

Brf Trädgårdsmästaren
Org nr 717600-7719

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren (717600-7719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastighet Sala Backe 25:2 som byggdes år 1969 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Sjödin	Ordförande	i tur att avgå
Annika Joneby	Vice ordförande	
Ridde Gustafsson	Sekreterare	
Linus Blomlöf	Ledamot	
Ulla Hast	Ledamot	i tur att avgå
Emmanuel Bengtsson	Suppleant	i tur att avgå
Per Jonsson	Suppleant	i tur att avgå
Håkan Bengtsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Monika Moberg, vald av föreningen och revisor från Borev AB.
I valberedningen ingår Björn Johansson, sammankallande och Elisabeth Sigurdsson.

Vicevärd har varit Elisabeth Sigurdsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Jobero	Fastighetsskötsel
Jobero	Lokalvård
Marina Enander	Planteringar
Uppsala Hiss AB	Hissar (byts 2020-01-01 till Upplands Hiss AB)
Upplands Ventilationstjänst AB	Ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 415 653 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 288 363 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 455 913 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 994 564 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhåll och åtgärder under året som gått:

- Färskvattenstambyte Murargatan 29.
- Återinförandet av gästparkeringar med bevakningsföretaget Aimo (före detta Q-Park).
- Föreningen har fått godkänt borrhållstånd för bergvärme av Uppsala Kommun.
- Energideklaration utförd
- Förlängt avtal med Com Hem som gruppavtalsleverantör av TV, bredband och IP-telefoni.
- Cykelrensning
- Markundersökning med jordprover (såg bra ut).

Verksamheten under kommande året:

- Färskvattenstambyte Murargatan 23, 25, 27, 31, 33.
- Radonmätning slutförs.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 415 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 200 (202).

Under året har 14 (12) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris av 30 302 (29 027) kr/kvm

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala Backe 25:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 133 043 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 288 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1969.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

	antal	kvm
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok 52 st	64,3
med sammanlagd yta av 11 770 kvm	3 rok 26 st	72,2
	3 rok 52 st	75,4
	5 rok <u>26</u> st	101,1
Summa bostadslägenheter	156 st	
Lokaler med bostadsrätt, 684 kvm	4 st	
Garage	24 st	
P-platser med motorvärmare	115 st	
P-platser	5 st	

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavarna behöver således inte teckna tilläggförsäkring för bostadsrätt. Föreningen byter till Länsförsäkringar 2020-01-01.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	415	415	415	415
Låneskuld kr/kvm	828	849	1 030	1 051
Likvida medel	4 259	3 529	4 660	3 329
Kassalikviditet i %	192,4	160,8	226,8	177,7
Soliditet i %	41,4	39,7	35,2	32,5
Överskott för underhåll kr/kvm	120	129	181	126
Nettoomsättning	6 051	6 003	6 081	5 882
Resultat efter finansiella poster	416	326	883	722
Årets resultat	416	326	883	722
Eget kapital	8 794	8 378	8 052	7 170
varav underhållsfond	4 995	4 495	3 995	3 495
Utfört underhåll	456	691	764	580

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 510 600	4 494 564	2 047 174	325 536	8 377 874
Avsättning till fond för yttre underhåll		500 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-		
Balanseras i ny räkning			-174 464	-325 536	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				415 653	415 653
Belopp vid årets utgång	1 510 600	4 994 564	1 872 710	415 653	8 793 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 872 710
Årets resultat	415 653
Att disponera	2 288 363
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	500 000
Balanserat resultat	1 788 363
Summa	2 288 363

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 052 802	6 003 098
Summa rörelseintäkter		6 052 802	6 003 098
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 579 090	-4 614 216
Övriga externa kostnader	4	-21 381	-20 414
Personalkostnader och arvoden	5	-292 186	-303 006
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-585 988	-585 988
Summa rörelsekostnader		-5 478 645	-5 523 624
Rörelseresultat		574 157	479 474
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 417	4 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 921	-158 081
Summa finansiella poster		-158 504	-153 938
Resultat efter finansiella poster		415 653	325 536
Resultat före skatt		415 653	325 536
Årets resultat		415 653	325 536

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 633 956	17 219 944
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 633 956</u>	<u>17 219 944</u>
Summa anläggningstillgångar		16 633 956	17 219 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 332	0
Övriga fordringar	8	4 285 412	3 544 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	314 828	338 692
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 602 572</u>	<u>3 882 763</u>
Summa omsättningstillgångar		4 602 572	3 882 763
SUMMA TILLGÅNGAR		21 236 528	21 102 707

24

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 510 600	1 510 600
Fond för yttre underhåll		4 994 564	4 494 564
Summa bundet eget kapital		6 505 164	6 005 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 872 710	2 047 174
Årets resultat		415 653	325 536
Summa fritt eget kapital		2 288 363	2 372 710
Summa eget kapital		8 793 527	8 377 874
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 050 000	10 310 000
Summa långfristiga skulder		10 050 000	10 310 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	260 000	260 000
Leverantörsskulder		740 905	1 214 992
Skatteskulder		29 612	11 062
Övriga skulder	11	564 131	565 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	798 353	363 090
Summa kortfristiga skulder		2 393 001	2 414 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 236 528	21 102 707

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstid (livslängd) tillämpas:

Byggnader	50 år
Radiatorbyte	46 år
Garage	37 år
Fönsterbyte	40 år

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 10 310 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 882 260	4 882 260
Avsättning till inre fond	0	-30 530
Hysesintäkter lokaler	632 406	600 471
Hysesintäkter garage	113 200	114 500
Hysesintäkter p-platser	180 400	198 100
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	213 408	213 408
Överlåtelseavgift	17 445	15 932
Pantförskrivningsavgift	7 400	7 707
Avgift andrahandsuthyrning	1 552	0
Övriga intäkter	4 731	1 250
Summa nettoomsättning	<u>6 052 802</u>	<u>6 003 098</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	71 376	55 095
Serviceavtal	12 872	12 620
Entreprenadstäd	89 890	88 126
Obligatorisk ventilationskontroll	40 382	0
Besiktningkostnader	6 750	6 563
Snörenhållning	32 406	40 436
Förbrukningsmaterial	2 872	8 913
Reparationer	596 099	564 865
Elavgifter	222 709	212 372
Uppvärmning	1 485 523	1 528 630
Vatten och avlopp	364 705	294 299
Sophämtning	199 689	186 820
Fastighetsförsäkringar	227 712	218 980
Kabel-TV, bredband m.m	284 549	289 221
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	275 242	256 692
Administrativ förvaltning enligt avtal	157 524	153 156
Övriga externa tjänster, drift	49 549	184
Studie- och fritidsverksamhet	1 928	4 818
Övriga driftskostnader	1 400	1 580
Summa driftkostnader	4 123 177	3 923 370
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	4 600	245 743
Planerat underhåll trapphus	0	68 660
Planerat underhåll ventilation	0	243 750
Planerat underhåll el-installationer	15 000	87 000
Planerat underhåll vatten och avlopp	436 313	45 693
Summa underhållskostnader	455 913	690 846
Summa fastighets- och driftkostnader	4 579 090	4 614 216

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	125	0
Telefon och porto	3 052	1 962
Tidningar och tidskrifter, reklam	451	451
Konsultarvoden	717	1 088
Revisionsarvode extern revisor	17 036	16 913
Summa övriga externa kostnader	21 381	20 414

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Vicevärdsarvode	102 000	102 000
Styrelsearvoden	105 200	105 200
Övriga arvoden	18 705	25 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	66 281	70 306
Summa personalkostnader och arvoden	292 186	303 006

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 407	4 143
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	10	0
Räntekostnader	-161 921	-158 081
Summa finansiella poster	-158 504	-153 938

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 136 900	12 136 900
Byggnader, ingående avskrivning	-6 404 711	-6 161 973
Byggnadsinventarier, ingående anskaffning	15 056 315	15 056 315
Byggnadsinventarier, ingående avskrivning	-5 263 248	-4 919 998
Bokförda värden byggnader	15 525 256	16 111 244
Mark	1 108 700	1 108 700
Markanläggningar	722 033	722 033
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-722 033	-722 033
Utgående redovisat värde byggnader och mark	16 633 956	17 219 944
Taxeringsvärde byggnad	92 288 000	76 782 000
Taxeringsvärde mark	40 755 000	29 030 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 259 444	3 529 283
Skattekonto	25 968	14 788
Summa övriga fordringar	4 285 412	3 544 071

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	15 473	26 236
Sophämningskostnader	11 086	13 567
Försäkringspremier	215 316	227 712
Kabel-TV avgifter m.m.	72 953	71 177
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	314 828	338 692

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	10 310 000	10 570 000
Summa skulder till kreditinstitut	10 310 000	10 570 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	13 740 900	13 740 900
Summa ställda säkerheter	13 740 900	13 740 900

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,64	2020-02-10	10 310 000
Summa			10 310 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-260 000
Totalt			10 050 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 010 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	538 223	556 227
Källskatt för arvoden och personallöner	2 750	2 750
Avräkning sociala avgifter	2 670	2 670
Övriga kortfristiga skulder	20 488	4 042
Summa övriga skulder	564 131	565 689

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Reparationskostnader	1 313	-415 039
Kostnader för förvaltningsavtal	11 615	0
Arvode revision	17 117	16 862
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	14 099
Elavgifter	27 157	21 457
Uppvärmningskostnader	194 641	205 422
Sophämningskostnader	525	0
Förutbetalda hyror och avgifter	521 562	499 067
Upplupna räntekostnader	24 423	21 222
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	798 353	363 090

Uppsala 2020-04-03



Jan Sjödin



Annika Joneby



Ridde Gustafsson



Linus Blomlöf



Ulla Hast

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-05 / 2020-04-09



Monika Moberg
Av föreningen vald revisor



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor
BOREV Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren, org.nr 717600-7719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

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 på fel. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 9 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor