



Årsredovisning



Foto: Jimmy Edling

2019-09-01—2020-08-31

HSB Brf Trädgården

Att bo i bostadsrätt

HSB Brf Trädgården är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger **bostadsrättsföreningens** byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten.

Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för till exempel löpande skötsel och drift kan hållas nere.

Som medlem har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På stämman väljs en styrelse som har ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader och framtida underhåll. Styrelsen beslutar självständigt om bl.a. reparationer och underhåll i fastigheten.

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätt till din bostad för obegränsad tid. Du har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla den i gott skick.

Det är ett vanligt missförstånd att man äger sin lägenhet när man köpt en bostadsrätt. Bostadsrätt betyder att man är medlem i en förening som äger en fastighet och att man har nyttjanderätt till en bostad där. Samtidigt äger man en ekonomisk andel i föreningen.





Arsredovisning 2019/20

Bostadsrättsföreningen Trädgården

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för privatbostadsföretaget HSB Trädgården i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens art, målsättning och inriktning

Bostadsrättsföreningen Trädgården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsuppgifter

Brf Trädgården registrerades av HSB Kristinehamn 1963-03-26 och det var tänkt att föreningen skulle byggas i samband med att Brf Irisdal och Liljebäck byggdes. HSB skrev i samband med köpet av marken in en klausul om att en boende på den fastighet som låg på nuvarande Brf Trädgårdens mark hade rätt bo kvar så länge hen levde. HSB kunde därför inte påbörja byggnationen förrän 1978 och fastigheten blev inflyttningsklar 1979/80 och överläts till styrelsen för Trädgården av HSB 1981-03-10.

Föreningen äger fastigheten Spiggen 1 och halva Spiggen 3. På fastigheten finns två byggnader - Gustavsbergsgatan 12A-B och

Södra Ringvägen 44A-D - med 30 bostadsrättslägenheter och en hyreslokal. Under verksamhetsåret har samtliga bostadsrättslägenheter varit upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök	801 m ²
14 st 3 rum och kök	1 197 m ²
4 st 4 rum och kök	<u>380 m²</u>
30 lägenheter	2 378 m ²

Mark

Föreningen äger marken.

Hyreslokal

Trädgården har en hyreslokal på 600 m² som är uthyrd till Kristinehamns kommun och inrymmer förskolan Spiggen. Kontraktet löper till 2025-08-31. I kontraktet för de två ursprungliga avdelningarna finns inskrivet att Kristinehamns kommun tar på sig kostnaden för ombyggnationen av lokalen om kontraktet sägs upp av Kristinehamns kommun.

Garage/carport/parkeringsplatser

Dessutom tillkommer 12 garage, 10 carportplatser och 13 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal platser för förskolans räkning och gästparkeringar.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	15 484 000
Föregående års taxeringsvärde	11 750 000

Medlemskap

Föreningen ska enligt stadgarna vara medlem i HSB Kristinehamn. HSB Brf Trädgården är medlem i HSB Kristinehamn sedan uppförandet.



Ägarförhållanden, medlemmar

Antalet huvudmedlemmar är 31, varav HSB Kristinehamn är en.

Föreningens historik

Fastigheterna uppfördes, såsom tidigare nämnts, under åren 1979/80.

Fastigheten Gustavsbergsgatan 12 A-B var inflyttningsklar i december 1979 och fastigheten Södra Ringvägen 44A-C i mars 1980. Verksamheten förskolan Spiggen flyttade in i de dåvarande två avdelningarna successivt under våren 1980. Postlokalen var inflyttningsklar 1 maj 1980. F.d. postlokalen var efter Postens nedläggning 1992 uthyrd till ABF och Fortifikationsverket. 2001 flyttade dåvarande förskolan Luna in i lokalen och integrerades i förskolan Spiggen.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Styrelsen har också tecknat kollektiv bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Större ombyggnationer

Större ombyggnationer som ägt rum sedan föreningens bildande är balkonginglasning 1986, ombyggnation av ABF-lokal till förskoleavdelning 2001, byte av del av fönstren 2009, carport 2011, dränering 2017 samt byte av värmekulvert 2018. I samband med återställandet efter vattenskadan på förskolan 2018-2019 utfördes en relining av den del av avloppsstammen som ligger i betonggolvet under avdelningarna Holmen och Kobben.

Under sommaren 2020 har kall- och varmvattenledningar dragits om och byts ut. Utbytet berörde inte bostadsrätterna utan endast ledningarna från fjärrvärmecentralen som sedan går via Spiggens tak till lägenheterna. Denna ombyggnation kan ses som en förtida åtgärd av del av stambytet. En ny fjärrvärmeväxlare installerades under sommaren 2020.

Besiktning

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen. En besiktning inför upprättande ny underhållsplan är utförd av Kenth Johansson på HSB Kristinehamn.

Besiktningen har sedan legat till grund för syn och bedömningar. Fastigheterna bedömes vara i gott skick och underhållsplanen har följts med vissa korrigeringar. Den mest omfattande åtgärden är kommande stambyte.

Överlåtelse

Två bostadsrätter har överlåtits under 2020.

FÖRENINGENS ORGANISATION

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Ledamöter

Daana Kaipainen, ordförande
Björn Fielding, vice ordförande
Christina Andersson, ledamot/sekreterare
Eva Wahlstedt, ledamot
Ingegerd Bengtsson, ledamot
Rolf Hermansson, ledamot
Jan Engblom, HSB-styrelsens representant

Revision

Revisionen har utförts av auktoriserade revisorn Anders Hernström på LR-revision.

Representanter i HSB-fullmäktige

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Björn Fielding.

Trivselkommittén

Trivselkommittén bestående av Ingegerd Bengtsson, Eva Wahlstedt och Britta Svensson stod för anordnande av årsstämman 2020 och förtäringen. Tyvärr har Covid-19 pandemin satt stopp för övriga sammankomster, tex nationaldagsfirande och adventskaffe. Föreningens 40-årsjubileum planeras hållas under 2021.



Valberedning

I valberedningen har ingått A-M Asplund och Britta Svensson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-02-18. Styrelsen har under året vid behov hållit arbets/byggmöten och styrelsemöten.

Vicevärdar

Vicevärdar har varit Björn Fielding och Rolf Hermansson emedan Daana Kaipainen har handlagt den administrativa delen av vicevärdskapet.

BETYDANDE UPPGIFTER OM FÖRENINGEN

Årsavgifterna och lokalhyrorna

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 650 kr/m² (632 kr/m²) för bostadsrätterna och hyresavgiften till 1.150 kr/m² (1.050 kr/m²) för förskolan. Hyran för förskolan höjdes 2019-07-01. I samband med återställandet av vattenskadorna gjordes viss upprustning av lokalen. Kristinehamns kommun betalar nu denna upprustningskostnad i form av höjd hyra under en sexårsperiod.

LAGSTADGADE ÅTGÄRDER

Nya stadgar

Föreningens stadgar uppdateras kontinuerligt till ändringar i bostadsrättslagen och övriga gällande lagar. Enligt de nya stadgarna (antagna 2018) har ansvaret för del av inre underhåll flyttats från föreningen till den enskilda bostadsrättshavaren.

Radonmätning

Radonmätning har under årens lopp utförts i både lägenheter och förskolan. Resultatet visade låga värden som ligger under de av myndigheterna fastställda värdena.

Underhållsplan

Ny underhållsplan är upprättad av HSB Kristinehamn under 2020.

Energi och miljö, Energideklaration

Energideklaration är gjord och inlämnad till Boverket under 2020. I energideklarationen finns förslag på energisänkande åtgärder. Styrelsen kommer att ta ställning till dessa i samband med stambytet, tex individuell mätning av bostadsrätternas vatten- och värmeförbrukning.

Föreningens uppvärmning

Brf Trädgården köper fjärrvärme från Värmevärden – f.d. Kristinehamns fjärrvärme.

YTTRE MILJÖ

Föreningen har relativt höga ambitioner när det gäller att erbjuda en god yttre miljö. Det avspeglar sig i skötseln av grönområdena. Våra duktiga och ambitiösa medlemmar bidrar till vår vackra utemiljö. Beskränning/gallring av buskar och träd görs regelbundet av Riksbyggen efter samråd med Christina, Birger och Britta under ledning av Björn och Rolf. Gruppen leder arbetet med rensning och skötsel av rabatterna.

FÖRENINGENS AVTAL

Bredband/Kabel-TV	ComHem
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Folksam
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning från 2018-09-01	HSB Kristinehamn
El – energi, löpande	Vattenfall
El – nät, löpande	Krhms Energi
Fjärrvärme	Värmevärden

Avtal med ComHem

Föreningen har avtal med ComHem om bredband, digital-TV (grundutbudet) och telefoni till samtliga bostadsrätter. Ingen avgift tas ut av bostadsrättshavarna utan det ingår i månadsavgiften. Idag har bostadsrättshavarna möjlighet att välja mellan ComHems digitala utbud eller på egen bekostnad Telias LAN-nät.



Avtal med Riksbyggen

Avtal om fastighetsskötsel löper till och med 2021-12-31.

Avtal om administrativ och ekonomisk förvaltning

HSB Kristinehamn är föreningens avtalspartner när det gäller administrativ- och ekonomisk förvaltning. Den ekonomiska planeringen och en kompetent förvaltare är av stor vikt inför föreningens kommande stambyte.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER SENASTE VERKSAMHETSÅREN

Underhåll 2019-2020

Vattenskadan på förskolan Spiggen

Översvämningen berodde på att barn boende i föreningen och deras kompisar hade täppt igen en avloppsbrunn ute gården. Avloppsvatten svämmande över via golvbrunnarna och täckte stora delar av förskolans golv på avdelningarna Kobben och Holmen. Även om avloppsstoppet upptäcktes tidigt och åtgärdades så hann stoppet leda till omfattande vattenskador på förskolan. Avdelningarna Holmen och Kobben utrymdes till en närliggande förskola som just då stod tom i avvaktan på avveckling av lokalen. Under 2019 skedde rivning/torkning och återställande av avdelningarna Holmen och Kobben och förskolan flyttade in hösten 20.

Relining av avlopps stam

I samband med återställandet av vattenskadan på förskolan Spiggen passade styrelsen på att tidigare lägga del av kommande stambyte. En relining av den del av avloppsstammen som finns under Spiggens golv (avdelningarna Holmen och Kobben) beslutades att utföras innan förskolan flyttade in. Detta för att slippa utrymma hela förskolan vid kommande stambyte. Åtgärden drog tyvärr ut på tiden. Dessutom inträffade en ny vattenskada på grund av entreprenörens slarv med pumpar och

vattenlarm i samband med relingen. Styrelsen har startat en process för att få ersättning för bl.a. den extra självrisk som föreningen drabbades av. Folksams skadeexpert har gett oss klartecken till denna process. Processen mot entreprenören pågår fortfarande.

Kostnaden för rivning, återställande, viss upprustning av förskolan ingick i fastighetsförsäkringen. Föreningen drabbades dock av två självrisker på 46 500 kr. Kostnaden för relining av avloppsstammen, byte av värme- och vattenledningar samt förbättring av ventilationen uppgick till cirka 1 300 000. Kristinehamns kommun betalar upprustningen av lokalen i form av höjd hyra under en sexårsperiod.

Byte och om dragning av kall- och varmvattenledningar

Två helger innan förskolans start ht 2019 upptäcktes ett läckage från taket på avdelningen Holmen på förskolan. Ingen större vattenskada hann inträffa för åtgärder vidtogs omedelbart.

De sönderrostade delarna av vattenledningen bytes ut provisoriskt och beslut togs om att under våren/sommaren 2020 byta ut ledningarna i taket på avdelningen Holmen på förskolan. Anbud togs in och företaget Bravida fick uppdraget att dra om och byta ut den gamla kopparledningen till en ny ledning. Både kall- och varmvattenledningarna byttes ut.

Om dragningen och utbytet av vattenledningarna visade sig att vara ett omfattande arbete. Kostnaden 780 2437 kronor har lagts upp som en investering och avskrivningen påbörjas nästa verksamhetsår (20/21). Styrelsen kan dock konstatera att även om denna åtgärd kostade så är det en åtgärd som minskar den tid som förskolan behöver vara evakuerad i samband med stambytet.

Fjärrvärmeväxlare

Fjärrvärmeväxlaren som installerades 1995 har inte fungerat tillfredsställande på senare år. Styrelsen beslutade därför under våren 2020 att ta in anbud på en ny växlare. Växlaren byttes ut under sommaren 2020.

Byte av regelverk för avskrivning av materiella anläggningstillgångar - byggnader

Avskrivningarna av föreningens byggnader har sedan 2014 gjorts enligt regelverket K2. I K2 ses byggnaden som en enhet som skrivs av jämt – om det är tänkt att byggnaden ska hålla i 100 år avskrivs en hundradel varje år. Vid omfattande underhåll belastar hela utgiften för åtgärden på det årets redovisade resultat. K2 leder till att resultatet skiljer sig från år till år om föreningen ska genomföra större underhålls-åtgärder.

I regelverket K3 används komponentavskrivning, byggnaden delas i redovisningen upp i komponenter som skrivs av under bedömd kvarvarande nyttjandeperiod.

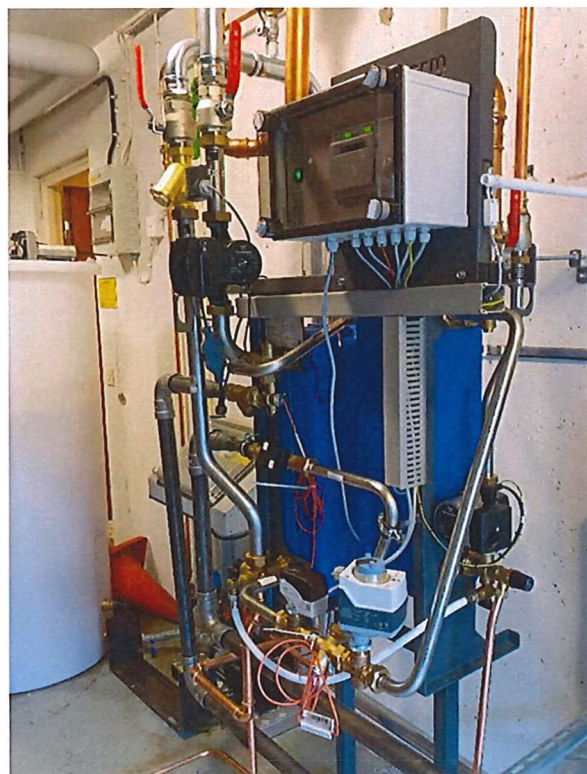
När en komponent byts ut läggs en avskrivningsplan upp för åtgärdens utgift vilken avskrivs under nyttjandeperioden.

Eftersom föreningen står inför stambyte vilket innebär omfattande utgifter rekommenderar HSB Kristinehamn föreningen att redan i bokslutet för 2019/20 gå över till komponentavskrivning enligt K3.

Övergången till K3 innebär att delar av byggnaden - det som hör till stambytet - behöver skrivas av under den tid som kvarstår innan stambytet ska ske och utgiften kostnadsförs.

Ekonomiska nyckeltal

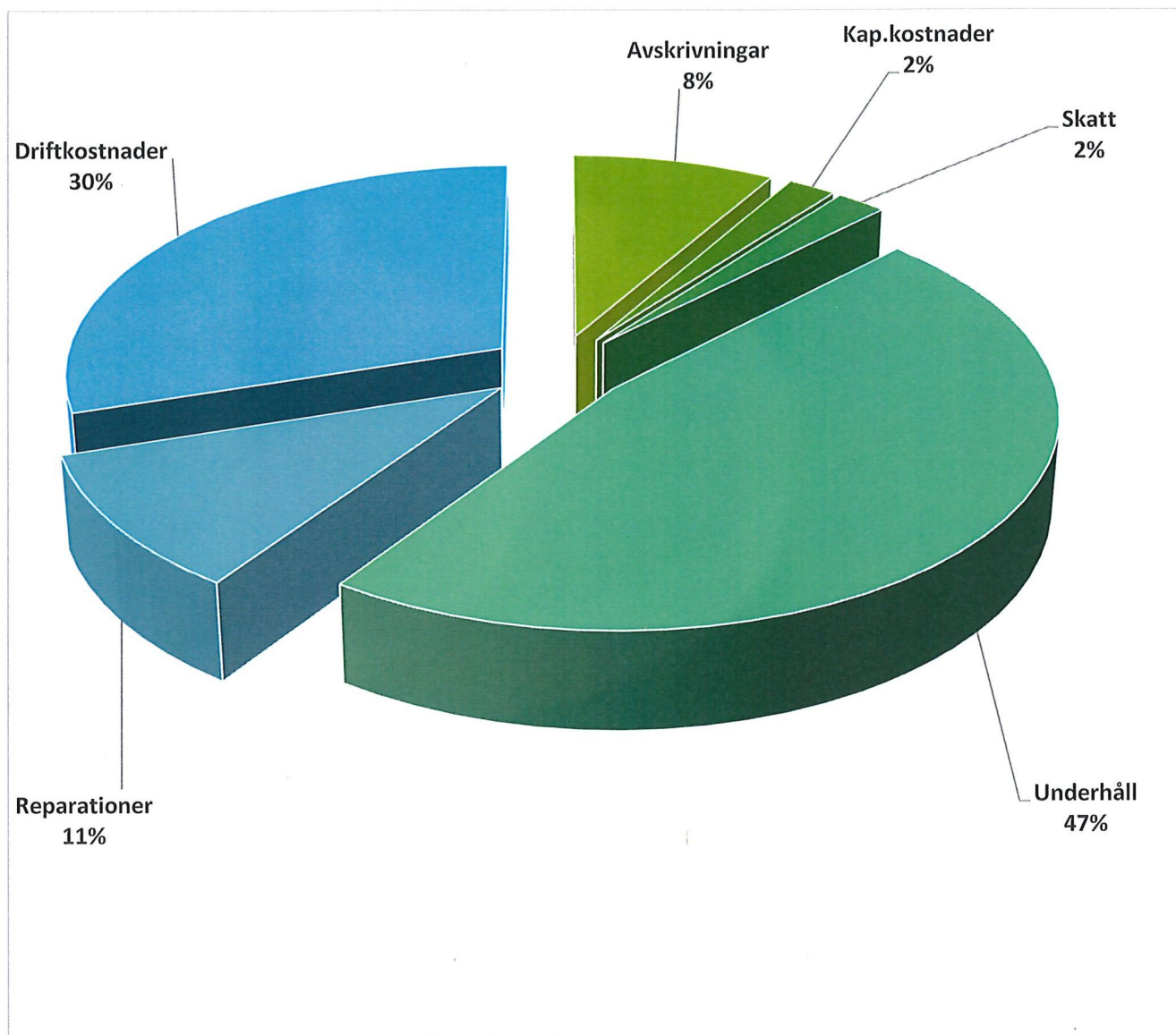
	2018	2019	2020
Årsavgift/m2, bostadsrättsyta	618	632	650
Hysesintäkt/m2, Spiggen	1050	1060	1150
Skuldsättning/m2,	820	1322	1243
Nettoomsättning, tkr	2073	2174	2301
Resultat efter fin.poster	226	-1198	-259
Eget kapital, tkr	54 54	4255	3995
Taxeringsvärde, tkr	11710	15484	15484
... varav byggnad, tkr	10024	12484	12484
Räntekostnader/m2	17	21	23
Avskrivningar/m2	85	87	266
Underhåll/m2	24	489	50
Löpande reparationer/m2	56	109	38
Fastighetsskötsel/m2	73	57	59
El/m2	34	34	26
Vatten-avlopp/m2	32	32	39
Renhållning/m2	16	12	17
Uppvärmning/m2	113	107	114
Fastighetsskatt/m2	17	21	22





VERKSAMHETENS KOSTNADER

Huvudgrupper



FRAMTIDA UTVECKLING FASTIGHET OCH KOSTNADER

Stambyte

Föreningens fastigheter är nu över 40 år gamla. Föreningens stamledningar för vatten och avlopp behöver bytas ut. I stambytet ingår nya ytskikt i badrummen och omläggning av samtliga golvbrunnar i badrummen. Även elledningarna kommer att bytas ut i fastigheten och i bostadsrätterna.

Styrelsen arbetar nu tillsammans med konsult med planeringen av stambytet.

En del åtgärder har utförts i samband med återställandet av vattenskadan på förskolan Spiggen. Kall- och varmvattenledningarna från fjärrvärmecentralen till Spiggens tak har byts ut och avloppsstammen som löper under golvet på avdelningar Holmen och Kobben är åtgärdad.

Underhållsplan

En underhållsplan är föreningens, och framförallt styrelsens, verktyg för att planera framtida underhåll samt för att planera avsättningar till föreningens yttre underhållsfond. Styrelsens självklara mål är att förvalta föreningen väl och att investera för framtiden. Flera investeringar för att sänka föreningens kostnader och medlemmarnas individuella kostnader har gjorts de senaste åren och flera är planerade. Detta kommer att bli allt viktigare i takt med att kostnaderna för energi och vatten väntas öka i framtiden.

En ny underhållsplan har upprättats av Kenth Johansson på HSB Kristinehamn.

Bland de åtgärder som föreslås på kort sikt är:

- OVK-besiktning av bostadsrätter under 2020/21 (framflyttad pga av Covid-19 pandemin).
- Byte av stamledningar vatten/avlopp samt elledningar med början 2022.
- Målning av trappuppgångar, efter stambytet
- Byte av lägenhetsdörrar, i samband med stambytet 2025
- Byte av Tak 2025-26

Styrelsen kommer att fortsätta analysen av den nya underhållsplanen och behovet av framtida avsättning till underhållsfonden.



**Utfört underhåll – större poster - till och med 2020**

ÅTGÄRD	TIDPUNKT
Gemensam vägsamfällighet	
Grävning/asfalttoppning	2016
Uppvärmning, fjärrvärme	
Fjärrvärmeanläggning	1995
Byte styrenhet	2010
Byte cirkulationspump	2013, 2017
Byte ackumulatortank	2015
Injustering värme	2008-2016
Byte av fjärrvärmeväxlare	2020
Energibesparande åtgärder	
Byte av termostater i lgh	
intrimning av värmeväxlare	2010-2013
Projekt EcoGuard	2010
individuell mätning i varje lägenhet	
Ledningar i mark	
Filmning/spolning av avloppsledningar	2003-2006
Omläggning av dränering runt Gustavsbergshuset	2017
Ny värmekulvert mellan A- och B-huset	2018
Avloppsledningar i hus	
Filmning av stammar	2003, 2019
Inplastning/förstärkning i kök	2005
Spolning stammar	2003-2015
Relining och filmning av avloppsstammen i bottenplattan i A-huset	2020
Balkonger	
Inglasning	1986
Tak	
Omläggning	1998
Målning takplåtar	2010-2015
Isolering tak/vindar - energibesparingsprojekt	2014
Fönster	
Renovering/utbyte av ytterbågar inkl fönsterglas	2009
Energideklaration	2020
Belysning	
Byte till tryckstyrda led-armaturer i trappuppgångar	2001-2013
Byte till led-armaturer källare	2013-2018
Byte till led-armaturer belysningsstolpar på gården och garaget	2016-2019
Elinstallationer lägenheter	
Installation av jordfelbrytare	2004
Fasadrenovering	2005

**Vattenledningar**

Byte av del av kall- och varmvattenledningar A- huset	2020
Garage	1980
Nybygge carport	2011
Utbyte motorvärmare	2010-2018
Lagning/av garageportar, nya mellanväggar	2005-2014
Nytt tak garagebyggnaden	2017
Källsorteringsrum/sophantering	2008
Övergång till kompostering av matavfall	2014

Tvättstuga

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare	2009-2018
---	-----------

Träd och grönytor

Beskärning av buskar och träd, kontinuerligt	2005-2016
Nedtagning av björk	2016
Nedtagning av buske/träd Spiggengården	2019

Trappuppgångar/källare

Målning trappuppgångar	1998
Målning källare	2007

Dörrar/lås

Byte av låssystem samtliga dörrar & garage	2015
Lagning/tätning balkongdörrar vardagsrum/kök	2013

Professionell statusbesiktning av badrum

i samband med inträffad vattenskada i en lägenhet besiktigades samtliga badrum. I nio badrum installerades duschkabiner och samtliga avlopp i duscharna fick nya klämrings	2014
---	------

TV-bredband

TV och bredband Comhem-nät	1995
Fiberlannät Telia TV/bredband	2010

Fläktar och ventilation

Nya takfläktar och köksfläktar	2008, 2019
rensning imkanaler	2015
OVK Spiggen	2019

Förskolan Spiggen

Ombyggnad av ABF-lokal till ny förskoleavdelning	2001
Ny ventilation två avdelningar	2009
Förbättring av ventilation	2019
Ny köksutrustning i samband med vattenskadan	
Nya belysning, utbyte av dörrar m.m. (betalas delvis av förskolan)	2019
Myndighetsbesiktningar	fortlöpande
Åtgärder med anledning av besiktningar och lagändr.	fortlöpande
Nya vitvaror, kyl/frys, diskmaskin, tvättmaskin	fortlöpande
Upprustning av innemiljö, byte av mattor och målning	fortlöpande
Upprustning av utemiljö, den del som för. ansvarar för	fortlöpande



Planerat underhåll enligt Underhållsplan 2020

Byte av stammar, ytskikt badrum, elledningar	2022-23
Byte av lägenhetsdörrar	Efter stambytet
Målning av trappuppgångar	Efter stambytet
Kompletteringar, fjärrvärmeanläggning	Efter stambytet

Förskolan Spiggen

Fortsatt underhåll/målning Skäret	Vid behov
Utbyte av torkskåp	Vid behov
Målning av rum/korridor Skäret	Vid behov

I underhållsplanen upptaget underhåll som kan flyttas fram

	Ny tidpunkt
Byte garageportar	2026
Byte entrepartier	2026
Målning plåt balkonger	2026
Nytt tak	2025-26





EKONOMISK PLANERING

Upptagande av ett nytt lån

Föreningens likviditet blev hårt ansträngd på grund av genomförd reling av avloppsstammen i bottenplattan under förskolan. Det var lämpligt göra detta i samband med återställandet av förskolan då golven och väggarna ändå var bortrivna på grund av vattenskadan.

Styrelsen fann efter samråd med HSB:s ekonomichef att det var nödvändigt att ta upp ett nytt lån för att kunna betala föreningens fakturor. Ett nytt lån på 1 500 000 är upptaget fr.o.m. 2019-05-17. Ränta 1,55%, löptid tre år. Föreningens likviditet är för närvarande bra.

Föreningens lån 2020-08-31

Lånesumma	Ränta	Ränta/ år	Amortering/ år
574 810	1,75%	11 896	140 000
*)1 628 323	1,89%	35 689	<u>130 000</u>
<u>1 500 000</u>	1,55%	<u>23 250</u>	0
<u>3 938 133</u>		70 835	270 000

Lånen är placerade hos Handelsbanken/-Stadshypotek.

*) Lånet är omplacerad till en ränta på 1,40% fr.o.m. 2020-12-01 under fem år.

Lånet på 1 500 000 kr är bundet till och 2022-06-01.

Lånet på 574 810 är placerad till och med 2023-01-30.

Verksamhetsårets amortering är 270 000 kr.

I stället för att spara likvida medel till mycket låg ränta har föreningen tidigare amorterat av lånen med 2,5 mkr.

FÖRENINGENS MÅL

Styrelsens syn på föreningens ekonomi på lång sikt

En ny underhållsplan för framtiden. Denna underhållsplan kommer att vara ett viktigt instrument i styrelsen planering av föreningens framtida ekonomi. Styrelsens ekonomiska fokus ligger närvarande på kommande stambyte.

Som framgår ovan är föreningens ändamål enligt stadgarna att upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna, främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Styrelsen för Brf Trädgården har som sin främsta målsättning att hålla fastigheterna på högsta möjliga standardnivå till en motiverbar kostnad. För detta lägger styrelsen stor vikt vid underhåll och förbättringar av fastigheterna samt vid långsiktig planering för att undanröja risker för skador och förhindra framtida dramatiska avgiftshöjningar.

Förutom bostadsrättsföreningens stadgar finns det ett antal lagar som bostadsrättsföreningar ska följa. Aktuella lagar är Bostadsrättslagen, Hyreslagen, Bokföringslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt lagar och förordningar som styr fastighetsförvaltningen såsom lagen om Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), Arbetsmiljölagen (systematisk arbetsmiljöarbete), Lagen om energideklaration samt förordningen om Systematiskt Brandskydd

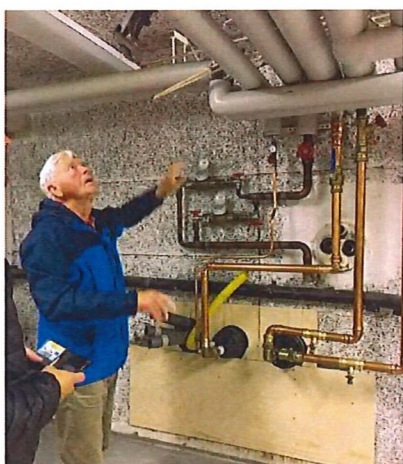
STYRELSENS ANSVAR

Styrelsens uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att för medlemmarnas räkning långsiktigt förvalta föreningens angelägenheter och genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna.

Styrelsen ska uppfylla de långsiktiga målen genom att särskilt ägna omsorg åt att; se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av föreningens verksamhet och ekonomiska ställning mot de fastställda målen

- fastställa de övergripande målen för föreningens verksamhet och besluta om föreningens strategi för att nå målen
- se till att föreningens information präglas av öppenhet och saklighet samt hög relevans för medlemmarna
- se till att det finns en tillfredsställande kontroll av föreningens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för föreningens verksamhet



Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för föreningens interna kontroll, vars övergripande syfte är att skydda medlemmarnas investering och föreningens tillgångar.

Styrelsen ska se till att föreningen har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur föreningens system för intern kontroll fungerar.

Revisorn avger årligen en rapport som fogas till årsredovisningen över hur den interna kontrollen till den del den avser den ekonomiska rapporteringen är organiserad och hur väl den har fungerat under det senaste räkenskapsåret.

Fastighetsägaransvar

Styrelsen ska i egenskap av fastighetsägare se till att egenkontrollen sköts på ett korrekt sätt.

Bland annat ska hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas. Egenkontrollen omfattar tex följande områden: buller, fukt/mögel, temperatur, ventilation, skadedjur, energi, avfall och radon. När det gäller områdena buller, fukt/mögel, skadedjur bedömer styrelsen att det inte finns några bekymmer. Beträffande energi och temperatur ingår detta i styrelsens uppföljning att nå bra komforttemperatur och genom att sänka energikostnaderna. Ventilationen följs regelbundet upp genom OVK, på förskolan sker detta med två års mellanrum och för lägenheterna vart tionde år.

**RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING, I TKR**

Resultatet av föreningens verksamhet under verksamhetsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar med tilläggsuppgifter.

Flerårsöversikt (tkr)

	2019-20	2018-19	2017-18	2016-17
Nettoomsättning	2301	2174	2073	2147
Rörelseresultat	-191	-1136	278	-18
Resultat efter finansiella poster	-260	-1198	226	-74
Balansomslutning	9 152	9 080	8 900	9 074
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,2	0,1	0,1	0
Soliditet %	44	47	61	58

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	1 240 100	1 740 830	2 472 644	-1 198 107
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			-1 198 107	1 198 107
Reservering till UH-fond		58 000	-58 000	
lanspråktagande av UH-fond		-147 808	147 808	
Årets resultat				-259 905
Belopp vid årets slut	1 240 100	1 651 022	1 364 345	-259 905
Resultatdisposition				

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 274 537
Årets resultat	-259 905
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-58 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>147 808</u>
Till stämmans förfogande	1 104 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 104 440</u>
Summa	1 104 440

Ytterligare uppgifter vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Styrelsen för HSB Brf Trädgården lämnar Årsredovisning med förvaltningsberättelse enligt ovan och Resultat- och balansräkningar enligt nedan till revisor och Brf Trädgårdens föreningsstämma 2021.

Kristinehamn 2021-01-27


Daana Kaipainen


Björn Fielding


Christina Andersson


Eva Wahlstedt


Ingegerd Bengtsson


Rolf Hermansson


Jan Engblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-10


Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Resultaträkning		2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 300 961	2 174 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 035	40 339
Summa rörelseintäkter		2 408 996	2 214 901

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 095 072	-1 249 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 463	-209 014
Underhåll enligt plan	Not 6	-147 808	-1 456 568
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-177 084	-175 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-898 510	-260 817
Summa rörelsekostnader		-2 599 937	-3 351 072

Rörelseresultat		-190 940	-1 136 172
------------------------	--	-----------------	-------------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 965	-61 935
Summa finansiella poster		-68 965	-61 935

Årets resultat		-259 905	-1 198 107
-----------------------	--	-----------------	-------------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-259 905	-1 198 107
Reservering till fond för yttre underhåll	-58 000	-120 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	147 808	1 456 568
Överföring till balanserat resultat	-170 097	138 461



Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 481 754	7 540 650
Inventarier och installationer	Not 10	253 589	312 956
Summa materiella anläggningstillgångar		7 735 343	7 853 606

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

7 735 843	7 854 106
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 622	350
Kundfordringar		0	25 000
Aktuell skattefordran	Not 12	2 532	2 532
Övriga kortfristiga fordringar		4	190 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 349	149 005
Summa kortfristiga fordringar		48 507	367 654

Bank	Not 14	1 367 342	858 205
Summa kassa och bank		1 367 342	858 205

Summa omsättningstillgångar

1 415 849	1 225 860
------------------	------------------

Summa tillgångar

9 151 692	9 079 966
------------------	------------------

8

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 240 100	1 240 100
Fond för yttre underhåll		1 651 022	1 740 830
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 891 122	2 980 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 364 345	2 472 644
Årets resultat		-259 905	-1 198 107
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 104 440	1 274 537

Summa eget kapital

	3 995 562	4 255 467
--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 433 133	3 668 133
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 433 133	3 668 133

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	270 000	270 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	468 269	429 588
Leverantörsskulder		153 801	221 848
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	40 453	9 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	790 475	225 338
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 722 997	1 156 365

Summa skulder

	5 156 130	4 824 498
--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

	9 151 692	9 079 966
--	------------------	------------------

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången detta räkenskapsår. Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för räkenskapsåret 2018/2019. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisas i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 70 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 6,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 16–20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2010–2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 989 029 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	1 545 312	1 502 381
	Hysesintäkt lokaler	708 950	632 927
	Hysesintäkt garage och bilplatser	66 750	59 950
	Årsavgift el	61 573	70 967
	Avsatt till inre fond	-87 498	-91 663
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 870	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5	0
		2 300 961	2 174 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	15 986
	Övrigt	108 035	24 353
		108 035	40 339

Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-112 355	-325 843
	El	-77 382	-102 984
	Uppvärmning	-338 789	-320 720
	Vatten	-117 425	-97 042
	Renhållning	-51 490	-36 543
	Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 600
	TV, bredband, IP-telefoni	-80 488	-80 499
	Obligatoriska besiktningar	-3 725	-5 650
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-162 842	-168 571
	Försäkringar	-30 890	-28 964
	Fastighetsskatt	-64 260	-64 260
	Övriga driftskostnader	-55 425	-15 978
		-1 095 072	-1 249 654

Not 5	Övriga externa kostnader	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Externt revisionsarvode	-19 675	-21 231
	Förvaltningskostnader	-87 199	-113 348
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 221	-4 813
	Kontorsutrustning och -material	-4 403	-2 721
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 571	-6 675
	Förbrukningsinventarier	-19 027	0
	Medlemsavgifter	-12 250	-15 136
	Stämma och styrelse	-4 698	0
	Övriga förvaltningskostnader	0	-34 660
	Kundförluster m m	-123 419	-10 429
		-281 463	-209 014

Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll lokaler	0	-402 471
	Underhåll installationer	-147 808	-1 054 097
		-147 808	-1 456 568

Not 7 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-101 000	-92 000
	Löner för anställda	-22 000	-12 400
	Vicevärdsarvode	-35 000	-35 000
	Övriga arvoden	-1 752	-5 632
	Övriga personalkostnader	0	-274
	Sociala avgifter	-17 332	-29 713
		-177 084	-175 019

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-839 143	-243 673
	Installationer	-50 667	-8 444
	Inventarier	-8 700	-8 700
		-898 510	-260 817

Not 9	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 053 916	13 053 916
Årets investering byggnader	780 247	0
Ingående anskaffningsvärde mark	575 973	575 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 410 136	13 629 889

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 089 239	-5 845 566
Årets avskrivningar byggnader	-839 143	-243 673
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 928 382	-6 089 239

Utgående bokfört värde

Bokförda värden byggnader	6 905 781	6 964 677
Bokförda värden mark	575 973	575 973

Fastighetsbeteckning: Spiggen 1 m.fl.

Värdeår: 1980

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	10 800 000	2 140 000	12 940 000	12 940 000
Lokaler	2 094 000	450 000	2 544 000	2 544 000
	12 894 000	2 590 000	15 484 000	15 484 000

Not 10	Inventarier och installationer		
--------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	382 965	78 965
Årets investeringar	0	304 000
Utgående anskaffningsvärden	382 965	382 965

Ingående avskrivningar	-70 009	-52 865
Årets avskrivningar	-59 367	-17 144
Utgående avskrivningar	-129 376	-70 009

Utgående bokfört värde

253 589 **312 956**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

8

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	2 532	2 532
		2 532	2 532

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	10 353	10 185
	Förutbetald kabel-TV och bredband	6 847	6 907
	Förutbetald administration	13 353	13 353
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 797	118 560
		40 349	149 005

Not 14	Bank		
	Handelsbanken	1 367 342	858 205
		1 367 342	858 205

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek AB	1,89%	2020-12-01	1 628 323	1 758 323
Stadshypotek AB	1,55%	2022-06-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	1,50%	2023-01-30	574 810	679 810
			3 703 133	3 938 133

Avgår kortfristig del under nästa räkenskapsår	270 000	270 000
--	---------	---------

Långfristig del av skulder till kreditinstitut	3 433 133	3 668 133
--	------------------	------------------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	954 810	1 080 000
--	---------	-----------

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 478 323	2 588 133
---	-----------	-----------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 196 000	9 696 000
----------------------	-----------	-----------

varav i eget förvar	-1 544 000	-1 544 000
---------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	7 652 000	8 152 000
---------------------------------	------------------	------------------

Not 16	Medlemmarnas inre fond	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående värde	429 588	503 517
	Avsättning	87 498	91 663
	Uttag	-48 817	-165 593
		468 269	429 588

Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	26 043	0
	Personalens källskatt	0	1 689
	Arbetsgivaravgifter	0	1 769
	Övriga kortfristiga skulder	14 410	6 133
		40 453	9 591

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 953	23 047
	Upplupna räntekostnader	6 542	6 332
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	181 138	183 841
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 842	12 118
		790 475	225 338

8

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 HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Kristinehamn för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 10 februari 2021

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Kristinehamn, org.nr 773600-0337**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Kristinehamn för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 2020 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.