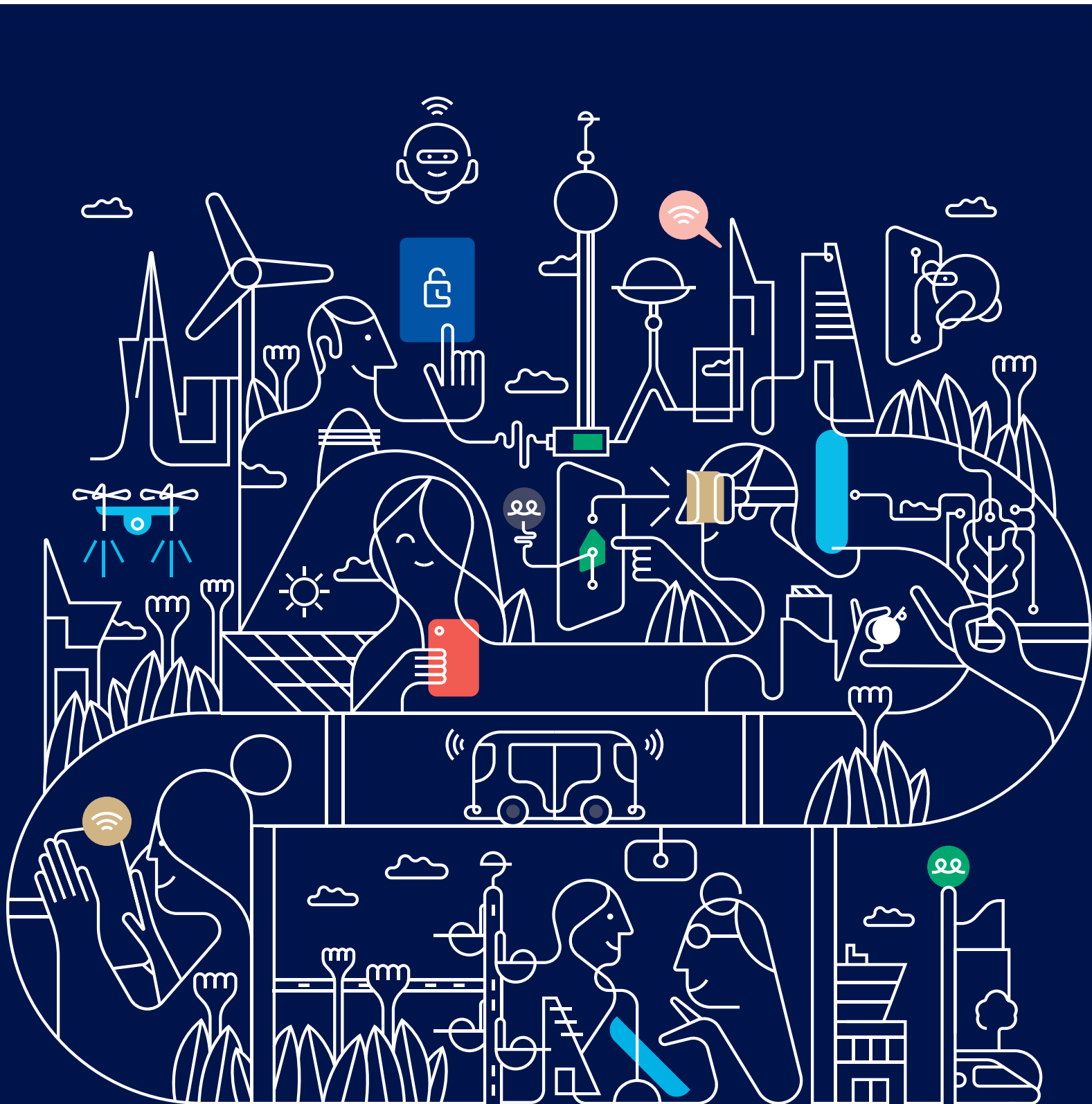




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Nyttjanderätt bostad, AKT 71/2140

Styrelsen

Erik Persson	Ordförande
Robert Babic	Ledamot
William Lindström	Ledamot
Maria Vangouver	Ledamot
Samuel Werneflo	Ledamot
Christian Vikman	Ledamot
Joackim Åkerfeldt	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Stefansson

Ordinarie Extern

Next Revision i Gävle AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Idun 14	2019	Karlstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburen värme med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2023 och består av 1 flerbostadshus.

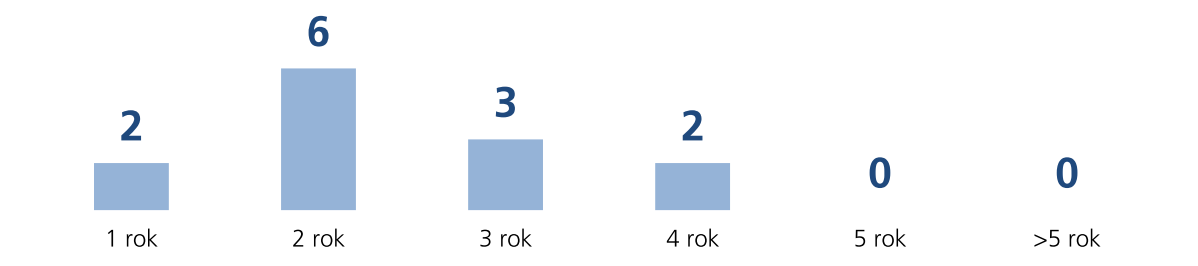
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 760 m², varav 760 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte elkablar	2023	Beräknad kostnad 100 000kr
Renovering takluckor	2023	Beräknad kostnad 5 000kr
Enklare målningsarbete efter el- och belysningsbyte	2023	Beräknad kostnad 10 000kr
Renovering balkonggolv	2023	Beräknad kostnad 20 000kr
Återkommande besiktningar tex OVK, Energi	2024–2031	Beräknad kostnad ca 7 500kr
Byte av källardörr	2024–2031	Beräknad kostnad 6 250kr
Målningsarbeten Huvudbyggnaden	2024–2031	Beräknad kostnad 258 750
Målningsarbeten Gårdshus	2024–2031	Beräknad kostnad 77 500kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2022

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

51 688

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

570 084

Minskning kortfristiga fordringar

21 500 581

Medlemsinsatser

420 000

22 490 664

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

213 969

Ökning av materiella anläggningstillgångar

420 000

Minskning av kortfristiga skulder

21 478 793

22 112 762

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

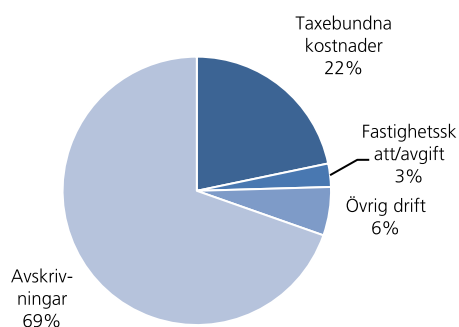
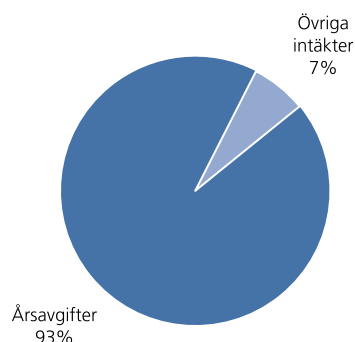
429 590

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

377 903

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	0
Elkostnad/m ² totalyta	69	0
Värmekostnad/m ² totalyta	93	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	0
Soliditet (%)	67	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113	0
Nettoomsättning (tkr)	535	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 760 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 250 000	0	0	22 250 000
Upplåtelseavgifter	2 645 000	420 000	0	2 225 000
Fond för yttre underhåll	361 376	61 376	0	300 000
S:a bundet eget kapital	25 256 376	481 376	0	24 775 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-61 689	-61 376	-313	0
Årets resultat	-133 263	-133 263	313	-313
S:a ansamlad förlust	-194 951	-194 639	0	-313
S:a eget kapital	25 061 425	286 737	0	24 774 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-133 263
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 992
summa balanserat resultat	-194 951

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-194 951
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	535 371	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 713	0
Summa rörelseintäkter		570 084	0

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-182 568	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 402	-313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-489 377	0
Summa rörelsekostnader		-703 347	-313

RÖRELSERESULTAT

-133 263 **-313**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-23 973 679
Nedskrivning av finansiella tillgångar	0	23 973 679

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-133 263 **-313**

ÅRETS RESULTAT

-133 263 **-313**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,13	33 455 623	33 525 000
Summa materiella anläggningstillgångar		33 455 623	33 525 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

33 505 623

33 575 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		7 763	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	482 701	21 835 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 341	0
Summa kortfristiga fordringar		504 805	21 835 000

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		259 205	51 688
Summa kassa och bank		259 205	51 688

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

764 009

21 886 688

SUMMA TILLGÅNGAR

34 269 632

55 461 688

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 895 000	24 475 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	300 000
Summa bundet eget kapital	25 256 376	24 775 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-61 689	0
Årets resultat	-133 263	-313
Summa ansamlad förlust	-194 951	-313

SUMMA EGET KAPITAL

25 061 425 **24 774 688**

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder	35 322	0
Övriga skulder	Not 14	30 561 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	125 250
Summa kortfristiga skulder	9 208 207	30 687 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 269 632 **55 461 688**

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme	100 år	0
Byggnad ute (fasad, tak)	50 år	0
Byggnad inne (vägg, tak, golv)	50 år	0
Stadigvarande inventarier (kök, badrum)	25 år	0
Installationer (el, IT, VVS, ventilation, hiss)	25 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	566 009	0
Årsavgifter - bortfall	-34 023	0
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	4	0
	535 371	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	690	0
Övriga intäkter	34 023	0
	34 713	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 775	0
		2 775	0
	Taxebundna kostnader		
	El	52 379	0
	Värme	71 055	0
	Vatten	17 127	0
	Sophämtning/renhållning	11 984	0
		152 545	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	7 200	0
		7 200	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 048	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	182 568	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Förvaltningsarvode	19 125	0
	Administration	6 620	313
	Korttidsinventarier	5 194	0
		31 402	313

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme	97 875	0
	Byggnad ute (fasad, tak)	97 875	0
	Byggnad inne (vägg, tak, golv)	97 875	0
	Stadigvarande inventarier (kök, badrum)	97 875	0
	Installationer (el, IT, VVS, ventilation, hiss)	97 875	0
		489 377	0

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 525 000	0
	Nyanskaffningar	420 000	33 525 000
	Utgående anskaffningsvärde	33 945 000	33 525 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-489 377	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-489 377	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 455 623	33 525 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 056 138	9 056 138
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2021-12-31
	Kvarnsveden Bostads AB	50 000	50 000
		50 000	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	170 386	0
	Fordringar	0	21 835 000
	Avräkning byggare	312 315	0
		482 701	21 835 000
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	14 341	0
		14 341	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	300 000	0
	Reservering enligt stadgar	30 992	0
	Reservering enligt stämmobeslut	30 384	0
	Ingår i föreningens anskaffningskostnad	0	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	361 376	300 000

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	4 500 000

Not 14	ÖVRIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
	Revers AE Capital AB	1 366 489	21 410 519
	Revers Kvarnsveden	7 618 854	9 151 231
		8 985 343	30 561 750

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	14 671	0
	Värme	14 371	0
	Sophämtning	1 113	0
	Avgifter och hyror	157 388	125 250
		187 542	125 250

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsens underskrifter

Karlstad den / 2024

Erik Persson
Ordförande

Robert Babic
Ledamot

William Lindström
Ledamot

Maria Vangouver
Ledamot

Samuel Werneflo
Ledamot

Christian Vikman
Ledamot

Joackim Åkerfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen
Org.nr 769639-4456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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, avsiktlig 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 Herrhagen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt Lag om ekonomiska föreningar 6 kap 9§, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Gävle

Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se