



# Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

## Brf Trädgårdsstaden 4

Org nr 769633 - 0310

Lots   
EKONOMI



HyG3wafyR-SJbNhDafyC

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 13,9% i Kantaten samfällighet. Samfälligheten kom igång i maj 2021 och förvaltar vägar, grönområden, parkeringar, belysning, miljöstation och klubbhus.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under 2023 haft 10 protokollförda styrelsemöten. Den ordinarie föreningsstämman avhölls 2023-04-11 och efter det bestod styrelsen av

Tina Helsing	ledamot	ordförande
Anette Klintonberg	ledamot	sekreterare
Lars-Erik Lindqvist	ledamot	
Erik von Euler Chelpin	ledamot	
Lena Bengtsson	ledamot	
Jerry Karlsson	suppleant	
Urban Klintonberg	valberedning	
Arthur Kozak	extern revisor	

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-21 och kungjordes 2023-08-23.

## Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kantaten 2. På fastigheten finns flerbostadshus och radhus om totalt 22 lägenheter, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och adress Symfonigatan, Borås.  
Den totala bostadsytan är 1 656,9 kvm.  
Taxeringsvärde 43 000 000 kr varav mark 7 000 000 kr och byggnad 36 000 000 kr.

## Bostäder

Antal	Lägenheter	Yta kvm
5	2 rok	276,0
11	3 rok	783,3
4	4 rok	373,6
<u>2</u>	<u>5 rok</u>	<u>224,0</u>
22		1656,9

## Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen hade under större delen av året lånet uppdelat i tre delar där en del var obunden och två var bundna. I december 2023 bands den obundna delen till en fast ränta. Efter budgetkalkyl upprättad av Lots Ekonomi i slutet på 2023 beslutades att medlemsavgiften skulle höjas med 19% från 1 januari 2024.

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningens underhållsplan är långsiktig 30 år och avsättning sker med 147 766 kr/ år vilket motsvarar 90 kr/ kvm.

### Styrelsens del i årsberättelsen för 2023

Arvoden beslutades till 25 000 kr + sociala avgifter på stämman och har fördelats till största vikt efter tid som varje medlem i styrelsen lagt ner på arbete i föreningen.  
Firmatecknare har bestått av två ledamöter och Tina Helsing och Lars-Erik Lindqvist har varit ansvariga för attestering av fakturor samt suttit med i Kantatens Samfällighetsförening.  
Anette Klintonberg och Tina Helsing delegerades uppgiften att godkänna nya medlemmar i föreningen.

En extra stämma hölls kort efter årsstämman för att rösta igenom nya stadgar som godkändes enhälligt och registrerades hos Bolagsverket 23-08-21.

Avtalet med FR Fastighetsservice sades upp och en omförhandling påbörjades i slutet på året där även andra aktörer har jämförts, framför allt gällande städning.

Avtal med Enviser där felanmälningar görs fortlöper till hösten 2024.

Styrelsen har fortsatt jobba med felanmälningar/garantiärenden bland annat gällande värme och kontinuerligt legat på Serneke samt haft fysiska möten för att åtgärda flertalet ärenden. Det beslutades att ärenden som är kvar från tvåårsbesiktningen kommer gås igenom igen efter femårsbesiktningen 2024.

Diskussion med att byta ut träribbor på vissa balkonger har skjutits upp till femårsbesiktningen.

Fullvärdeförsäkring för fastigheten byttes till Länsförsäkringar.

Elavtalet har under året varit fortsatt rörligt.

Vattenförbrukningen blev under 2023 till stor del preliminärdebiterad och i slutet på året verkade allt vara i sin ordning.

Det har varit ett arbete med laddstolpar under året som det har beslutats att för tillfället skjuta på då månadsavgiften höjdes ordentligt.

Lots Ekonomi upprättade under 2023 en underhållsplan för föreningen.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Securitas	Bevakning
Borås Elnät AB	EI
Borås Energi och Miljö AB	Uppvärmning, vatten, avlopp och renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Telia AB	Kabel TV

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 35 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång 35 stycken.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 3(fg år 3) lägenhet sålts i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 627	1 402	1 581	1 489
Resultat efter finansiella poster	-701	-699	-383	-513
Soliditet (%)	64,1	64,4	64,7	63,1
Driftsnetto (tkr)	848	596	814	686
Årsavgift (kr/kvm)	864	800	800	800
Årsavgift (kr/kvm) inkl IMD	907	827	898	800
Lån (kr/kvm)	13 519	13 603	13 697	13 836
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	141	317	225
Räntekänslighet (%)	14,9	16,4	15,3	17,3
Räntekänslighet totala intäkter i %	14	15	14	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	136	134	127	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	98,0	94,0	89,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 940 000	132 552	-1 027 988	-699 222	<b>41 345 342</b>
Disposition av föregående års resultat:		66 276	-765 498	699 222	<b>0</b>
Årets resultat				-700 734	<b>-700 734</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 940 000</b>	<b>198 828</b>	<b>-1 793 486</b>	<b>-700 734</b>	<b>40 644 608</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 793 486
årets förlust	-700 734
	<b>-2 494 220</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	147 766
I anspråkstagande från fond för yttre underhåll	-52 472
i ny räkning överföres	-2 589 514
	<b>-2 494 220</b>

I resultatet ingår avskrivningar med 885 134 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar 184 400 kr

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 626 983	1 401 520
Övriga intäkter	3	0	1 769
		<b>1 626 983</b>	<b>1 403 289</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-628 126	-689 102
Övriga kostnader	5	-121 020	-86 708
Personalkostnader	6	-29 460	-31 405
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-885 134	-885 134
		<b>-1 663 740</b>	<b>-1 692 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-36 757</b>	<b>-289 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-664 163	-410 162
		<b>-663 977</b>	<b>-410 162</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-700 734</b>	<b>-699 222</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-700 734</b>	<b>-699 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-700 734</b>	<b>-699 222</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	62 596 462	63 481 596
		<b>62 596 462</b>	<b>63 481 596</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 596 462</b>	<b>63 481 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		8 001	17 781
Övriga fordringar		89 517	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 251	47 738
		<b>139 769</b>	<b>65 522</b>
<i>Kassa och bank</i>		657 508	659 552
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>797 277</b>	<b>725 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 393 739</b>	<b>64 206 670</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		42 940 000	42 940 000
Fond för yttre underhåll		198 828	132 552
		<b>43 138 828</b>	<b>43 072 552</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 793 486	-1 027 988
Årets resultat		-700 734	-699 222
		<b>-2 494 220</b>	<b>-1 727 210</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 644 608</b>	<b>41 345 342</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	7 384 313	14 614 012
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 384 313</b>	<b>14 614 012</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	15 016 708	7 924 333
Leverantörsskulder		57 331	78 272
Övriga skulder		21 380	36 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 399	208 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 364 818</b>	<b>8 247 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 393 739</b>	<b>64 206 670</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-700 734	-699 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		885 134	885 134
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>184 400</b>	<b>185 912</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-74 247	227 456
Förändring av leverantörsskulder		-20 941	35 625
Förändring av kortfristiga skulder		51 392	43 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>140 604</b>	<b>492 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-142 648	-155 993
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-142 648</b>	<b>-155 993</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 044</b>	<b>336 918</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		659 552	322 634
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>657 508</b>	<b>659 552</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Inre UH	120 år
Yttre UH	30 år
Transport	25 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Soliditet (%)

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

##### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

##### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter p-platser	113 625	102 900
Årsavgifter bostäder	1 431 562	1 325 520
Kallvatten och varmvatten	71 267	-45 327
Överlåtelse och pantsättningar	4 464	6 508
Intäkter sms parkeringar	2 870	11 911
Övrigt	7	8
Elstöd	3 188	0
	<b>1 626 983</b>	<b>1 401 520</b>

#### Not 3 Övriga Intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 769
	<b>0</b>	<b>1 769</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	104 468	114 237
Homemaker	15 000	15 000
Bevakning	16 201	11 340
Hiss	19 828	21 881
Uppvärmning	154 132	169 991
Vatten och avlopp	39 913	16 274
Renhållning och sophämtning	28 997	24 709
Fastighetsförsäkring	30 097	31 287
Kabel TV	70 814	64 914
El	30 672	35 383
Besiktningkostnader	0	2 671
Avgift samfällighet	102 780	150 307
Övriga förvaltningskostnader	15 224	31 108
	<b>628 126</b>	<b>689 102</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Redovisningstjänster	66 466	63 194
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	14 789	10 456
Överlåtelseavgifter / Pantsättningar	4 989	7 222
Ersättning till revisor	16 000	7 500
Övriga externa kostnader	18 776	-1 664
	<b>121 020</b>	<b>86 708</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

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

**Löner och andra ersättningar**

Styrelsearvode	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelsen	4 460	6 405
	<b>4 460</b>	<b>6 405</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

	<b>29 460</b>	<b>31 405</b>
--	---------------	---------------

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Räntekostnader	661 982	410 162
Övriga räntekostnader	2 181	0
	<b>664 163</b>	<b>410 162</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	66 137 000	66 137 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 137 000</b>	<b>66 137 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 655 404	-1 770 270
Årets avskrivningar	-885 134	-885 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 540 538</b>	<b>-2 655 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 596 462</b>	<b>63 481 596</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	49 325 896	50 211 030
Bokfört värde mark	13 270 566	13 270 566
	<b>62 596 462</b>	<b>63 481 596</b>

Skattemässigt anskaffningsvärde 50 518 592 kr, varav markvärde 13 270 566 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 197 000	23 197 000
	<b>23 197 000</b>	<b>23 197 000</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som betalas senare än fem år från balansdagen	21 214 401	21 378 345
	<b>21 214 401</b>	<b>21 378 345</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
Sparbanken Sjuhärad 553-4	1,49	2024-06-30	7 384 375	7 461 699
Stadshypotek Rörligt	5	2024-01-02	7 632 333	7 692 333
Stadshypotek	3,02	2025-06-01	7 384 313	7 384 313
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 016 708	-7 924 333
			<b>7 384 313</b>	<b>14 614 012</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 016 708	7 924 333

Lån som villkorsändras under 2024 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.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 237 324 kr.



Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tina Helsing  
Ordförande

Anette Klintonberg

Lars-Erik Lindqvist

Erik von Euler Chelplin

Lena Bengtsson

## Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 11:55

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson • 28.03.2024 11:34

DOCUMENT ID:

SJbNhDafyC

ENVELOPE ID:

HyG3wafyR-SJbNhDafyC

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsstaden 4 ÅR för signering.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Arne Lars-Erik Lindqvist</b> lindqvistle@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 13:45 28.03.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.233.131
<b>TINA HELLSING</b> tina.hellsing@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 14:52 28.03.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.199
<b>Lena Bengtsson</b> lenabengtsson1@live.se	Signed Authenticated	28.03.2024 15:09 28.03.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.118.236
<b>ERIK TEODOR VON EULER CHELPIN</b> Erik_voneuler@yahoo.com	Signed Authenticated	29.03.2024 15:54 29.03.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.196.99
<b>Anette Maria Viola Klintenberg</b> aklintenberg@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2024 00:23 30.03.2024 00:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.98.217
<b>ARTUR KOZAK</b> arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	03.04.2024 11:55 02.04.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.148.77

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 4, org.nr. 769633-0310

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 4 för år 2023.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 4 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Audema Revision AB

.....  
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2024 11:56

SENT BY OWNER:  
Rosita Håkansson • 02.04.2024 10:05

DOCUMENT ID:  
HklkUnVYyA

ENVELOPE ID:  
HJgTS3EFkA-HklkUnVYyA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 231231 - Trädgårdsstaden 4.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARTUR KOZAK arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	03.04.2024 11:56 03.04.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.148.77

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed