



VÄNER  
FÖRVALTNING



phm partner

2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsholmen  
769637-2122



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsholmen med säte i Karlstad Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Tullaren 4, Karlstad består av ett flerbostadshus i åtta våningsplan med totalt 51 lägenheter, fem lokaler och ett underliggande garage med 38 garageplatser. Inflyttning har skett under november 2021.

#### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rok  
9 st 2 rok  
21 st 3 rok  
13 st 4 rok  
6 st 5 rok

Den totala boytan är ca 4 439 m<sup>2</sup>. Totala lokalytan är 225,5 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Tullaren 4 är upplåten med tomträtt till föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2019-2021.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Tullarens samfällighetsförening (deltagande fastigheter, förutom Tullaren 4, även Tullaren 1, Tullaren 2 och Tullaren 3) där det finns tre stycken gemensamhetsanläggningar.

Tullaren GA:1

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas mellan Tullaren 1 (Brf Strandudden) och Tullaren 2 (Brf Stångudden).

Tullaren GA:2

Anläggningen innefattar gemensamma kommunikationsytor i garage och inom gårdsmiljön samt tekniska installationer i garage såsom belysning, taggläsare, fläktar och utrymningsvägar. Delas med samtliga deltagande fastigheter. PR

Tullaren GA:3

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas mellan Tullaren 3 (Brf Lakholmen) och Tullaren 4 (Brf Trädgårdsholmen).

### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-28 haft följande sammansättning:

Leah Fritz	Ledamot	Ordförande
Mats Ahlberg	Ledamot	Avgått under året
Karin Eriksson	Ledamot	
Dick Westman	Ledamot	
Morgan Heinemann	Ledamot	Avgått under året
Eric Sjöberg	Ledamot	
Wilhelm Odby	Suppleant	

Vid stämman avgick Lars Blomqvist, Carina Johansson, Veronica Blom och Henrik Wiker ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har reserverats med 70 000 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2022-04-28. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Peter Rosengren	Ordinarie
Lorka Revision AB	Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-03.

### Medlemsinformation

#### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, Bredband
Schindler Hiss	Hiss
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

### Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten och tomträtten med cirka 2,0 Mkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt, fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Året resultat påverkar positivt av att tidigare års kostnadsförda räntor återförts med ca. 4,2 mkr (se posten ränteintäkter i resultaträkningen).

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca 584 kr per m<sup>2</sup>. Utöver årsavgiften tillkommer avgift för hushållsel (IMD) och kabel-TV. Från och med 1/7 planeras en höjning av årsavgifterna med 5%.

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2022-2036). Fastighetsskatt betalas årligen med ett belopp som motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 526	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 359	-2 872	-966	0
Lån per m <sup>2</sup> (kr)	7 891,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	14,2	0,0	0,0	0,0
Årsavgift per m <sup>2</sup> (kr)	584,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	136,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	1 209,0	-647,0	-218,0	0,0
Balansomslutning	209 871	368 457	141 646	1 068
Soliditet (%)	81,7	45,6	-0,7	0,0
Antal medlemmar	84,0	82,0	4,0	4,0
Antal röstberättigade	51,0	51,0	4,0	4,0
Antal överlåtelser under året	4,0	2,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Låneskuld per m<sup>2</sup> inkluderar lokalytor om totalt 225,5 m<sup>2</sup>. *PR*

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>163 910 000</b>	<b>8 038 630</b>	<b>0</b>	<b>-965 839</b>	<b>-2 872 322</b>	<b>168 110 469</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 872 322	2 872 322	0
Avsättning till yttre fond			26 359			26 359
Årets resultat					3 359 038	3 359 038
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>163 910 000</b>	<b>8 038 630</b>	<b>26 359</b>	<b>-3 838 161</b>	<b>3 359 038</b>	<b>171 495 866</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-3 838 161
Årets resultat	3 359 038
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-479 123</b>

*Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så*

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	133 170
Att i ny räkning överföres	-612 293
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-479 123</b>

### Föreningens resultat och ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. PR

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 526 322	0
Övriga rörelseintäkter	3	154 659	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 680 981</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 692 000	0
Övriga externa kostnader	5	-86 097	0
Personalkostnader	6	-85 000	0
Avskrivningar	7	-1 971 597	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 834 694</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-153 713</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 211 849	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 098	-2 872 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 512 751</b>	<b>-2 872 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 359 038</b>	<b>-2 872 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 359 038</b>	<b>-2 872 322</b>

TR

**Balansräkning** Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och tomträtt	7	207 120 033	209 136 080
Pågående nyanläggning	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 120 033</b>	<b>209 136 080</b>

**Summa anläggningstillgångar** 207 120 033 209 136 080

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 880	0
Övriga fordringar	9	1	158 537 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	273 863	38 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>275 744</b>	<b>158 575 812</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		2 475 327	745 229
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 475 327</b>	<b>745 229</b>

**Summa omsättningstillgångar** 2 751 071 159 321 041

**SUMMA TILLGÅNGAR** 209 871 104 368 457 121 

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 910 000	163 910 000
Upplåtelseavgifter		8 038 630	8 038 630
Fond för yttre underhåll		26 359	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>171 974 989</b>	<b>171 948 630</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 838 161	-965 839
Årets resultat		3 359 038	-2 872 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-479 123</b>	<b>-3 838 161</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 495 866</b>	<b>168 110 469</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	11, 12	32 974 424	199 974 898
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 974 424</b>	<b>199 974 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 834 288	0
Leverantörsskulder		89 270	89 756
Skatteskulder		771 000	0
Övriga skulder		74 411	454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	631 845	281 544
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 400 814</b>	<b>371 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 871 104</b>	<b>368 457 121</b>

PD



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 359 038	-2 872 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 971 597	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 330 635</b>	<b>-2 872 322</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	158 300 068	-155 578 541
Förändring av leverantörsskulder	-486	-8 660 244
Förändring av kortfristiga skulder	1 195 258	-2 715 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>164 825 475</b>	<b>-169 826 381</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	44 450	-70 898 580
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>44 450</b>	<b>-70 898 580</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Byggnadskreditiv	-199 974 898	69 521 559
Inbetalda insatser	0	171 948 630
Låneplacering	37 143 000	0
Amortering av lån	-334 288	0
Erhållet belopp UH-fond	26 359	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-163 139 827</b>	<b>241 470 189</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 730 098</b>	<b>745 228</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	745 229	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 475 327</b>	<b>745 228</b>

PR

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens lån genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m<sup>2</sup> bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Skanska Sverige AB har, för föreningens räkning, ombesörjt området tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen under 2022. Som ersättning har föreningen till Skanska Sverige AB erlagt utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringsavgifter, hyror och ränteintäkter.

#### Anläggningstillgångar


Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år från och med 2022 avräkning med Skanska skett.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga. 

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

#### Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

#### Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 594 353	0
Kabel-tv och bredband	94 871	0
Hyror lokaler	441 398	0
Hyror garage och parkeringsplatser	395 700	0
<b>Summa</b>	<b>3 526 322</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Eldebitering	94 373	0
Renhållning	2 720	0
Övernattningsslgh	24 000	0
Övriga intäkter	33 566	0
<b>Summa</b>	<b>154 659</b>	<b>0</b>

FR

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	106 299	0
Filter, ventilation och OVK	8 548	0
Reparation och underhåll	35 463	0
Hisskostnader	54 472	0
El	227 859	0
Fjärrvärme	248 676	0
Vatten och avlopp	125 220	0
Renhållning och sophämtning	87 500	0
Fastighetsförsäkring	35 304	0
Tomträttsavgäld	417 590	0
Kabel-tv och bredband	105 999	0
Trädgårdskostnader och växter	2 067	0
Fastighetsavgift	76 480	0
Samfällighetsavgift	116 213	0
Diverse övriga kostnader	44 309	0
<b>Summa</b>	<b>1 691 999</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	8 333	0
Förvaltningskostnader	43 943	0
Övriga föreningskostnader	33 821	0
<b>Summa</b>	<b>86 097</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	70 000	0
Socialförsäkringsavgifter	15 000	0
<b>Summa</b>	<b>85 000</b>	<b>0</b>

PR

### Not 7 Byggnad och tomträtt

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	209 136 080	0
Omklassificeringar	0	209 136 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 136 080</b>	<b>209 136 080</b>
Årets avskrivningar	-1 971 597	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 971 597</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 164 483</b>	<b>209 136 080</b>
<b>Taxeringsvärde Tullaren 4</b>		
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	0
Taxeringsvärden mark	25 648 000	0
<b>Summa</b>	<b>149 648 000</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	180 122 816	181 636 080
Bokfört värde tomträtt	27 041 667	27 500 000
<b>Summa</b>	<b>207 164 483</b>	<b>209 136 080</b>

### Not 8 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	138 237 500
Årets investeringar byggnad och tomträtt	0	70 898 580
Omklassificeringar	0	-209 136 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningsmedel Skanska	0	158 537 526
Skattekonto	1	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>158 537 526</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	29 810	0
Försäkringspremie	33 012	0
Tomträttsavgäld	156 596	0
Kabel-TV och bredband	28 059	0
Övrigt	26 386	0
<b>Summa</b>	<b>273 863</b>	<b>0</b>

FR

### Not 11 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv	0	199 974 898
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>199 974 898</b>

Byggnadskreditivet löstes i samband med att samtliga bostadsrätter tillträtts och föreningen tog upp lån i SEB 2022-01-31.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	2,98	2023-01-28	0	3 500 000
SEB	1,46	2026-01-28	334 288	12 046 712
SEB	0,88	2024-01-28	0	12 381 000
SEB	1,84	2025-03-28	0	4 440 500
SEB	2,40	2027-03-28	0	4 440 500
			<b>334 288</b>	<b>36 808 712</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-3 834 288
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>32 974 424</b>

Med nuvarande amorteringstakt (ca. 334 000 per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 35 137 000 om fem år.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	292 193	281 544
Räntor	5 815	0
El, fjärrvärme och renhållning	238 837	0
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	85 000	0
Revision	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>631 845</b>	<b>281 544</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 143 000	0
<b>Summa</b>	<b>37 143 000</b>	<b>0</b>

PR

Karlstad 2023-04-14



Leah Fritz  
Ordförande



Karin Eriksson  
Ledamot



Eric Sjöberg  
Ledamot



Dick Westman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsholmen, org. nr 769637-2122

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsholmen 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 på 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 22 februari 2022.



## 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 Trädgårdsholmen för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Karlstad den 18/4 -2023

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor