

Årsredovisning

för

Brf Tyresö Trädgårdar

769625-3744

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 2-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Noter | 10-13 |
| Underskrifter | 14 |

A FT
\$ Q DB

Styrelsen för Brf Tyresö Trädgårdar, 769625-3744, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 underhållscentral, rullstols- och barnvagnsförråd samt grovtvättstuga. Avfallshantering ska ske genom utvändiga sopkassuner. Den totala ytan för gemensamma utrymmen uppgår till 2 528 kvm.

\$ CS DB
E
DL

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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:

Marie Ljungberg ordförande (*egen avgång 2021-10-12*)

Christoffer Stolt Sekreterare, ordinarie ledamot/ordförande (*tillförordnad från och med 2021-10-12*)

Stefan Hedström – kassör / ordinarie ledamot

Eda Taylan – ordinarie ledamot

Stratos Capriotis – ordinarie ledamot

Daniel Linder suppleant /sekreterare, ordinarie ledamot (*tillförordnad från och med 2021-10-12*)

Natia Lortkipanidze – suppleant (*egen avgång 2021- 11-22*)

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

Revisorer

Daniel Boström, BL Revision

Handwritten initials and signatures in blue ink: ET, CS, DL, and a signature, with DB written below.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK - besiktning

Under 2021 skedde en OVK-besiktning, vilket är en obligatorisk ventilationskontroll. Detta ska göras regelbundet. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar.

Taksäkerhet

I och med nya bestämmelser gällande taksäkerhet, så fanns det ett behov att bygga takbryggor på varje hus. Detta gäller också i samband med snöskottning på tak och andra takarbeten där sele behövs.

Installation kameraövervakning

Under 2021 har det förekommit flera inbrott i bilar som har varit parkerade i garaget. Åtgärden för detta blev kameraövervakning i garaget.

Kodlås till övernattningslägenheterna

Elektroniska lås installerades pga. tidsbrist i styrelsen. Detta medföljer att gästen, med kort varsel får tillgång till övernattningslägenheterna.

Farthinder

Under 2021 applicerades farthinder på LM ericssons väg. Detta gjordes i syfte att minska hastigheten och minimera olyckor intill vägen. Farthindren är säsongsbetonade och tas bort under vinterhalvåret för plogningens skull.

Asfaltering

P.g.a. dåligt svängrum för att komma ner till garaget, fanns det behov att ta ut svängen i rabatten/gräset. Under 2021 asfalterades in/utfarten till garaget på LM ericssons väg.

Uppgradering av systemdrift (bevakningssystemet) i fastigheten

Systemdriften av bevakningssystemet hade ett behov av uppgradering för en bra och säker drift. Detta berörde kameror samt överfallslarm.

Tagit in offerter till ladd-stolpar i garaget

En motion handlade om att bygga ladd-stolpar i garaget. Styrelsen har tagit in offert från intressenter efter deras besök på plats. Denna händelse tog mycket tid och är en stor kostnad för föreningen, så inväntas denna motion för bearbetning till nästa mandatperiod.

Tagit in offerter till förrådsdörrar

Under 2021 har det förekommit inbrott i bostadsrättsföreningens utrymmen. Detta har medfört att dörrar har en viss åverkan och tagit in offerter från företag.

Reparerat förvaringsburar

Handwritten signatures and initials: \$, OL, ELS, A, and OB.

I samband med inbrott i källaren så har det uppdagats åverkan på förvaringsburarna, som enskild bostadsinnehavare nyttjar. Reparation av förvaringsburar är åtgärdat.

Vägbommar

Under 2021 byggdes vägbommar på telefongränd, för att eliminera biltrafiken. Vägen får ej nyttjas för genomfart.

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.

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.

Övrigt

Under 2021 tecknades ett avtal med Bergfast AB för utökat underhåll för markskötsel.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var 179st vid årets början och 176st vid årets slut. Under året har det skett 27 överlåtelse och 2 del överlåtelse.

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "OK".
A signature that looks like "FTCS".
A signature that looks like "A".
The initials "OB" at the bottom right.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 562 | 6 543 | 6 565 | 6 646 | 6 527 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 281 | -4 689 | -4 825 | -4 220 | -3 904 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 670 | 1 242 | 994 | 1 599 | 1 891 |
| Föreningens lån/kvm bostadsyta | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 74 | 74 | 75 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för Yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 289 795 000 | 1 125 000 | -17 025 659 | -4 689 132 | 269 205 209 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -4 689 132 | 4 689 132 | 0 |
| Fond för Yttre underhåll | | 1 200 000 | -1 200 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond | | -450 000 | 450 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -5 280 681 | -5 280 681 |
| Belopp vid årets utgång | 289 795 000 | 1 875 000 | -22 464 791 | -5 280 681 | 263 924 528 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -22 464 791 |
| årets förlust | -5 280 681 |
| | -27 745 472 |

behandlas så att

| | |
|---|--------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 1 200 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | -586 836 |
| i ny räkning överföres | -28 358 636 |
| | -27 745 472 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "ET" and "CS".

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 6 562 188 6 562 188 | 6 542 622 6 542 622 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -4 493 364 | -3 866 534 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 950 913 | -5 930 954 |
| | | -10 444 277 | -9 797 488 |
| Rörelseresultat | | -3 882 089 | -3 254 866 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 398 593 | -1 434 266 |
| | | -1 398 593 | -1 434 266 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 280 682 | -4 689 132 |
| Resultat före skatt | | -5 280 682 | -4 689 132 |
| Årets resultat | | -5 280 681 | -4 689 132 |

FT
CS
DL

DB

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 4 | 351 289 918 | 356 988 799 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 103 645 | 133 980 |
| | | 351 393 563 | 357 122 779 |

Summa anläggningstillgångar

351 393 563 **357 122 779**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 109 280 | 1 137 468 |
| Övriga fordringar | | 64 870 | 64 834 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 94 890 | 89 457 |
| | | 1 269 040 | 1 291 759 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 6 160 132 | 6 318 576 |
| | | 7 429 172 | 7 610 335 |

SUMMA TILLGÅNGAR

358 822 735 **364 733 114**

DL ET
CE
A

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

289 795 000

289 795 000

Fond för yttre underhåll

1 875 000

1 125 000

291 670 000

290 920 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-22 464 791

-17 025 659

Årets resultat

-5 280 681

-4 689 132

-27 745 472

-21 714 791

Summa eget kapital

263 924 528

269 205 209

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

92 125 000

69 625 000

Övriga skulder

46 600

26 000

Summa långfristiga skulder

92 171 600

69 651 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

500 000

23 500 000

Leverantörsskulder

55 474

228 274

Aktuella skatteskulder

128 000

128 000

Övriga skulder

17 640

60

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

2 025 493

2 020 571

Summa kortfristiga skulder

2 726 607

25 876 905

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

358 822 735

364 733 114

\$ FCS
DL
AS

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 planerlig 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 |
| Hyresgäst Anpassningar, byggnadsinventarier | Kontraktperioden |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 |

\$ FLS
DB

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

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 529 821 | 5 528 564 |
| Garage och p platser | 983 798 | 963 086 |
| Övernattningslägenhet | 22 800 | 28 404 |
| Övriga intäkter | 25 769 | 22 568 |
| | 6 562 188 | 6 542 622 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Kabel tv | 132 751 | 132 438 |
| El | 292 798 | 248 822 |
| Värme | 448 889 | 432 348 |
| Vatten | 471 410 | 379 409 |
| Renhållning/städning/snö | 582 962 | 485 666 |
| Fastighetsskatt | 64 000 | 64 000 |
| Fastighetsförsäkring | 93 848 | 77 017 |
| Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll | 1 698 052 | 1 226 350 |
| Bredband | 153 727 | 154 320 |
| Redovisning | 201 344 | 197 400 |
| Styrelsearvoden | 222 006 | 150 405 |
| Revisionsarvoden | 24 063 | 23 625 |
| Övriga kostnader | 107 514 | 294 734 |
| | 4 493 364 | 3 866 534 |

FCG
R
DB

Not 4 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 386 129 194 | 385 319 008 |
| Inköp | 221 697 | 810 186 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 386 350 891 | 386 129 194 |
| Ingående avskrivningar | -29 140 395 | -23 227 136 |
| Årets avskrivningar | -5 920 578 | -5 913 259 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -35 060 973 | -29 140 395 |
| Utgående redovisat värde | 351 289 918 | 356 988 799 |
| Taxeringsvärden mark | 30 830 000 | 30 830 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 137 600 000 | 137 600 000 |
| | 168 430 000 | 168 430 000 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 151 675 | |
| Inköp | | 151 675 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 151 675 | 151 675 |
| Ingående avskrivningar | -17 695 | |
| Årets avskrivningar | -30 335 | -17 695 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -48 030 | -17 695 |
| Utgående redovisat värde | 103 645 | 133 980 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 2,07 | 2023-02-20 | 47 000 000 | 47 000 000 |
| Stadshypotek AB | 1,17 | 2024-03-01 | 22 625 000 | 23 125 000 |
| Stadshypotek AB | 0,66 | 2025-03-01 | 23 000 000 | 23 000 000 |
| | | | 92 625 000 | 93 125 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 500 000 | |
| Beräknas amorteras inom 2-5 år: | | | 2 000 000 | |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "DL" and "OB".

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda avgifter | 1 675 404 | 1 667 310 |
| Styrelsearvode ink social avgifter | 115 600 | 115 600 |
| Upplupna el, värme, städning | 107 500 | 107 500 |
| Övriga kortfristiga skulder | 144 630 | 130 221 |
| | 2 043 134 | 2 020 631 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 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



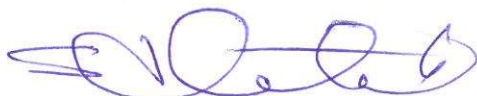
Underskrifter

Tyresö 2022-02 - 22

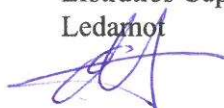


Christoffer Stolt
Ordförande

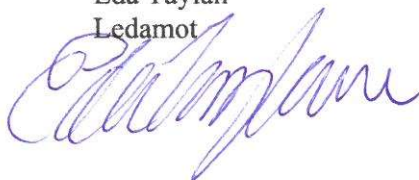
Efstratios Capiotis
Ledamot



Stefan Hedström
Ledamot



Eda Taylan
Ledamot



Daniel Linder
Suppleant i ledamots ställe



Min revisionsberättelse har lämnats *1 mars 2022*



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 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 revisorssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar för år 2021 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 revisorssed 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, 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.

Stockholm den 1 mars 2022



Daniel Boström

Auktoriserad revisor