

Årsredovisning

för

Brf Tyresö Trädgårdar

769625-3744

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

GCK
P.1 \$
D2 88

Styrelsen för Brf Tyresö Trädgårdar, 769625-3744, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2015-06-26. Under verksamhetsåret 2019 upprättades en underhållsplan, i enlighet med §14 i föreningens stadgar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar ändrades senast vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 tillsammans med extra föreningsstämma 2019-05-23, och registrerades hos Bolagsverket april 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Tyresö Järnet 5 i Tyresö kommun. Föreningens fastighet består av tre bostadshus med totalt 114 bostadslägenheter och 3 övernattnings-/gästlägenheter. En av byggnaderna omfattar fyra våningsplan och två av byggnaderna omfattar fem våningsplan. Den totala bostadsytan är 8 648 kvm, varav 8 507 kvm utgör bostadsrättslägenheter och 141 kvm utgör gästlägenheter.

De tre byggnaderna binds samman av ett gemensamt källarplan/garageplan som förutom garage omfattar cykel- och lägenhetsförråd, teknikrum samt el- och underhålls central. Den totala markytan uppgår till 4875 kvm. Adresser är Bollmora gårdsväg 7, 9 och 11, LM Ericssons väg 12, 14 och 16 samt Telefongränd 2.

Gemensamma anordningar/utrymmen

De tre byggnaderna binds samman av ett gemensamt källarplan innefattande garage, cykel- och lägenhetsförråd, teknikrum samt el- och underhålls central, rullstols- och barnvagnsförråd samt grovtvättstuga. Avfallshantering ska ske genom utvändiga sopkassuner. Den totala ytan för gemensamma utrymmen uppgår till 2 528 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

ck
P. J. \$
OK of

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med ViRedo AB.

Teknisk förvaltning / Fastighetsförvaltning / Underhållsplan

Sedan 2019-09-01 har HSB uppdraget som teknisk förvaltare i föreningen.

Från och med 2019 planeras och genomförs skötseln av fastigheten genom en underhållsplan, med underlag och beräkning för underhåll 50 år framåt i tiden.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har sedan senaste ordinarie bolagsstämma och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Camilla Wendel	Ordinarie ledamot/ordförande (egen avgång 2022-12-31)
Daniel Linder	Ordinarie ledamot/sekreterare, ordförande (ordförande från och med 2022-12-31)
Stefan Hedström	Ordinarie ledamot/kassör
Camilla Kungsman	Ordinarie ledamot
Ervin Polimac	Ordinarie ledamot
Patric Johansson	Suppleant, ordinarie ledamot (ordinarie ledamot från och med 2022-12-31)
Wilfrid Ullman	Suppleant, ordinarie ledamot/sekreterare (sekreterare från och med 2022-12-31)
Susanne Melin	Suppleant (egen avgång 2022-12-31)
Stratos Capiotis	Suppleant
Christoffer Stolt	Ordinarie ledamot, suppleant (suppleant från och med 2022-12-31)
Eda Taylan	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisor

Daniel Boström, BL Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens ansvar är att tillse så att det finns ett avgiftsuttag som täcker kostnader på kort sikt (ränte- och driftskostnader) såväl som på lång sikt (långsiktigt slitage av fastigheten samt underhållsfond).

På kort sikt ser vi aviseringar gällande kostnadsökningar på mellan 8-25 % från leverantörer där de största förändringar är kostnaderna för el, fjärrvärme och vatten.

Höjda räntor och ökade driftkostnader påverkar föreningens ekonomi negativt och tyvärr ser vi inte slutet av konjunkturförändringarna än. Vi måste förbereda oss alla för ökade boendekostnader de närmaste åren.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.I", "DL", "SP", and a large signature.

Styrelsen har som en följd av dessa kostnadsökningar beslutat att justera avgifterna med +8% resp. +10% garage/förråd från 2023-01-01

Under hösten startades en upphandling av det lån föreningen hade hos SBAB (47 000 000 kr) med bunden ränta (2,07 %) som löpte ut 2023-02-20.
Efter att utvärdering av anbudet föll valet på Handelsbanken i Tyresö.

I samband med att lånet omförhandlas amorterades 2.000.000 kr.
Nya lånebeloppet blir således 45.000.000 kr fördelat på två lån hos Handelsbanken i Tyresö
Ett lån på 43.000.000 kr med 3-årslöptid till fast ränta (3,77 %)
Ett lån på 2.000.000 kr med 3-månaders ränta (3,57 %)
Det mindre lånet ger oss möjlighet till extra amorteringar då lån med fast ränta inte kan amorteras under bindningstiden.

I samband med detta flyttades även våra betal och banktjänster från Swedbank till Handelsbanken så vi nu har allt samlat på samma ställe.
Det kommer ge oss mer flexibilitet att placera likvida medel med någon form av avkastning både på kort och lång sikt. Vi flyttade också en amortering (500.000 kr/år) från ett lån med lägre ränta till att i stället gälla det senaste lånet med betydligt högre ränta.

2024-03-01 löper ytterligare ett lån 23.000.000 kr med bunden ränta (1,17 %) ut.
2025-03-01 löper sista lånet 21.500.000 kr även det med bunden ränta (0,66%) ut.

Ladd-stolpar i garaget

Vi i styrelsen har undersökt möjligheterna till att installera laddstolpar i garaget och vi har kommit fram till att detta är en möjlighet i framtiden. Vi valde däremot att skjuta denna investering på framtiden då intresset från medlemmarna inte varit tillräcklig för att en sådan investering ska vara skälig just nu. Vad vi menar med det är att en investering av laddstolpar kommer kosta föreningen en ansevärd summa och vi står inför höjda räntor samt att vi kommer behöva göra en del dyra underhållsarbeten på fastigheten i närtid, med det i åtanke är det inte försvarbart att lägga pengar på laddstolpar i dagsläget.

Inbrott, förrådsdörrar, leddid med försäkringsbolag, offerter. Varför har det tagit så lång tid?

Föreningen har varit utsatt för inbrott i förråd under det gångna räkenskapsåret och detta har medfört att det blivit många inbrottsskador på entréportar/förrådsdörrar. I samband med varje nytt inbrott så har vi i styrelsen anmält detta till vårt försäkringsbolag, försäkringsbolaget i sin tur skickar ut en entreprenör som ska titta och räkna på jobbet. Entreprenören lämnar sedan in sitt prisförslag till försäkringsbolaget för att få ett godkännande, efter ett godkännande så kan material börja inhandlas samt att vi i styrelsen kan få ett startbesked från entreprenören. Det som gjort att det tagit så lång tid att få skador åtgärdade har varit att vi fått nya skador att rapportera in till försäkringsbolaget så det har börjat om från början vid varje nytt inbrottsfall. Detta samt att situationen i världen varit som den varit har gjort att leddiderna varit längre än vanligt.

Varmt vatten i kranarna

Det har varit återkommande rapporter från medlemmar om varmt kallvatten. Vi i styrelsen har undersökt detta vid flera tillfällen med hjälp av bland annat HSB samt att det togs upp under 5-årsbesiktningen. Under den besiktningen så slogs det fast att allt var som det skulle med varm/kallvattnet i fastigheten trots att kallvattnet upplevdes som så varmt.

OK
OK GP

Under hösten/vintern (2022) så gjorde vi en ytterligare undersökning och kom då fram till att det förmodligen var en backventil som var trasig vid fastighetens inkommande vatten. Backventilen byttes ut och det konstaterades i samband med bytet att den gamla varit trasig och att det var detta som har föranlett problemet med det varma kallvattnet.

Brytskydd, lås och Din box

I samband med inbrotten som drabbat föreningen så har vi i styrelsen jobbat på olika lösningar för att stärka upp skalskyddet på fastigheten. Vi valde även att sammankalla alla intresserade medlemmar till ett möte kring detta ämne för att på så vis kunna fånga upp olika åsikter och idéer. Resultatet efter detta möte blev att vi beslöt oss för att installera brytskydd på samtliga entréportar (Arbetet kommer utföras VT 2023) samt att vi bytte ut de automatiska låskolvorna i förrådsdörrarna till en låskista med hasp. Bytet ansågs nödvändigt för att kunna stärka upp skalskyddet in emot förråden.

En ytterligare åtgärd som utfördes var att alla entreprenörer som av olika anledningar behöver vara i fastigheten fick nya koder/brickor för att på så vis se till att bara de som jobbar just nu på de olika förtagen har möjlighet att kunna ta sig in i fastigheten.

Solceller

Styrelsen har undersökt möjligheten till att installera solceller på taket och detta anser vi vara möjligt i framtiden. Vi valde att skjuta på denna investering på grund av de höjda räntorna samt kommande dyrare underhållskostnaderna på fastigheten.

Securitas

Under året så har det varit problem med återkommande inbrott i föreningens gemensamhetsutrymmen/förråd. I samråd med Securitas så har vi förutom kameraövervakning haft rondbil som kommit förbi med väktare som har ronderat runt fastigheten samt nere i garaget. Vi tyckte att detta var nödvändigt som en trygghetsskapande åtgärd gentemot alla medlemmar. Efter en tid med denna rondbil så valde vi att ta bort denna åtgärd då den inte längre ansågs nödvändig då de flesta ronderingarna skede dagtid.

Teknisk förvaltning och övriga stödfunktioner

Med HSB som **teknisk förvaltare** har vi all kompetens som en bostadsrättsförening behöver under ett och samma tak. HSB's samlade kraft med fastighetsförvaltare, ekonomer, jurister, fastighetsskötare, byggkonsulter, medlemskonsulter, trädgårdsformgivare och projektledare finns till vårt förfogande. Vi har gott förtroende för HSB, och upplever att de är ett tryggt stöd i alla frågor rörande förvaltningen.

Förvaltningsplanen syr ihop alla delar av förvaltningen och är ett verktyg för att sätta strategin för kommande verksamhetsår i vår bostadsrättsförening.

Vi har med förvaltningsplanen fått verktyg för att via webben följa bostadsrättsföreningens förvaltningsärenden löpande och i realtid. Det gör det enkelt för styrelsen att hela tiden vara uppdaterade om pågående ärenden, både på kort och lång sikt.

OK
PS
OK

Underhållsplan

Under verksamhetsåret 2019 upprättades en underhållsplan som omfattar underlag och beräkningar gällande underhåll för 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen ingår nu i det nya fastighets- och driftsystem som HSB använder för sin förvaltning. Underhållsplanen är ett levande dokument, som tillsammans med vår fastighetsförvaltare hålls uppdaterat med aktuella förhållanden.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var 176st vid årets början och 175st vid årets slut. Under året har det skett 21 överlåtelser och 3 del överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 614	6 562	6 543	6 565	6 646
Resultat efter finansiella poster	-4 708	-5 281	-4 689	-4 825	-4 220
Resultat exklusive avskrivningar	1 243	670	1 242	994	1 599
Årsavgift /kvm bostadsyta (Kkr)	650	650	650	650	650
Föreningens lån/kvm bostadsyta(Kkr)	10 653	10 711	10 768	10 826	10 870
Soliditet (%)	73	74	74	74	74

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	289 795 000	1 875 000	-22 464 791	-5 280 742	263 924 467
Disposition av föregående års resultat:			-5 280 742	5 280 742	0
Fond för Yttre underhåll		1 200 000	-1 200 000		0
Ianspråktagande av fond		-586 938	586 938		0
Årets resultat				-4 707 769	-4 707 769
Belopp vid årets utgång	289 795 000	2 488 062	-28 358 595	-4 707 769	259 216 698

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 358 595
årets förlust	-4 707 769
	-33 066 364

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	1 200 000
i ny räkning överföres	-34 266 364
	-33 066 364

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 613 748	6 562 188
Övriga intäkter		244 472	0
		6 858 220	6 562 188
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 227 776	-4 493 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 950 913	-5 950 913
		-10 178 689	-10 444 338
Rörelseresultat		-3 320 469	-3 882 150
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 364	-1 398 593
		-1 387 299	-1 398 593
Resultat efter finansiella poster		-4 707 768	-5 280 743
Resultat före skatt		-4 707 768	-5 280 743
Årets resultat		-4 707 769	-5 280 742

OK \$
P.V.
OK EP

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	345 369 340	351 289 918
Inventarier, verktyg och installationer	5	73 310	103 645
		345 442 650	351 393 563
Summa anläggningstillgångar		345 442 650	351 393 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 082 885	1 109 280
Övriga fordringar		64 445	64 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 198	94 890
		1 251 528	1 269 040
<i>Kassa och bank</i>		7 078 119	6 160 071
Summa omsättningstillgångar		8 329 648	7 429 111
SUMMA TILLGÅNGAR		353 772 298	358 822 674

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and initials 'P.V.' and 'OK' on the left.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		289 795 000	289 795 000
Fond för yttre underhåll		2 488 062	1 875 000
		292 283 062	291 670 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-28 358 595	-22 464 791
Årets resultat		-4 707 769	-5 280 742
		-33 066 364	-27 745 533
Summa eget kapital		259 216 698	263 924 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	44 625 000	92 125 000
Övriga skulder		64 100	46 600
Summa långfristiga skulder		44 689 100	92 171 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	47 500 000	500 000
Leverantörsskulder		260 346	55 474
Aktuella skatteskulder		136 000	128 000
Övriga skulder		0	17 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 970 153	2 025 494
Summa kortfristiga skulder		49 866 499	2 726 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 772 298	358 822 674

ck \$
P. J. or

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 707 769	-5 280 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 950 913	5 950 913
Betald skatt	8 425	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 251 569	670 135
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	26 395	28 188
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 309	-5 433
Förändring av leverantörsskulder	204 873	-172 800
Förändring av kortfristiga skulder	-72 981	22 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 400 548	542 593
Investeringsverksamheten		
Investering innergård	0	-221 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-221 697
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Deposition Garagefjärr	17 500	20 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-482 500	-479 400
Årets kassaflöde	918 048	-158 504
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 160 071	6 318 576
Likvida medel vid årets slut	7 078 119	6 160 071

OK #
P.J
OK BP

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år tillsammans med planenlig amortering som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och med villkor som framgår av not 6.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Främmande fastigheter	20
Byggnadsinventarierr	25
Hyresgästpassningar, byggnadsinventarier	Kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme inkl grund 100 år
- Fasad 75 år
- Tak 40 år
- Stomkomplettering 25 år
- Fasad/stomkomplettering ytskikt 10 år
- Installationer 25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad Kontraktperioden
- Övrigt 100 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2022	2021
Årsavgifter	5 532 796	5 529 821
Garage och p platser	996 650	983 798
Övernattningslägenhet	38 400	22 800
Övriga intäkter	45 902	25 769
	6 613 748	6 562 188

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kabel tv	-129 000	-132 751
El	-471 031	-292 798
Värme	-402 219	-448 889
Vatten	-507 145	-471 410
Renhållning/städning/snö	-740 629	-582 962
Fastighetsskatt	-72 000	-64 000
Fastighetsförsäkring	-99 747	-93 848
Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll	-1 255 337	-1 698 052
Bredband	-149 850	-153 727
Redovisning	-205 364	-201 344
Styrelsearvoden	-131 420	-222 006
Revisionsarvoden	-23 906	-24 063
Övriga kostnader	-40 128	-107 575
	-4 227 776	-4 493 425

OK \$
OK P.V

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	386 350 891	386 129 194
Inköp		221 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 350 891	386 350 891
Ingående avskrivningar	-35 060 973	-29 140 395
Årets avskrivningar	-5 920 578	-5 920 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 981 551	-35 060 973
Utgående redovisat värde	345 369 340	351 289 918
Taxeringsvärden mark	42 600 000	30 830 000
Taxeringsvärden byggnader	185 400 000	137 600 000
	228 000 000	168 430 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 675	151 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 675	151 675
Ingående avskrivningar	-48 030	-17 695
Årets avskrivningar	-30 335	-30 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 365	-48 030
Utgående redovisat värde	73 310	103 645

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,07	2023-02-20	47 000 000	47 000 000
Stadshypotek AB lån	1,17	2024-03-01	22 125 000	22 625 000
Stadshypotek AB	0,66	2025-03-01	23 000 000	23 000 000
			92 125 000	92 625 000
Kortfristig del av långfristig skuld			47 500 000	500 000
Beräknas amorteras inom 2-5 år:			2 000 000	2 000 000

Lånet som villkorsändrades 2023-02-20 amorterades 2 mkr och resterande 45 000 000 kr delades i två lån, ett på 43 000 000 kr med fast ränta 3,77% villkosändring 2026-03-01 och ett annat lån på 2 000 000 kr löper med 3 mån ränta f.n. 3,57%, slutförfallodag 2023-05-22

OK # [Signature]
P.1 02 [Signature]

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	1 620 550	1 675 404
Styrelsearvode ink social avgifter	115 600	115 600
Upplupna el, värme, städning	107 500	107 500
Övriga kortfristiga skulder	126 503	144 630
	1 970 153	2 043 134

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
	95 000 000	95 000 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar



Underskrifter

Tyresö 17/3-2023



Daniel Linder
Ordförande



Stefan Hedström
Ledamot



Camilla Kungman
Ledamot



Ervin Polimac
Ledamot



Wilfrid Ullman
Ledamot



Patric Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25 mars 2023



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar

Org.nr. 769625-3744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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, viktiga 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.

Stockholm den 25 mars 2023



Daniel Boström
Auktoriserad revisor