

Årsredovisning för  
**Brf S:t Göran & Draken**  
769602-4129

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

## Årsredovisning 2025 för Brf S:t Göran & Draken

Styrelsen för Brf S:t Göran & Draken, 769602-4129, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Förvaltningsberättelse 2025

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arbetaren 9, Kungsholmen, Stockholm. Föreningen äger även marken.

#### Styrelse och revisorer

2025-01-01 - 2025-05-26		2025-05-27 – 2025-12-31
Carin Wallgren	Ordförande	Carin Wallgren
Göran Johnsson	Sekreterare	Göran Johnsson
Magnus Århammar	Kassör	Magnus Århammar
Anders Forsell	Ledamot	Gabriel Blomqvist
Yvonne Pers	Ledamot	Yvonne Pers
Margitha Remkell	Ledamot	Margitha Remkell
Emma Dimert	Suppleant	-

Revisor har varit auktoriserad revisor Åsa Thelin samt Peter Kullberg. Revisorssuppleant har varit Joachim Danielsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Yvonne Pers och Margitha Remkell.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens verksamhet till minst 60% består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar. Fastigheten har en totalyta av 4557 kvmsom fördelas med 2485 kvm för bostadsrätter, 165 kvm för bostäder med hyresrätt och 1907 kvm som lokalhyresrätter.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av BK Fastighetsservice AB.

Föreningen har en underhållsplan som togs fram 2021 och visar beräknat underhåll under de kommande 20-30 åren.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025 i föreningens garage. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Under året har extern revisor fakturerat revisionsarvode på 45.000 kr. Styrelsen har tagit ut ett arvode på 999 kr per styrelsemedlem. Inget arvode har uttagits av stämموvald internrevisor.

Planerade målningsarbeten fönster resp tak påbörjades ej men det sker förhoppningsvis 2026.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Föreningens resultat är tillfredställande och tanken är att öka underhåller framöver då vi ligger lite efter vår underhållsplan.

Avgifterna har varit oförändrade under 2025 och inga höjningar är planerade att ske under 2026.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har 28 lägenheter varav 26 är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar vid ingång var 44. Under året har 6 medlem lämnat och 5 tillkommit. Vi årets utgång är antalet medlemmar 43. Under året har 4 (f.å 3) överlåtelser skett. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler. 26 garageplatser upplåts med hyresrätt till medlemmar i föreningen. Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 225 637	4 075 327	3 695 180	3 046 140	2 979 764
Rörelseresultat	1 659 142	1 447 597	1 001 832	288 977	417 090
Resultat efter finansiella poster	1 515 465	1 149 122	702 240	194 769	379 920
Balansomslutning	47 658 722	46 212 645	46 899 094	46 606 471	47 858 321
Soliditet (%)	85	85	81	80	77
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 414	2 414	3 219	3 421	4 042
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	1 317	1 317	1 756	1 865	2 194
Årsavgifter kr/kvm	215	215	215		
Räntekänslighet (%)	11	11	15		
Energikostnad kr/kvm	218	209	200		
Sparande per kvm	405	326	230		
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%)	13	13	14		

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 638 638	8 400 995	2 681 345	4 207 281	1 149 122	39 077 382
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Avsättning enligt stadgar för yttre underhåll			448 800	-448 800		
Uttag fond yttre underhåll enligt stadgar						
Balanseras i ny räkning				1 149 123	-1 149 122	
Årets resultat					1 515 465	1 515 465
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 638 638</b>	<b>8 400 995</b>	<b>3 130 145</b>	<b>4 907 604</b>	<b>1 515 465</b>	<b>40 592 847</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):	
Balanserat resultat	4 907 604
Årets vinst	1 515 465
Totalt	6 423 069
Behandlas så att:	
- i ny räkning överföres	6 871 869
Summa	6 871 869

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 225 637	4 075 327
Övriga rörelseintäkter		<u>3 872</u>	<u>2 216</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 229 509	4 077 543
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 198 145	-2 199 866
Övriga externa kostnader	4	-33 095	-85 080
Personalkostnader och arvoden	5	-6 993	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	<u>-332 134</u>	<u>-338 007</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 570 367	-2 629 946
<b>Rörelseresultat</b>		1 659 142	1 447 597
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 398	55 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-173 075</u>	<u>-353 683</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-143 677	-298 475
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 515 465	1 149 122
<b>Resultat före skatt</b>		1 515 465	1 149 122
<b>Årets resultat</b>		<u>1 515 465</u>	<u>1 149 122</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 739 620	45 071 412
Inventarier, maskiner och installationer	7	39 159	13
Summa materiella anläggningstillgångar		44 778 779	45 071 425
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 778 779</b>	<b>45 071 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-	7 524
Övriga fordringar	8	1 031 886	1 006 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 198	64 085
Summa kortfristiga fordringar		1 049 084	1 077 784
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 830 859	63 436
Summa kassa och bank		1 830 859	63 436
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 879 943</b>	<b>1 141 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 658 722</b>	<b>46 212 645</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 039 633	31 039 633
Fond för yttre underhåll		3 130 145	2 681 345
Summa bundet eget kapital		34 169 778	33 720 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 907 604	4 207 281
Årets resultat		1 515 465	1 149 122
Summa fritt eget kapital		6 423 069	5 356 403
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 592 847</b>	<b>39 077 381</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		201 539	237 822
Skatteskulder		29 761	9 129
Övriga skulder		349 586	349 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		484 989	538 727
Summa kortfristiga skulder		7 065 875	7 135 264
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 658 722</b>	<b>46 212 645</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 659 142	1 447 597
Avskrivningar vilka ej påverkar kassflödet	332 134	338 007
Erhållen ränta	29 398	55 208
Erlagd ränta	-173 076	-353 683
	<u>1 847 598</u>	<u>1 487 129</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 847 598</b>	<b>1 487 129</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	54 106	-9 102
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-69 388	164 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 832 316</b>	<b>1 642 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 488	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-39 488</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 792 828</b>	<b>-357 544</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 063 942</b>	<b>1 421 486</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 856 770</b>	<b>1 063 942</b>

\*Likvida medel räknas kassa&bank samt transaktionskonto hos förvaltaren\*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

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

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
- Byggnad	1%	(1%)
- Maskiner	10-20%	(20%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	534 510	534 510
Hyror	3 678 589	3 538 811
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 538	2 006
	<u>4 225 637</u>	<u>4 075 327</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	65 356	77 485
Städning	53 074	56 416
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 293	15 949
Trädgårdsskötsel	18 211	14 830
Snöröjning	3 750	7 500
Reparationer	358 337	245 549
El	282 342	277 738
Uppvärmning	544 328	520 544
Vatten	164 969	155 216
Sophämtning	59 544	64 989
Försäkringspremie	50 732	40 832
Fastighetsavgift bostäder	48 272	45 640
Fastighetsskatt lokaler	284 000	266 000
Övriga fastighetskostnader	27 401	21 059
Kabel-tv/Bredband/IT	94 166	112 752
Förvaltningsarvode ekonomi	84 963	86 251
Panter och överlåtelser	14 700	7 521
Juridiska åtgärder	-	174 688
Hysesförlust	7 524	-
Övriga externa tjänster	10 183	8 907
	<u>2 198 145</u>	<u>2 199 866</u>
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 198 145</b>	<b>2 199 866</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	3 095	4 580
Revisionarvode	30 000	80 500
<b>Summa</b>	<b>33 095</b>	<b>85 080</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	6 993	6 993
<b>Summa</b>	<b>6 993</b>	<b>6 993</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	33 179 146	33 179 146
-Ombyggnad	229 066	229 066
-Mark	17 865 694	17 865 694
-Markanläggning	300 000	300 000
	<u>51 573 906</u>	<u>51 573 906</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-6 502 494	-6 170 703
-Årets avskrivning enligt plan	-331 792	-331 791
	<u>-6 834 286</u>	<u>-6 502 494</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 739 620</b>	<b>45 071 412</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	64 400 000	54 000 000
Mark	86 000 000	95 600 000
	<u>150 400 000</u>	<u>149 600 000</u>
Bostäder	122 000 000	123 000 000
Lokaler	28 400 000	26 600 000
	<u>150 400 000</u>	<u>149 600 000</u>

## Not 7 Maskiner

	2025	2024
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	63 686	63 686
-Anskaffat under året	39 488	-
Vid årets slut	<u>103 174</u>	<u>63 686</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-63 673	-57 458
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-342	-6 215
Vid årets slut	<u>-64 015</u>	<u>-63 673</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 159</b>	<b>13</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2025	2024
Skattekonto	5 975	5 670
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	<u>1 025 911</u>	<u>1 000 505</u>
<b>Summa</b>	<b>1 031 886</b>	<b>1 006 175</b>

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

## Not 9 Kassa och bank

	2025	2024
Aros kapital	917 167	57 857
Collector	<u>913 692</u>	<u>5579</u>
<b>Summa</b>	<b>1 830 859</b>	<b>63 436</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Lånegivare</u>	<u>Konvertering/ Slutbetalning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuldbelopp 2025-12-31</u>	<u>Amortering inom 1 år</u>	<u>Skuldbelopp 2024-12-31</u>
Nordea Hypotek	2026-12-23	2,35%	<u>6 000 000</u>	<u>                    </u>	<u>6 000 000</u>
			<b>6 000 000</b>		<b>6 000 000</b>
Varav kortfristig del			<u>6 000 000</u>		<u>6 000 000</u>
			<b>6 000 000</b>		<b>6 000 000</b>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 521 000	21 521 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 521 000</b>	<b>21 521 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2026 måste samtliga bostadsrättsföreningar tillämpa K3, BFNAR 2012:1, istället för K2. Den största ändringen är en uppdelning av fastigheten i komponenter och avskrivning utifrån livslängden av respektive komponent samt att utbyte av komponenter framöver redovisas i balansräkningen istället för i resultaträkningen.

Fönsterrenoveringen är upphandlad för målning av fönster med start maj 2026.

## Underskrifter

Stockholm enligt datum för digitala signaturer

Årsredovisningen fastställdes den 2026-02-20 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

2026-02-23

  
Carin Wallgren  
Ordförande

  
Gabriel Blomqvist

  
Margitha Remkell

  
Magnus Arhammar

  
Yvonne Pers

  
Göran Johnsson

Våra revisionsberättelser har lämnats enligt datum för våra digitala signaturer

Forvis Mazars AB  
Åsa Thelin  
Auktoriserad revisor



2026-02-23

Peter Kullberg  
Lekmannarevisor



2026-02-23



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf S:t Göran och Draken  
Org. nr 769602-4129

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Göran och Draken för år 2025.

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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Görän och Draken för år 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

**Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.**

2026-02-23



**Åsa Thelin**  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse från lekmanarevisor

Jag har översiktligt granskat årsredovisning och räkenskaper 2025 för Brf S:t Göran och Draken. Jag har granskat styrelsens förvaltning 2025. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har översiktligt granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm enligt digital signatur 2026-02-23

Peter Kullberg

**Peter Kullberg**  
Lekmanarevisor