



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

BRF S:T GÖRAN & DRAKEN

# Årsredovisning 2023



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 panter* 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.

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

**Brf S:t Göran & Draken**

769602-4129

**Årsredovisning 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

**Förvaltningsberättelse 2023****Allmänt om verksamheten**

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

**Styrelse och revisorer**

2023-01-01 - 2023-05-03

Carin Wallgren

Göran Johnsson

Magnus Århammar

Anders Forsell

Yvonne Pers

Margitha Remkell

Espen Börde

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

2023-05-03 - 2023-12-31

Carin Wallgren

Göran Johnsson

Magnus Århammar

Anders Forsell

Yvonne Pers

Margitha Remkell

Göran Lindblad

Revisor har varit auktoriserad revisor Åsa Thelin samt Peter Kullberg. Revisorssuppleant har varit Ulla-Maja Hedman Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Forsell, 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 kvm som 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 Fastighetservice 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 3 maj 2023 i föreningens garage. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Under året har extern revisor fakturerat revisionsarvode på 33.000 kr. Styrelsen har tagit ut ett arvode på 999 kr per styrelsemedlem. Inget arvode har uttagits av stämموald internrevisor.

Föreningen har slutfört OVK-besiktningen i samband med att vår nya lokalhyresgäst byggt klart i sina lokaler. Liggande gjutjärnsstammar i källaren har ersatts av plaströr. I övrigt enbart mindre reparationer och underhåll.

**Brf S:t Göran & Draken**

769602-4129

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Föreningens resultat är tillfredställande och den kraftiga kostnadsökning vi såg under 2022 har avstannat under 2023. För 2023 har avgiften återgått till den nivå vi hade 2017 när vi senast hade avgift. From mars 2024 har garageavgifterna höjts med ca 37% för att säkerställa äkta bostadsrättsförening. En av våra lokalhyresgäster har sagts upp från avtalen med beräknad avflyttning sent 2024 eller 2025.

**Medlemsinformation**

Föreningen har 28 lägenheter varav 26 är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar vid årets ingång var 43. Under året har 0 medlem lämnat och 0 tillkommit. Vi årets utgång är antalet medlemmar 43.

Under året har 0 (f.å 1) överlåtelse 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

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 695 180	3 046 140	2 979 764	2 485 062	2 869 673
Rörelseresultat	1 001 832	288 977	417 090	-3 305 113	175 113
Resultat efter finansiella poster	702 240	194 769	379 920	-3 369 561	125 589
Balansomslutning	46 899 094	46 606 471	47 858 321	47 333 168	50 024 432
Soliditet (%)	81	80	77	77	80
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	3 219	3 421	4 042	4 024	3 622
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	1 756	1 865	2 194	2 194	1 975
Årsavgifter kr/kvm	215				
Räntekänslighet (%)	15				
Energikostnad kr/kvm	200				
Sparande per kvm	230				
Årsavgifternas andel i procent	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	1 783 745	4 207 872	194 769	37 226 019
<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				194 769	-194 769	
Årets resultat					702 240	702 240
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 638 638</b>	<b>8 400 995</b>	<b>2 232 545</b>	<b>3 953 841</b>	<b>702 240</b>	<b>37 928 259</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):	
Balanserat resultat	3 953 841
Årets vinst	702 240
<b>Totalt</b>	<b>4 656 081</b>
Behandlas så att:	
- i ny räkning överföres	4 656 081
<b>Summa</b>	<b>4 656 081</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 695 180	3 046 140
Övriga rörelseintäkter		68 934	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 764 114</b>	<b>3 046 380</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 362 644	-2 336 695
Övriga externa kostnader	4	-48 125	-70 194
Personalkostnader och arvoden	5	-6 993	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-344 520	-344 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 762 282</b>	<b>-2 757 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 001 832</b>	<b>288 977</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 212	13 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 804	-107 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 592</b>	<b>-94 208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>702 240</b>	<b>194 769</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>702 240</b>	<b>194 769</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>702 240</b>	<b>194 769</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	45 403 203	45 734 991
Inventarier, maskiner och installationer	7	6 228	18 960
Summa materiella anläggningstillgångar		45 409 431	45 753 951
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 409 431	45 753 951
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 524	2 100
Övriga fordringar	8	403 460	820 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 717	20 867
Summa kortfristiga fordringar		468 701	843 132
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		1 020 962	9 388
Summa kassa och bank		1 020 962	9 388
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 489 663	852 520
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 899 094	46 606 471

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		2 232 545	1 783 745
Summa bundet eget kapital		33 272 178	32 823 378
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 953 841	4 207 872
Årets resultat		702 240	194 769
Summa fritt eget kapital		4 656 081	4 402 641
<b>Summa eget kapital</b>		37 928 259	37 226 019
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	8 000 000	8 500 000
Leverantörsskulder		149 664	95 330
Skatteskulder		7 981	6 021
Övriga skulder		351 679	349 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461 511	429 515
Summa kortfristiga skulder		8 970 835	9 380 452
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		46 899 094	46 606 471

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 001 832	288 977
Avskrivningar vilka ej påverkar kassaflödet	344 520	344 520
Erhållen ränta	29 212	13 286
Erlagd ränta	-328 804	-107 494
	<u>1 046 760</u>	<u>539 289</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 046 760</b>	<b>539 289</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 925	34 894
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	90 383	53 381
	<u>1 094 218</u>	<u>627 564</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 094 218</b>	<b>627 564</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-1 500 000
	<u>-500 000</u>	<u>-1 500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>594 218</b>	<b>-872 436</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>827 268</b>	<b>1 699 704</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 421 486</b>	<b>827 268</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 parentes).

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

	2023	2022
Årsavgifter	534 510	-
Hyror	3 158 738	3 043 497
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 932	2 643
	<b>3 695 180</b>	<b>3 046 140</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	378 443	93 889
Städning	48 417	51 883
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 046	31 046
Trädgårdsskötsel	3 100	4 699
Reparationer	310 488	296 603
El	325 752	399 188
Uppvärmning	493 010	444 716
Vatten	93 869	48 467
Sophämtning	65 627	62 583
Försäkringspremie	43 942	37 458
Självrisk	24 100	-
Fastighetsavgift bostäder	44 492	42 532
Fastighetsskatt lokaler	266 000	266 000
Övriga fastighetskostnader	22 997	18 318
Kabel-tv/Bredband/IT	115 921	244 074
Förvaltningsarvode ekonomi	102 841	97 518
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	300	180
Panter och överlåtelse	2 415	2 114
Juridiska åtgärder	-	1 350
Övriga externa tjänster	8 884	8 716
	<u>2 362 644</u>	<u>2 151 334</u>
<b>Underhåll</b>		
Värme	-	51 188
El	-	52 779
Garage	-	3 119
Övrigt	-	78 275
	<u>-</u>	<u>185 361</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 362 644</b>	<b>2 336 695</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 875	1 069
Konsultarvode	-	37 500
Revisionarvode	45 250	31 625
<b>Summa</b>	<b>48 125</b>	<b>70 194</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	6 993	5 994
	<u>6 993</u>	<u>5 994</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 838 915	-5 507 127
-Årets avskrivning enligt plan	-331 788	-331 788
	<u>-6 170 703</u>	<u>-5 838 915</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 403 203</b>	<b>45 734 991</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	54 000 000	54 000 000
Mark	95 600 000	95 600 000
	<u>149 600 000</u>	<u>149 600 000</u>
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	26 600 000	26 600 000
	<u>149 600 000</u>	<u>149 600 000</u>

## Not 7 Maskiner

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 686	63 686
Vid årets slut	<u>63 686</u>	<u>63 686</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 726	-31 994
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 732	-12 732
Vid årets slut	<u>-57 458</u>	<u>-44 726</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 228</b>	<b>18 960</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2023	2022
Skattekonto	2 739	2 285
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	400 525	817 880
Övrigt	196	
<b>Summa</b>	<b>403 460</b>	<b>820 165</b>

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

## Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Marginalen Bank	113	110
Aros kapital	1 020 849	9 278
<b>Summa</b>	<b>1 020 962</b>	<b>9 388</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	Rörligt	4,55%	8 000 000		8 500 000
			<b>8 000 000</b>		<b>8 500 000</b>
Varav kortfristig del			8 000 000		8 500 000
			<b>8 000 000</b>		<b>8 500 000</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

	2023	2022
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 521 000	21 521 000
I eget förvar	14 446 000	14 446 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 967 000</b>	<b>35 967 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underskrifter

Stockholm enligt datum för digitala signaturer

Carin Wallgren  
Ordförande

Magnus Århammar

Anders Forsell

Yvonne Pers

Margitha Remkell

Göran Johnsson

Våra revisionsberättelser har lämnats enligt datum för våra digitala signaturer

Mazars AB  
Åsa Thelin  
Auktoriserad revisor

Peter Kullberg  
Lekmannarevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GÖRAN JOHNSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6c6f82f8338bc2[...]170edee70ef39

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-17 07:05:35 UTC



## Nils Magnus Århammar

Styrelseledamot

Serienummer: 716de2e368ace3[...]cddca4eb6d7b8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-17 07:07:29 UTC



## Barbro Margitha Mari Remkell

Styrelseledamot

Serienummer: 2d5b58f9d53dcb[...]7d50dc3cdd1be

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-17 08:29:41 UTC



## Carin Maria Wallgren

Ordförande

Serienummer: e56faeee0b9ce5[...]8334995b8e89e

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-17 09:46:55 UTC



## Anders Gustaf Forsell

Styrelseledamot

Serienummer: 01a0af051f7a5c[...]c6cc9259639f4

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-05-17 12:25:39 UTC



## Yvonne Chatrin Pers

Styrelseledamot

Serienummer: 782b92966d6cdb[...]80bb67d8843a1

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-05-17 13:48:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2F40D-83P81-7KHKM-3QQYA-PMT5A-6X143

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Sofia Thelin

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-17 14:05:42 UTC



## PETER KULLBERG

Revisor

Serienummer: 470810ef3e434e[...]e6219facf7c5f

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-18 09:24:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf S:t Görän och Draken 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 tryggsamt sätt.

### Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

### Anmärkning

Inför årsstämman 2023 höll styrelsen inte, som föreskrivs i 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar, färdigställd årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor innan årsstämman.

### Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm enligt datum för digital signatur

Åsa Thelin  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Sofia Thelin**

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-17 14:05:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## **Revisionsberättelse från lekmannarevisor**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2023 för Brf S:t Göran & Draken. 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 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 och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

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**

**Peter Kullberg**  
**Lekmannarevisor**



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PETER KULLBERG**

Revisor

Serienummer: 470810ef3e434e[...]e6219facf7c5f

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-18 09:26:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>