682	-442 682
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		75 000	-75 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-167 196	167 196	
Årets Resultat				255 925
Belopp vid årets utgång	317 705	1 096 251	2 275 255	255 925

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 188 447
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	75 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-167 196</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 096 251

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 275 255
Årets resultat	<u>255 925</u>
Summa	2 531 180

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 531 180
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		Not 1	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		2 265 238	2 203 987
Övriga rörelseintäkter	Not 3		5 916	0
Summa rörelseintäkter			2 271 154	2 203 987
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-1 188 936	-1 083 724
Underhåll enligt plan	Not 5		-167 196	0
Övriga externa kostnader	Not 6		-185 691	-201 423
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-66 926	-59 562
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-313 465	-285 557
Summa rörelsekostnader			-1 922 214	-1 630 267
Rörelseresultat			348 940	573 720
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			2 800	1 685
Räntekostnader och liknande resultatposter			-95 815	-132 833
Övriga finansiella poster	Not 9		0	110
Summa finansiella poster			-93 015	-131 038
Årets resultat			255 925	442 682

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	8 271 299	8 565 594
Inventarier och installationer	Not 11	133 267	152 438
Pågående nyanläggningar	Not 12	7 313	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 411 880</u>	<u>8 718 032</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>2 800</u>

Summa anläggningstillgångar8 411 880 8 720 832**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	-525
Avräkningskonto HSB		874 992	1 086 849
Övriga fordringar		35 919	32 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 998	131 911
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 012 909</u>	<u>1 250 581</u>

Bank

Not 15	<u>973 501</u>	<u>470 794</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>973 501</u>	<u>470 794</u>

Summa omsättningstillgångar1 986 410 1 721 375**Summa tillgångar**10 398 290 10 442 207

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	317 705	317 705
Fond för yttre underhåll	1 096 251	1 188 447
Summa bundet eget kapital	1 413 956	1 506 152

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 275 255	1 740 377
Årets resultat	255 925	442 682
Summa fritt eget kapital	2 531 180	2 183 059

Summa eget kapital

Not 16	3 945 135	3 689 210
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 988 740	2 902 081
Summa långfristiga skulder		3 988 740	2 902 081

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 131 279	3 457 342
Leverantörsskulder		61 620	107 453
Aktuell skatteskuld	Not 18	317	317
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	270 674	285 803
Summa kortfristiga skulder		2 464 415	3 850 915

Summa skulder

6 453 155	6 752 996
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

10 398 290	10 442 207
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 2,8 % på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 822 892 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 110 068	2 054 544
	Hysesintäkt garage och bilplatser	79 425	77 325
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	66 000	66 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 746	6 118
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	0
		2 265 238	2 203 987
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	BoRevision för högt beräknat arvode 2020	1 525	0
	Fora	4 391	0
		5 916	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-157 476	-89 854
	El	-72 718	-66 530
	Uppvärmning	-377 442	-354 011
	Vatten	-159 545	-147 549
	Renhållning	-37 819	-57 853
	Bevakningskostnader	0	-125
	TV, bredband, iptelefoni	-23 665	-26 135
	Obligatoriska besiktningar	-5 200	0
	Serviceavtal	-4 952	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-235 765	-245 558
	Försäkringar	-40 264	-37 662
	Fastighetsskatt	-43 107	-43 107
	Övriga driftskostnader	-30 983	-15 341
		-1 188 936	-1 083 724
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-167 196	0
		-167 196	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode (2020 års utfall högt pga avser perioden 2019-2020)	-10 000	-20 900
	Förvaltningskostnader	-119 888	-117 120
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 761	-6 147
	Konsulter	-5 350	-37 656
	Förbrukningsinventarier	-17 791	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 200	-17 200
	Arrende, hyra, leasing	-5 700	-2 400
		-185 691	-201 423
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-52 300	-46 500
	Sociala avgifter	-14 626	-13 062
		-66 926	-59 562
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-286 346	-272 621
	Markanläggningar	-7 949	-7 949
	Inventarier	-19 171	-4 987
	Summa avskrivningar	-313 465	-285 557
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	0	110
		0	110

Not 10 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		14 261 405	14 261 405		
Ingående anskaffningsvärde mark		70 250	70 250		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		215 833	215 833		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		14 547 488	14 547 488		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 875 358	-5 602 737		
Årets avskrivningar byggnader		-286 346	-272 621		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-106 536	-98 587		
Årets avskrivningar markanläggningar		-7 949	-7 949		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 276 188	-5 981 894		
Utgående bokfört värde		8 271 299	8 565 594		
Bokförda värden byggnader		8 099 701	8 386 046		
Bokförda värden mark		70 250	70 250		
Bokförda värden markanläggningar		101 349	109 297		
Fastighetsbeteckning: Granlo 5:11					
Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		11 400 000	2 969 000	14 369 000	14 369 000
		11 400 000	2 969 000	14 369 000	14 369 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					
Not 11 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		179 700	179 700		
Utgående anskaffningsvärden		179 700	179 700		
Ingående avskrivningar		-27 262	-22 274		
Årets avskrivningar		-19 171	-4 987		
Utgående avskrivningar		-46 433	-27 262		
Utgående bokfört värde		133 267	152 438		
Not 12 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	0		
Årets Investering, avser carport		7 313	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		7 313	0		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Övriga värdepappersinnehav		0	2 800		
		0	2 800		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		42 232	40 264		
Förutbetald kabel-TV och bredband		5 609	6 844		
Förutbetald HSB avtal		52 357	49 591		
Förutbetald Sjöléns fsk		0	32 812		
Förutbetald parkering		1 800	2 400		
		101 998	131 911		
Not 15 Bank					
SBAB		973 501	470 794		
		973 501	470 794		

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	317 705	1 188 447	1 740 377	442 682
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	442 682	-442 682
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		75 000	-75 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-167 196	167 196	
Årets Resultat				255 925
Belopp vid årets utgång	317 705	1 096 251	2 275 255	255 925

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,56%	2022-10-30	1 569 910	49 248
Stadshypotek	1,00%	2025-12-01	944 522	50 000
Stadshypotek	1,00%	2026-06-01	2 366 460	90 000
Stadshypotek	0,89%	2026-07-30	273 878	10 920
Stadshypotek	1,44%	2026-10-30	577 600	22 800
Stadshypotek	1,70%	2022-01-30	387 649	16 436
			6 120 019	239 404

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 988 740
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	957 616
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 922 999

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 255 400	8 255 400
Summa ställda säkerheter	8 255 400	8 255 400

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	317	317
	317	317

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

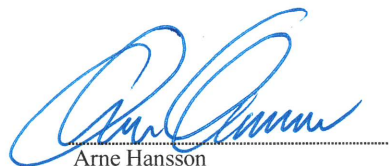
Avtalsplacerade betalningar	525	0
	525	0

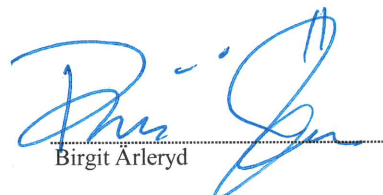
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

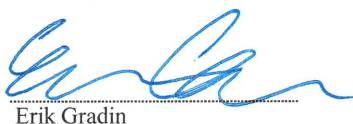
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	71 393	71 296
Upplupna räntekostnader	9 665	11 535
Upplupen revision	10 000	20 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 616	182 072
	270 674	285 803

Sundsvall 11 / 4 2022


Anneli Bygdell


Arne Hansson


Birgit Arleryd


Erik Gradin


Mattias Nord


Patrik Bystedt

11/4-22


Veronica Värynen

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- 04-20


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall, org.nr. 789200-0378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Trädgårdsmästaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha lägst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 20/4 2022

Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor