



# Årsredovisning

1/5 2022 – 30/4 2023

## Brf Trädgårdsstaden 1

Org nr 769629-0860

Lots   
EKONOMI

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Föreningen äger 22% i Kantaten samfällighet. Samfälligheten kom igång i maj 2021 och förvaltar vägar, grönområden, parkering, belysning, miljöstation och klubbhus.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Sanna Fagerström	ledamot	ordförande
Jakob Ahlvik	ledamot	
Ulla Lindberg	ledamot	
Fredrik Persson	ledamot	
Mattias Sundkvist	suppleant	
Agneta Närling	suppleant	
Emma Johansson	valberedningen	
Monica Johansson	valberedningen	
Arthur Kozak	extern revisor	Lots Revision AB

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-11 och kungjordes 2020-11-13.

### Fastighet och byggnader

Föreningen uppför på fastigheten Kantaten 5, flerbostadshus och radhus om totalt 36 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Symfonigatan 1A-B, 3, 5A-B, 7-21, 23A-E, Borås.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
1	1,5 rok	50,5
7	2 rok	383,0
3	2,5 rok	175,5
12	3 rok	885,0
1	3-3,5 rok	76,5
1	3-4 rok	90,0
2	4 rok	166,0
<u>9</u>	5 rok	<u>1 022,5</u>
36 st		2 849,0

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 71 600 000 kr varav för byggnaderna 59 000 000 kr.

### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos IF. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

På grund av ränteläget är föreningen tvungen att höja avgifterna med 10% från 1 november 2023, och troligtvis ytterligare en höjning under 2024 kommer att behövas då ett lån skall skrivas om i augusti.

#### Samfälligheten

Förvaltningsavtal för skötsel av lokaler har nytecknats med FR fastighetservice i samband med att Kantatens Samfällighet startat. Avtalen för grönyteskötsel gick över till samfälligheten i maj 2021 och bostadsrättsföreningen har avtal för skötsel av invändiga ytor. Från och med januari 2022 tog samfälligheten även kostnaderna för sopheringen. Etapperna betalar endast för dom fasta årsavgifterna per lägenhet.

Varje etapp har 2 representanter i samfälligheten.

Samfälligheten har arbetat gemensamt för att lösa ut laddboxar i området, mycket av arbetet har gjorts i en separat gruppering för detta. Efter att en grund lades så valde man att respektive etapp tar ansvar för sin egen del då behovet skiljde sig mellan föreningarna och de ekonomiska besluten behöver tas för respektive förening. Samfälligheten samordnade även gästparkeringarna under året så att vi har en gemensam parkeringszon för att minska antalet avtal och bevakning från Securitas. Odlingslotterna har äntligen öppnats upp för alla i området och vi är glada för det fina arbete innehavarna gjort på området.

<b>Kapitaltillskott</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Amortering enl plan	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr
Extra amorteringar	0 kr	0 kr	200 000 kr	320 000 kr
<b>Summa Kapitaltillskott</b>	<b>320 000 kr</b>	<b>320 000 kr</b>	<b>520 000 kr</b>	<b>640 000 kr</b>

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

### Underhåll

Föreningens underhållsplan är långsiktig 30 år och omfattar underhållskostnader som inte hanteras enligt komponentavskrivning. Årets avsättning till fond för yttre underhåll sker med 351 621 kr vilket motsvarar 123 kr/kvm.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom genom ronderingar och därefter beställs löpande arbete.

Styrelsen har kontinuerlig kontakt med FR-Service som har uppdraget att sköta fastighetsskötseln i vår förening.

Styrelsen håller också löpande bevakning på föreningens elavtal, elpriser samt våra bolån. Under verksamhetsåret har fortsatt arbetet med den 5 åriga garantibesiktningen genomförts och fortsatt arbete pågår. Vi hoppas på att kunna lösa ut de sista punkterna inom en snar framtid.

Arbetet med laddboxar har gått framåt och vi hoppas på att kunna påbörja installationen under hösten.

En förbättringsmålning på entrébalkonghuset har gjorts med hjälp från Åke. Även våra utemöbler har fått en förbättringsmålning, beroende på skick efter säsongen köps nya möbler in nästa år.

Trivselgruppen har bildats under året med stort engagemang med föreläsningar och träffar.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB  
FR-Fastighetsservice AB  
Borås Energi och Miljö AB  
Borås Elnät AB  
Schindler  
Telia Sonera Sverige AB  
IFSkadeförsäkring  
Klimatservice

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Fjärrvärme, Vatten, avlopp och renhållning  
El  
Hissar  
Bredband/TV/Telefoni  
Försäkring  
Ventilation

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 53 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång 54 stycken.

Under verksamhetsåret har 4 st (fg år 4 st) av föreningens bostäder överlåtits.

## Flerårsöversikt

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning (tkr)*	2 247	2 192	2 184	2 192
Resultat efter finansiella poster (tkr)*	-269	-97	34	76
Soliditet (%)	61,6	61,6	61,4	61,1
Driftsnetto (tkr)*	910	963	1 115	1 167
Årsavgifter (kr/kvm)*	671	665	665	660
Lån (kr/kvm)	12 850	12 962	13 075	13 256
Bokfört värde byggnad & mark (kr/kvm)	33 556	33 775	33 993	34 212
Sparande per kvm	155	219	256	261
Räntekänslighet i %	16	17	17	17
Energikostnad per kvm	145	129	139	128

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	42 735 000	16 910 000	1 415 492	-1 179 079	-96 519	<b>59 784 894</b>
Disposition av föregående års resultat:			351 621	-448 140	96 519	<b>0</b>
Årets resultat					-268 885	<b>-268 885</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 735 000</b>	<b>16 910 000</b>	<b>1 767 113</b>	<b>-1 627 219</b>	<b>-268 885</b>	<b>59 516 009</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 627 219
årets förlust	-268 885
	<b>-1 896 104</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	351 621
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-89 009
i ny räkning överföres	-2 158 716
	<b>-1 896 104</b>

I årets resultat ingår avskrivningar med 622 419 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 353 534 kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt 30 årig underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 2 029 725 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>	2		
Årsavgifter och hyror		2 247 259	2 191 499
Övriga rörelseintäkter		7 774	56 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 255 033</b>	<b>2 247 569</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 161 439	-1 108 286
Förvaltning och admin. kostnader	4	-137 007	-131 055
Personalkostnader	5	-46 508	-45 095
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-622 419	-622 419
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 967 373</b>	<b>-1 906 855</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>287 660</b>	<b>340 714</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-556 547	-437 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-556 545</b>	<b>-437 233</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-268 885</b>	<b>-96 519</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-268 885</b>	<b>-96 519</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-268 885</b>	<b>-96 519</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	95 602 119	96 224 538
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 834	0
Övriga fordringar		102	44 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 908	74 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 844</b>	<b>119 384</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		857 416	747 523
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>967 260</b>	<b>866 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 569 379</b>	<b>97 091 445</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 645 000	59 645 000
Fond för yttre underhåll		1 767 113	1 415 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 412 113</b>	<b>61 060 492</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 627 219	-1 179 079
Årets resultat		-268 885	-96 519
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 896 104</b>	<b>-1 275 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 516 009</b>	<b>59 784 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
	10	30 267 000	24 587 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 343 000	12 343 000
Leverantörsskulder		129 037	110 043
Övriga skulder		10 070	35 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 263	230 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 786 370</b>	<b>12 719 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 569 379</b>	<b>97 091 445</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-268 885	-96 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		622 419	622 419
Betald skatt		-2	-100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>353 532</b>	<b>525 800</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-44 834	0
Förändring av kortfristiga fordringar		54 376	-83 727
Förändring av leverantörsskulder		18 994	7 257
Förändring av kortfristiga skulder		47 825	15 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>429 893</b>	<b>465 220</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets amortering		-320 000	-320 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>109 893</b>	<b>145 220</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		747 523	602 303
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>857 416</b>	<b>747 523</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

#### Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån per kvm

Räntebärande skulder genom den totala ytan

Sparande per kvm %

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder genom intäkter

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	1 912 842	1 893 903
Hysesintäkter för P-platser	184 326	155 580
Prel deb VV	132 681	126 784
Överlåtelse/pantsättningsavgift	7 772	11 225
SMS intäkter	17 010	15 233
Övriga intäkter	402	44 845
	<b>2 255 033</b>	<b>2 247 570</b>

## Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel	93 006	96 571
Fastighetsskötsel utöver avtal	64 547	10 174
Bevakningskostnader	3 661	12 682
Hissar	29 788	39 134
Löpande underhåll	89 009	99 176
Elkostnader	81 021	65 872
Uppvärmning	248 262	222 945
Vatten o avlopp	83 115	79 170
Renhållning/sophämtning	38 681	86 265
Fastighetsförsäkring	36 235	33 649
Kabel TV	110 012	110 253
Övriga Fastighetskostnader	14 998	4 594
Övriga Besiktningkostnader	46 250	46 871
Kantaten samfällighet	207 173	200 930
Avläsning	15 681	0
	<b>1 161 439</b>	<b>1 108 286</b>

## Not 4 Förvaltning och administrationskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Ekonomisk Förvaltning	90 237	85 513
Övriga administrativa o förvaltn kostnader	24 630	16 800
Arvode till revisor	18 000	17 500
Överlåtelser/pantbrev	4 140	11 242
	<b>137 007</b>	<b>131 055</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

2022-05-01	2021-05-01
-2023-04-30	-2022-04-30

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader  
inklusive pensionskostnader**

Styrelsearvode	36 000	36 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 508	9 095
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>46 508</b>	<b>45 095</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

2022-05-01	2021-05-01
-2023-04-30	-2022-04-30

Ingående anskaffningsvärden	99 645 000	99 645 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 645 000</b>	<b>99 645 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 420 462	-2 798 043
Årets avskrivningar	-622 419	-622 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 042 881</b>	<b>-3 420 462</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 602 119</b>	<b>96 224 538</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	<b>71 600 000</b>	<b>71 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	70 947 328	71 569 747
Bokfört värde mark	24 654 791	24 654 791
	<b>95 602 119</b>	<b>96 224 538</b>

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten motsvarar värde enligt ekonomisk plan. Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 79 974 014 kr.

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Räntekostnader fastighetslån	556 547	437 228
Övriga räntekostnader	0	5
	<b>556 547</b>	<b>437 233</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	33 730 000	35 330 000
	<b>33 730 000</b>	<b>35 330 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Swedbank Hypotek AB	0,936	2024-08-23	13 333 000	13 333 000
Sparbanken Sjuhärad AB	rörlig ränta		6 023 000	6 023 000
Swedbank Hypotek AB	4,21	2028-02-25	6 000 000	6 000 000
Sparbanken Sjuhärad AB	1,19	2026-09-30	11 254 000	11 574 000
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-320 000	-320 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-6 023 000	-12 023 000
			<b>30 267 000</b>	<b>24 587 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 343 000	12 343 000

Räntan på det rörliga lånet var vid bokslutsdatum 4,4 %

\* Lån som villkorsändras inom 1 år från bokslutsdatum klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sanna Fagerström  
Ordförande

Jakob Ahlvik

Ulla Lindberg

Fredrik Persson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak  
Extern revisor

# Deltagare

**SANNA FAGERSTRÖM** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANNA FAGERSTRÖM

Sanna Fagerström  
sannalicia@gmail.com

**2023-10-02 09:02:47 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**JAKOB AHLVIK** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB AHLVIK

Jakob Ahlvik  
jakobahlvik@live.se

**2023-09-26 17:55:59 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ULLA LINDBERG** 196903245626 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulla Maria Lindberg

Ulla Lindberg  
ullalindbergrotary@gmail.com

**2023-09-28 09:29:55 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**FREDRIK PERSSON** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Mikael Persson

Fredrik Persson  
phreddp@gmail.com

**2023-09-27 05:43:31 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ARTHUR KOZAK** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak  
arthur.kozak@lotsrevision.se

**2023-10-03 07:18:15 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1, org.nr. 769629-0860

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 för räkenskapsåret 2022-05-01—2023-04-30.

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 30 april 2023 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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 för räkenskapsåret 2022-05-01—2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Lots Revision AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

# Deltagare

**ARTHUR KOZAK** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak  
arthur.kozak@lotsrevision.se

***2023-10-03 07:18:30 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post