



Årsredovisning

1/5 2023 – 30/4 2024

Brf Trädgårdsstaden 2

Org nr 769630-6112

Lots»
EKONOMI



BJFn-aUpA-Hy5nWTLpR

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 29% 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:

Oskar Munkby	ledamot	ordförande
Magnus Andersson	ledamot	
Lina Färm	ledamot	
Jessica Nyhlén	ledamot	
Eliabeth Snygg	ledamot	
Angelina Vetter	suppleant	
Antonio Castilla Tapio	suppleant	
Sandra Unnersjö	valberedning	
Lisa Nilsson	valberedning	
Arthur Kozak	extern revisor	Audema Revision AB
Pernilla Rex	revisorsuppleant	Audema Revision AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-22 och kungjordes 2024-08-26.

Fastighet och byggnader

Föreningen uppför på fastigheten Kantaten 4, flerbostadshus och radhus om totalt 48 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Symfonigatan, Borås.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 96 200 000 kr varav för byggnaderna 80 000 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
1	1,5 rok	46,4
16	2 rok	921,2
3	2,5 rok	186,0
9	3 rok	710,2
1	3-4 rok	92,0
4	4 rok	360,4
3	4-5 rok	281,5
<u>11</u>	<u>5-6 rok</u>	<u>1 240,0</u>
48 st		3 837,7

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos IF. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av ränteläget höjde föreningen avgifterna med 20% 1 januari 2024. Då ränteläget är fortsatt osäkert och gångna åren tagit av föreningens ekonomiska buffert kommer avgiften även höjas vid årsskiftet 2025.

Under året har en stadgeändring röstats igenom för att ändra föreningens räkenskapsår från brutet till kalenderår, så från och med 1 januari 2025 är räkenskapsåret på kalenderår.

Samfälligheten

Förvaltningsarbetet för skötsel har även detta år nytecknats med FR för att få det mer passande i omfattning och struktur, offerter från andra aktörer har tagits in men fortsatt är det avtal med FR fastighetsservice.

Bostadsrättsföreningarna Trädgårdsstaden 1-4 har 2 representanter var i samfälligheten.

Kapitaltillskott	2024-04-30	2023-04-30	2022-04-30	2021-04-30
Amortering enl plan	540 000 kr	540 000 kr	540 000 kr	540 000 kr
Extra amortering	0 kr	0 kr	200 000 kr	670 000 kr
Summa Kapitaltillskott	540 000 kr	540 000 kr	740 000 kr	1 210 000 kr

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

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningens underhållsplan har gått igenom och kontrollerat vilka åtgärder som står nära inpå. Föreningens underhållsplan, som upprättades under 2021, är långsiktig och omfattar underhållskostnader som inte hanteras enligt komponentavskrivning. Årets avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan med 359 755 kr per år

Styrelsen har under året arbetat med uppföljning av 5-årsbesiktningen. En stor punkt där som lagts mycket arbete på att få igenom är att värmesystemet har fått en ny injustering.

Avtal

Bostadsrättsföreningens avtal går kontinuerligt igenom. Under året har det för föreningens räkning tecknats ett nytt avtal med FR fastighetsservice där det skurits ner på omfånget och kunnat förhandla ner avgiften. Även avtal med Klimatservice har nytecknats med en sänkt årskostnad som resultat av det.

I maj 2024 tecknades ny försäkring med Länsförsäkringar Älvsborg, där fastigheten numera är fullvärdesförsäkrad.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB
FR-Fastighetsservice & Fräscht & Rent AB
Schindler
Telia
IF Skadeförsäkring
Klimatservice AB

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Hissar
Bredband
Försäkring
Ventilation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 75 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång 74 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser

Under kalenderåret 2023 har 4 st (fg år 4 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	3 385	3 086	2 973	2 952	3 030
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 040	-930	-413	-398	-473
Soliditet (%)	61,8	61,9	61,9	61,7	61,3
Driftsnetto (tkr)	1 710	1 386	1 509	1 625	1 617
Årsavgift (kr/kvm)	760	682	666	666	666
Årsavgift (kr/kvm) inkl individuell mätning	805	731	715	713	722
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	33 976	34 315	34 654	34 992	35 331
Sparande per kvm	120	145	231	270	243
Lån (kr/kvm)	12 868	13 008	13 149	13 342	13 657
Räntekänslighet i %	16	18	18	19	19
Räntekänslighet i % av totala intäkter	15	16	17	17	18
Energikostnad per kvm	129	123	127	125	126
Årsavgiftens andel (%) av tot. intäkterna	89	89	91	91	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisning- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten före amortering av lån, är positivt.

Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 399 993	35 197 863	1 486 980	-3 104 361	-930 418	82 050 057
Disposition av föregående års resultat:			174 161	-1 104 579	930 418	0
Årets resultat					-1 039 570	-1 039 570
Belopp vid årets utgång	49 399 993	35 197 863	1 661 141	-4 208 940	-1 039 570	81 010 487

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 208 940
årets förlust	-1 039 570
	-5 248 510

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	359 755
i anspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 796
i ny räkning överföres	-5 407 469
	-5 248 510

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 300 367 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	260 797 kr
--	------------

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt 30 årig underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 820 100 kr.

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

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		3 385 362	3 086 115
Övriga rörelseintäkter		70 310	53 243
		3 455 672	3 139 358
Rörelsens kostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 505 128	-1 513 491
Övriga externa kostnader	4	-164 594	-164 180
Personalkostnader	5	-76 306	-75 988
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 300 367	-1 300 367
		-3 046 395	-3 054 026
Rörelseresultat		409 277	85 332
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 448 925	-1 015 751
		-1 448 847	-1 015 750
Resultat efter finansiella poster		-1 039 570	-930 418
Resultat före skatt		-1 039 570	-930 418
Årets resultat		-1 039 570	-930 418

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	130 389 596	131 689 963
		130 389 596	131 689 963
Summa anläggningstillgångar		130 389 596	131 689 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 488	621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 847	87 859
		84 335	88 480
<i>Kassa och bank</i>		568 178	823 427
Summa omsättningstillgångar		652 513	911 907
SUMMA TILLGÅNGAR		131 042 109	132 601 870

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		84 597 856	84 597 856
Fond för yttre underhåll		1 661 141	1 486 980
		86 258 997	86 084 836

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-4 208 940	-3 104 362
Årets resultat		-1 039 570	-930 418
		-5 248 510	-4 034 780
Summa eget kapital		81 010 487	82 050 056

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	10	31 958 266	33 588 267
Summa långfristiga skulder		31 958 266	33 588 267

Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut		17 424 134	16 334 133
Leverantörsskulder		171 000	179 993
Övriga skulder		-5 409	-8 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 631	458 030
Summa kortfristiga skulder		18 073 356	16 963 547

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 042 109

132 601 870

Kassaflödesanalys	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 039 570	-930 418
Avskrivningar		1 300 367	1 300 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		260 797	369 949
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	52 036
Förändring av kortfristiga fordringar		4 145	22 838
Förändring av leverantörsskulder		-8 993	21 595
Förändring av kortfristiga skulder		28 802	26 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten		284 751	492 500
Finansieringsverksamheten			
Årets amortering		-540 000	-540 000
Årets kassaflöde		-255 249	-47 500
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		823 427	870 927
Likvida medel vid årets slut		568 178	823 427

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anskaffning av föreningens fastighet är redovisad enligt Fars uttalande RedU 9.

Stomme o grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60 år
Luft	120 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

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.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter bostäder	2 915 454	2 617 332
Hysesintäkter P-platser	260 250	247 825
Prel + avläst vatten	172 287	189 809
Avgift andrahandsuthyrning	29 173	4 170
SMS intäkter securitas	0	13 095
Överlåtelse/pantsättningar	5 409	9 686
Övriga intäkter Serneke	12 252	11 516
Övrigt / Filterbyten	60 848	45 926
	3 455 673	3 139 359

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel	103 779	106 428
Löpande underhåll	302 513	219 956
El	43 684	38 814
Fjärrvärme	342 193	324 712
Vatten o avlopp	110 197	110 058
Renhållning o sophämtning	62 172	52 129
Fastighetsförsäkring	47 067	37 724
Kabel TV	139 946	140 360
Övriga Fastighetskostnader	2 746	8 999
Hisskostnader	126 013	67 066
Bevakningskostnader	9 302	26 038
Besiktningkostnader	1 731	28 938
Kantaten samfällighet gemensamhetskostnader	213 786	352 269
	1 505 129	1 513 491

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ekonomisk förvaltning	116 385	110 514
Övriga förvaltningskostnader	22 974	24 695
Ersättning revisor	18 000	19 750
Pantbrev/överlåtelse	7 235	9 221
	164 594	164 180

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	60 000	60 000
	60 000	60 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 306	15 988
	16 306	15 988
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 306	75 988

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader fastighetslån	1 448 925	1 015 751
	1 448 925	1 015 751

Not 7 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	138 625 256	138 625 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 625 256	138 625 256
Ingående avskrivningar	-6 935 294	-5 634 926
Årets avskrivningar	-1 300 367	-1 300 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 235 661	-6 935 294
Utgående redovisat värde	130 389 595	131 689 962
Taxeringsvärden byggnader	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
	96 200 000	96 200 000
Bokfört värde byggnader	92 437 907	93 738 273
Bokfört värde mark	37 951 689	37 951 689
	130 389 596	131 689 962

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	54 027 400	54 027 400
	54 027 400	54 027 400

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	46 682 400	47 222 400
	46 682 400	47 222 400

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallo- dag	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Sparbanken Sjuhärad AB	1,02	2025-11-30	16 884 133	17 064 133
SBAB	3,31	2026-11-17	15 614 133	15 794 133
SBAB	3,75	2024-11-12	16 884 134	17 064 134
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-16 884 134	-15 794 133
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-540 000	-540 000
			31 958 266	33 588 267
Kortfristig del av långfristig skuld			17 424 134	16 334 133

* Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2012:1) punkt 4.7. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås

Oskar Munkby
ordförande

Magnus Andersson

Lina Färm

Jessica Nyhlén

Elisabeth Snygg

Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2, org.nr. 769630-6112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30.

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 30 april 2024 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 2 för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30 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 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