



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Karlstad

Org.nr: 769621-5115

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Brf Trädgården i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
355 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
8214 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



ENERGIKOSTNAD
125 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 2022

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 registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TELLUS 1	2010-05-21	2010 och 2011

Totalt 1 objekt

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. 2023-12-31.

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.
Katarina Olsson	Ordförande	2021-05-23
Ulf Raij	Ledamot	2022-05-19
Åsa Asplid	Ledamot	2022-05-19
Anna Olausson	Ledamot	2021-05-23
Adam Akermo	Ledamot	2019-05-22
Elisabet Kimström	Suppleant	2022-05-19
Sofia Holmberg	Suppleant	2021-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Olsson, Anna Olausson och Adam Akermo samt suppleanterna Elisabet Kimström och Sofia Holmberg.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katarina Olsson, Jonna Boudreau, Anna Olausson.
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 2022-05-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-31.

Under året har föreningen utfört förbättring av fästen och justering av höjd på glasskivor i loftgångar och balkonger till en kostnad av 75.000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Fasadmålning av bostadshus och carportar, till en kostnad av 1.2 miljoner kronor

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

Årtal	Ändamål
2023	Ventilation (besiktning), ca 20.000 kr
2024	Underhåll av staket, ca 25.000 kr
2026	Byte av utomhusarmaturer, ca 80.000 kr
2026	Underhåll av markytor/utomhusmiljö (gräs, planteringar, asfalt, grill, lekutrustning), ca 100.000 kr
2026	Ventilation (rensning av kanaler), ca 60.000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32 varav 24 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	355	354	347	329	327
Skuldsättning, kr/kvm	8 214	8 315	8 673	8 766	9 059
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	125	127	113	120	119
Driftskostnad, kr/kvm	314	932	260	266	258
Årsavgifter, kr/kvm	775	775	775	763	763
Totala intäkter, kr/kvm	784	777	778	771	768
Nettoomsättning, tkr	1 484	1 467	1 473	1 460	1 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	255	-848	271	309	305
Soliditet, %	71	71	71	70	70

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	286 833	0	205 275	492 108
S:a bundet eget kapital, kr	39 089 897	0	205 275	39 295 172
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 236 737	-847 819	-205 275	183 644
Årets resultat, kr	-847 819	847 819	254 859	254 859
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	388 918	0	49 584	438 503
S:a eget kapital, kr	39 478 815	0	254 859	39 733 675

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 833 kr samt ianspråktagande skett med 91 558 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	388 918
Årets resultat, kr	254 859
Reservation till underhållsfond, kr	-296 832
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	438 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Balanseras i ny räkning, kr	238 503

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 484 130	1 473 285
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 484 130	1 473 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-594 356	-1 633 617
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 635	-173 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-324 840	-324 840
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 016 831	-2 131 475
RÖRELSERESULTAT		467 299	-658 190
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 620	-189 629
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-212 440	-189 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 859	-847 819
ÅRETS RESULTAT		254 859	-847 819

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	54 591 264	54 916 104
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 591 264	54 916 104
 Summa anläggningstillgångar		54 591 264	54 916 104
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 7	1 001	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	47 286	43 946
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		48 287	44 287
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	1 021 237	507 880
<i>Summa kassa och bank</i>		1 021 237	507 880
 Summa omsättningstillgångar		1 069 524	552 168
 SUMMA TILLGÅNGAR		55 660 789	55 468 272

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 803 064	38 803 064
Fond för yttre underhåll	492 108	286 833
<i>Summa bundet eget kapital</i>	39 295 172	39 089 897
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	183 643	1 236 737
Årets resultat	254 859	-847 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>	438 503	388 918
Summa eget kapital	39 733 675	39 478 815
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 9 382 500	9 532 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 382 500	9 532 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 165 904	6 200 288
Leverantörsskulder	141 245	63 863
Skatteskulder	36 456	17 508
Övriga kortfristiga skulder	Not 11 4 792	3 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 196 217	171 696
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 544 614	6 456 957
Summa skulder	15 927 114	15 989 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 660 789	55 468 272

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 466 208	1 466 208
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 899	4 284
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 023	2 793
	1 484 130	1 473 285
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 483	-2 483
El	-18 730	-13 175
Uppvärmning	-159 887	-168 107
Vatten	-57 966	-58 913
Renhållning	-42 791	-39 834
TV, bredband, iptelefoni	-47 434	-45 933
Serviceavtal	-2 097	-2 063
Förvaltningskostnader	-58 575	-43 582
Försäkringar	-33 888	-31 885
Fastighetsskatt	-36 456	-17 039
Periodiskt underhåll	-91 558	-1 193 410
Övriga driftskostnader	-25 491	-17 193
	-594 356	-1 633 617
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-17 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	-74 558	-1 193 410
	-91 558	-1 193 410
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 206	-16 705
Övriga förvaltningskostnader	-69 156	-68 576
Kostnader överlåtelse och panter	-4 994	-5 811
Föreningsverksamhet	-755	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-634	-3 435
Konsulter	0	-60 313
Förbrukningsinventarier	-3 799	-18 179
Stämma och styrelse	-1 091	0
	-97 635	-173 018
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-324 840	-324 840
	-324 840	-324 840

2022-12-31

2021-12-31

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

Fastighetsbeteckning: Tellus 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

2022

25 000 000

4 022 000

29 022 000

26 258 000

25 000 000

4 022 000

29 022 000

26 258 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

18 877 000

18 877 000

Summa ställda säkerheter

18 877 000

18 877 000

37 187 205

20 485 000

57 672 205

37 187 205

20 485 000

57 672 205

-2 756 101

-324 840

-3 080 941

-2 431 261

-324 840

-2 756 101

54 591 264

34 106 264

20 485 000

54 916 104

34 431 104

20 485 000

Not 7

ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 001

341

1 001

341

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 286

43 946

47 286

43 946

Not 9

KASSA OCH BANK

Swedbank

1 021 237

507 880

1 021 237

507 880

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Swedbank

1,12%

2024-06-19

4 240 000

120 000

Swedbank

3,63%

2023-03-28

6 015 904

34 384

Swedbank

1,20%

2025-06-18

5 292 500

30 000

15 548 404

184 384

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 382 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 165 904

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 315 904

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

737 536

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 626 484

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	4 792	3 602
	4 792	3 602
Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	28 645	27 686
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 490	112 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 082	31 556
	196 217	171 696

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Katarina Olsson

.....
Anna Olausson

.....
Adam Akermo

.....
Ulf Raij

.....
Åsa Asplid

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

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 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.

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 2022 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 som framgår av digital påskrift

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Trädgården i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:31:46



ÅSA ASPLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:43:03



ADAM AKERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 22:12:15



ANNA OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:25:41



ULF RAIJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:35:25



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:00:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Trädgården i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:01:45

