



Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

Brf Trädgårdsstaden 3

Org nr 769632 - 9387

Lots
EKONOMI

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 3 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 36% i Kantaten samfällighet. Samfälligheten kom igång i maj 2021 och förvaltar vägar, grönområden, parkering, belysning, miljöstation och klubbhus.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Christer Järnström	ledamot	ordförande
Christer Danlo	ledamot	
Anne Kontio	ledamot	
Susanne Spiik	ledamot	
Jesper Andersson	ledamot	
Viktor Jansson	suppleant	
Edin Catovic	valberedning	
Arthur Kozak	extern revisor	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-20 och kungjordes 2020-07-22.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Kantaten 3, flerbostadshus och radhus om totalt 58 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Symfonigatan, Borås.

Den totala bostadsytan är 4 543,5 kvm.

Taxeringsvärde 2022 är 119 200 000 kr varav byggnad 100 000 000 kr och mark 19 200 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	1,5 rok	96,0
22	2 rok	1275,7
12	3 rok	911,3
2	3,5 rok	166,4
4	4 rok	356,6
3	4,5 rok	281,5
<u>13</u>	<u>5 rok</u>	<u>1456</u>
58 st		4543,5

Försäkringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningens underhållsplan är långsiktig 30 år och avsättning sker enligt plan med 417 899 kr/ år vilket motsvarar 92 kr/kvm.

Ekonomi

Budgetmöte genomfördes 23 oktober med inbjudna representanter från LOTS Ekonomi. Vi genomgick alla avtal och kostnader. Föreningen höjer månadsavgiften med 15% i januari 2024, detta för att kunna möta ökade ränteutgifter. I början av 2024 byter föreningen bank ifrån Sparbanken till Nordea.

Kapitaltillskott

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amortering enligt plan	636 096 kr	634 096 kr	636 096 kr

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

Styrelsen del i årsberättelsen för 2023

12 st styrelsemöten genomfördes.

Avgiftshöjning genomfördes med 9,5% 1 januari 2023 och har hjälp oss att kompensera för den ökade räntekostnaden på ett av våra lån.

Nytt avtal med FR Fastighetsservice startade 1 februari med ca en halverad årskostnad.

Två av styrelsens medlemmar lämnade och två nya valdes in vid årsstämman 18 april.

Arbetet med att få ordning på värmesystem har fortsatt. Ny huvudpump installerad 18 april.

Material för rengöring av trall på balkonger köptes in i maj för att medlemmarna själva skulle kunna rengöra.

Efterbesiktning av utemiljön genomfördes 30 maj.

Byte av försäkringsbolag för föreningens fastighetsförsäkring från IF till Länsförsäkringar med start 1 juni.

Styrelsen satte i maj igång att på egen hand genomföra rondering av föreningens alla ytor och utrymmen. Detta som en följd av att vi valt att ta bort momentet från avtalet med FR. Målet är att genomföra denna rondering 1 g/kvartal och upprätta åtgärdsplan för eventuella avvikelser.

Arbete med åtgärdsförslag för balkongräcken fortsatte med totalentreprenör, då detta var en punkt som var kvar från två års besiktningen.

Nytt 5-årigt serviceavtal för våra 5 hissar är tecknat med Schindler Hiss och kommer från januari 2024 ge föreningen sänkta kostnader.

5-årsbesiktning av utemiljön genomfördes 21 september och inomhus den 6-7 december.

Föreningens fasta elavtal med Vattenfall löpte ut 30 november och har efter det övergått till ett nytt med fast pris i 3 år.

Filterbyte har genomförts i maj och oktober i samtliga lägenheter.

Sammanfattar vi 2023 har det varit intensivt och inneburit många möten med entreprenörer och leverantörer.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB
FR Fastighetsservice AB
Securitas
Borås Elnät AB
Borås Energi och Miljö AB
IF Skadeförsäkring AB
Telia AB
Schindler Hiss AB

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Bevakning
EI
Uppvärmning, vatten, avlopp och renhållning
Fastighetsförsäkring
Kabel TV
Hissar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 89 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång 87 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 4 stycken (fg år 8 st) lägenheter sålts i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 012	3 725	3 759	3 677	2 152
Resultat efter finansiella poster	-1 529	-1 431	-1 263	-1 152	-451
Soliditet (%)	63,7	63,8	63,8	63,9	63,8
Driftsnetto (tkr) *	2 140	1 627	1 677	1 801	664
Årsavgift (kr/kvm)	778	710	710	710	710
Årsavgifter (kr/kvm) inkl IMD	812	750	752	748	443
Lån (kr/kvm)	13 334	13 475	13 615	13 754	13 895
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	134	152	176	146
Räntekänslighet (%)	16,4	18,0	18,1	18,4	31,3
Räntekänslighet inkl garage/p-platser	15	17	17	17	29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	137	147	149	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	92,0	89,0	92,0	94,0

* Redovisade belopp 2019 avser 7 månader (juni - dec) fr o m när föreningen tog över driften av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 870 000	22 450 000	636 090	-3 502 482	-1 430 854	109 022 754
Disposition av föregående års resultat:			307 922	-1 738 776	1 430 854	0
Årets resultat					-1 529 108	-1 529 108
Belopp vid årets utgång	90 870 000	22 450 000	944 012	-5 241 258	-1 529 108	107 493 646

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 241 258
årets förlust	-1 529 108
	-6 770 366

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	417 899
I anspråktagande av fond för yttre underhåll	-135 428
i ny räkning överföres	-7 052 837
	-6 770 366

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 911 540 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 382 433 kr

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 012 267	3 724 586
Övriga intäkter	3	68 759	1 256
		4 081 026	3 725 842
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 676 720	-1 772 906
Administration och förvaltningskostnader		-173 483	-186 586
Personalkostnader	5	-90 595	-139 471
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 911 540	-1 911 542
		-3 852 338	-4 010 505
Rörelseresultat		228 688	-284 663
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 757 948	-1 146 193
		-1 757 796	-1 146 191
Resultat efter finansiella poster		-1 529 108	-1 430 854
Resultat före skatt		-1 529 108	-1 430 854
Årets resultat		-1 529 108	-1 430 854

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 8

168 167 768

170 079 308

168 167 768

170 079 308

Summa anläggningstillgångar

168 167 768

170 079 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

4 804

4 804

Aktuella skattefordringar

6 387

4 229

Övriga fordringar

17 928

12 737

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

95 591

90 483

124 710

112 253

Kassa och bank

514 132

640 944

Summa omsättningstillgångar

638 842

753 197

SUMMA TILLGÅNGAR

168 806 610

170 832 505

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 870 000	90 870 000
Uppåtelseavgifter		22 450 000	22 450 000
Fond för yttre underhåll		944 012	636 090
		114 264 012	113 956 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 241 258	-3 502 482
Årets resultat		-1 529 108	-1 430 854
		-6 770 366	-4 933 336
Summa eget kapital		107 493 646	109 022 754
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	21 204 000	40 021 640
Summa långfristiga skulder		21 204 000	40 021 640
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		39 385 544	21 204 000
Leverantörsskulder		154 795	130 749
Övriga skulder		51 903	49 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 722	403 902
Summa kortfristiga skulder		40 108 964	21 788 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 806 610	170 832 505

Kassaflödesanalys	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 529 108	-1 430 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 911 540	1 911 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		382 432	480 688
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	9 077
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 866	-67 478
Förändring av leverantörsskulder		24 045	-94 962
Förändring av kortfristiga skulder		113 673	-15 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		509 284	311 803
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-636 096	-634 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-636 096	-634 096
Årets kassaflöde		-126 812	-322 293
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		640 944	963 237
Likvida medel vid årets slut		514 132	640 944

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stammar, Värme, sanitet (VS)	60 år
El, luft, fasad och fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Transport (hiss m,m)	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 Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter p-plats ej moms	305 850	269 175
Månadsavgifter bostäder	3 533 584	3 227 017
Vatten	157 224	178 001
Överlåtelseavgifter	5 042	10 800
Pantsättning	2 982	9 163
SMS Intäkter	6 508	24 978
Övriga intäkter	1 077	5 452
	4 012 267	3 724 586

Not 3 Övriga ersättningar och intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Fakturor Serneke	0	1 256
El stöd	10 759	0
Filterbyten	58 000	0
	68 759	1 256

Not 4 Fastighetens driftkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	82 047	134 472
Underhåll	155 863	134 745
Homemaker	0	25 755
Bevakning	9 618	15 405
Besiktning	83 439	7 623
Hissar	51 989	66 779
Avläsning	16 600	12 540
Elkostnader	85 348	68 066
Uppvärmning	427 629	427 674
Vatten och avlopp	128 724	126 570
Renhållning och sophämtning	63 795	63 043
Datakommunikation	6 413	2 363
Fastighetsförsäkringar	79 010	70 343
Kabel-TV	182 660	182 708
Avgift samfällighet	290 712	416 009
Övriga kostnader	12 873	18 812
	1 676 720	1 772 907

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete. Övriga ersättningar avser ovanligt mycket arbete med entreprenörer

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	71 950	74 400
Övriga ersättningar till styrelsen		41 700
	71 950	116 100

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 645	23 371
	18 645	23 371

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

90 595	139 471
---------------	----------------

Övriga ersättningar avser ovanligt mycket arbete med entreprenörer samt vattenavläsningar. Beslut om utbetalning togs på stämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 929 000	176 929 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 929 000	176 929 000
Ingående avskrivningar	-6 849 692	-4 938 150
Årets avskrivningar	-1 911 540	-1 911 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 761 232	-6 849 692
Utgående redovisat värde	168 167 768	170 079 308
Taxeringsvärden byggnader	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	119 200 000	119 200 000
Bokfört värde byggnader	134 068 843	135 980 383
Bokfört värde mark	34 098 925	34 098 925
	168 167 768	170 079 308

Skattemässigt anskaffningsvärde 132 952 393 kr, varav mark 34 098 925kr.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 757 948	1 146 193
	1 757 948	1 146 193

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	63 609 000	63 609 000
	63 609 000	63 609 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senast fem år efter balansdagen	57 409 064	58 681 256
	57 409 064	58 681 256

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Sjuhärad *	2,04	2024-02-29	18 181 544	18 817 640
SEB ränta 31/12 4,62% *	rörligt		21 204 000	21 204 000
SEB	2,39	2027-04-28	21 204 000	21 204 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-39 385 544	-21 204 000
			21 204 000	40 021 640
Kortfristig del av långfristig skuld			39 385 544	21 204 000

* Lån som villkorsändras under år 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.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christer Järnström
Ordförande

Christer Danlo

Anne Kontio

Susanne Spiik

Jesper Andersson

Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.03.2024 11:45

SENT BY OWNER:
Rosita Håkansson • 26.03.2024 10:31

DOCUMENT ID:
rkY-IfL1R

ENVELOPE ID:
rkDWUzgk0-rKY-IfL1R

DOCUMENT NAME:
ÅR Brf Trädgårdsstaden 3 för signering.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNE KONTIO Anne.Kontio@amagroup.se	Signed	26.03.2024 10:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/03/30)
	Authenticated	26.03.2024 10:41	Low	IP: 91.212.228.145
CHRISTER JÄRNSTRÖM ch.j@hotmail.se	Signed	26.03.2024 11:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/11/20)
	Authenticated	26.03.2024 11:04	Low	IP: 90.227.249.195
Dan Christer Danlo christer.danlo@telia.com	Signed	26.03.2024 11:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/06/18)
	Authenticated	26.03.2024 11:21	Low	IP: 90.227.249.217
Hans Jesper Andersson jesper.andersson.88@gmail.com	Signed	26.03.2024 17:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/15)
	Authenticated	26.03.2024 10:52	Low	IP: 90.226.194.129
Anita Ingrid Susanne Spiik susanne.spiik@gmail.com	Signed	26.03.2024 20:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/10/06)
	Authenticated	26.03.2024 20:36	Low	IP: 81.235.3.13
ARTUR KOZAK arthur.kozak@audema.se	Signed	27.03.2024 11:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/12/15)
	Authenticated	27.03.2024 11:43	Low	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3, org.nr. 769632-9387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3 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. Risker 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 3 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 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 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 revisionssed 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 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 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 signeringsverket.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 11:45

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson • 27.03.2024 10:40

DOCUMENT ID:

S1ZhFD-10

ENVELOPE ID:

HyyntPbyC-S1ZhFD-10

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 231231 - Trädgårdsstaden 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARTUR KOZAK	Signed	27.03.2024 11:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/12/15)
arthur.kozak@audema.se	Authenticated	27.03.2024 11:43	Low	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



PDF
PAdES
sealed