



Styrelsen för Brf Trädgården i Karlstad

Org.nr: 769621-5115

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Brf Trädgården i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
354 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
8311 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



ENERGIKOSTNAD
127 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
775 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trädgården i Karlstad med säte i KARLSTAD org.nr. 769621-5115 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2010. Fastigheten TELLUS 1 förvärvades 2010-05-21. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TELLUS 1		2010 och 2011
Totalt 1 objekt		

Fastigheten KARLSTAD TELLUS 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1893
Totalt 24 objekt		1893

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Olsson	Ordförande	2021-05-23	
Stefan Löfwall	Ledamot	2020-05-25	
Jonna Boudreau	Ledamot	2020-05-25	
Anna Olausson	Ledamot	2021-05-23	
Adam Akermo	Ledamot	2021-05-23	
Karl Mogren	Suppleant	2021-05-23	
Sofia Holmberg	Suppleant	2021-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonna Boudreau, Stefan Löfwall, Karl Mogren samt Sofia Holmberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katarina Olsson, Jonna Boudreau.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Urban Johansson vald av föreningen, WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Anna Gustafsson (sammankallande), Maria Marklund samt Charlotte Braunerhielm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under maj/juni 2021.

Räntan på det rörliga lånet förhandlades om i juni, vilket medförde en sänkning med ca 0.3 procentenheter.

Under året har en extra amorering på föreningens rörlig lån gjorts på 500.000 kr (2021-12-28).

Det finns en plan för hur installation och val av laddboxar ska ske (installation finansieras av medlem).

2 medlemmar har under året installerat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Fasadmålning av bostadshus och carportar till en kostnad av ca 1.2 milj kr. Kostnaden inkluderar även de reparationer som utfördes i samband med målningen (bl.a. lagning av fuktskada i tak carport, byte av skadade vindskivor).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhållsspolning kommer att ske 2022 till en kostnad på ca 30.000 kr. Var planerat att utföras under året, men sköts upp pga Covid-19.

Reparationer av fästen för glasskivor på alla balkonger och övre entreplan. Beräknad kostnad ca 50.000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32 varav 24 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	354	347	329	327	341
Skuldsättning, kr/kvm	8 315	8 673	8 766	9 059	9 156
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	127	113	120	119	107
Driftskostnad, kr/kvm	932	260	266	258	236
Årsavgifter, kr/kvm	775	775	763	763	748
Totala intäkter, kr/kvm	777	778	771	768	752
Nettoomsättning, tkr	1 467	1 473	1 460	1 454	1 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	-848	271	309	305	274
Soliditet, %	71	71	70	70	69

Driftkostnad avviker från tidigare års nyckeltal, bla exkl personalkostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 553 064	0	0	34 553 064
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 250 000	0	0	4 250 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 188 345	0	-901 512	286 833
S:a bundet eget kapital, kr	39 991 409	0	-901 512	39 089 897
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	64 591	270 635	901 512	1 236 737
Årets resultat, kr	270 635	-270 635	-847 819	-847 819
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	335 226	0	53 693	388 918
S:a eget kapital, kr	40 326 635	0	-847 819	39 478 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 833 kr samt ianspråktagande skett med 1 188 345 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	335 225
Årets resultat, kr	-847 819
Reservation till underhållsfond, kr	-286 833
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 188 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	388 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	388 918

Avsättning till fonden för yttre underhåll överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 473 285	1 472 779
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 473 285	1 472 779
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 633 617	-493 437
Övriga externa kostnader	Not 4	-173 019	-161 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-324 840	-324 840
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 131 475	-980 244
RÖRELSERESULTAT		-658 190	492 535
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 629	-221 900
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-189 629	-221 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-847 819	270 635
ÅRETS RESULTAT		-847 819	270 635

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	54 916 104	55 240 944
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 916 104	55 240 944
 Summa anläggningstillgångar		54 916 104	55 240 944
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	341	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	43 946	41 943
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		44 287	41 951
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	507 880	1 737 459
<i>Summa kassa och bank</i>		507 880	1 737 459
 Summa omsättningstillgångar		552 168	1 779 410
 SUMMA TILLGÅNGAR		55 468 272	57 020 354

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 803 064	38 803 064
Fond för yttre underhåll	286 833	1 188 345
<i>Summa bundet eget kapital</i>	39 089 897	39 991 409
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 236 737	64 591
Årets resultat	-847 819	270 635
<i>Summa fritt eget kapital</i>	388 918	335 225
Summa eget kapital	39 478 815	40 326 634
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	9 532 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 532 500	9 682 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 200 288	6 734 672
Leverantörsskulder	63 863	84 815
Skatteskulder	17 508	17 148
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	3 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	171 696
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 456 957	7 011 220
Summa skulder	15 989 457	16 693 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 468 272	57 020 354

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 466 208	1 466 208
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 284	3 312
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 793	3 259
	1 473 285	1 472 779
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 483	-1 072
El	-13 175	-8 625
Uppvärmning	-168 107	-145 806
Vatten	-58 913	-58 577
Renhållning	-39 834	-39 308
TV, bredband, iptelefoni	-45 933	-45 932
Obligatoriska besiktningar	0	-53 879
Serviceavtal	-2 063	-2 029
Förvaltningskostnader	-43 582	-14 173
Försäkringar	-31 885	-29 883
Fastighetsskatt	-17 039	-17 148
Periodiskt underhåll	-1 193 410	-61 280
Övriga driftskostnader	-17 193	-15 725
	-1 633 617	-493 437
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-61 280
Underhåll huskropp utvändigt	-1 193 410	0
	-1 193 410	-61 280
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-16 705	-16 223
Övriga förvaltningskostnader	-68 576	-68 067
Kostnader överlåtelse och panter	-5 811	-1 005
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 435	-3 734
Konsulter	-60 313	-66 940
Förbrukningsinventarier	-18 179	-5 998
	-173 019	-161 967
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-324 840	-324 840
	-324 840	-324 840

2021-12-31 2020-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 187 205	37 075 000
Årets investering byggnader	0	112 205
Ingående anskaffningsvärde mark	20 485 000	20 485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 672 205	57 672 205

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 431 261	-2 106 421
Årets avskrivningar byggnader	-324 840	-324 840
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 756 101	-2 431 261

Utgående redovisat värde

54 916 104 55 240 944

Redovisade värden byggnader	34 431 104	34 755 944
Redovisade värden mark	20 485 000	20 485 000

Fastighetsbeteckning: Tellus 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	22 000 000	4 258 000	26 258 000	26 258 000
		22 000 000	4 258 000	26 258 000	26 258 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 877 000	18 877 000
Summa ställda säkerheter	18 877 000	18 877 000

Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	341	8
	341	8

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 946	41 943
	43 946	41 943

Not 9 KASSA OCH BANK

Swedbank	507 880	1 737 459
	507 880	1 737 459

2021-12-31

2020-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,89%	2022-06-30	6 050 288	34 384
Swedbank	1,12%	2024-06-19	4 360 000	120 000
Swedbank	1,20%	2025-06-18	5 322 500	30 000
			15 732 788	184 384
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 532 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				150 000
Lån som ska konverteras inom ett år				6 050 288
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				6 200 288
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				737 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 810 868
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 602	9 657
	3 602	9 657

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	27 686	28 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 454	112 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 556	24 114
	171 696	164 928

Karlstad ____/____ 2022

Katarina Olsson
ordförande

Anna Olausson

Jonna Boudreau

Adam Akermo

Stefan Löfwall

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgården i Karlstad, org.nr 769621-5115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Karlstad 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Karlstad för år 2021 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 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.

Karlstad den / 2022

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Trädgården i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 08:20:48



STEFAN LÖFWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:36:00



ADAM AKERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 21:03:16



JONNA BOUDREAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 20:32:03



ANNA OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 21:13:50



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 07:00:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Trädgården i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 07:01:25

