

Årsredovisning 2022

Brf Sankt Göran 3

716425-8076



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SANKT GÖRAN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-05-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-13.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sankt Göran 3 som förvärvades 2014-12-15. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Maria Prästgårdsgata 10 och Björngårdsgatan 8. Fastigheten byggdes 1905 och har värdeår 1960. Föreningen äger marken.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 22 bostadsrätter om totalt 2 456 kvm och 2 lokaler om 219 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1st 2 rum och kök

8st 3 rum och kök

14st 4 rum och kök

1st 5 rum och kök

Föreningen har 2 uthyrda lokaler och är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Anders Jemt	Ordförande
Erik Westman	Ledamot
Erika Björnesparr	Ledamot
Lena-Cecilia Jansson	Ledamot

Monica Häger	Ledamot
Marion Kronberg	Suppleant
Lars Tallert	Suppleant
Fanny Fernlöf	Suppleant

Under verksamhetsåret har Marion Kronberg avgått från styrelsen p.g.a. flytt.

Valberedning

Valberedningen består av Leena Uusitalo och Björn Pahlsson samt Helena Tallert varav den förstnämnda sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningsstämman valt Staffan Zander, Baker Tilly Mapema.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	OVK-besiktning
2020	Renovering av fönster
2020	Ny tvättmaskin
2020	Barnvagnsramp
2020	Hissrenovering
2020	Brandskyddsarbete
2020	Sotning
2020	Energideklaration
2020	Radonmätning
2019	Hissreparationer
2018	Klottersanering
2018	Ventilation soprum
2018	Nya trädgårdsmöbler
2018	Renovering bostadshyreslägenhet
2018	Efterarbete stamrenovering
2017	Balkongmålning
2017	Renovering av hyreslägenheter
2017	Ny tvättmaskin i tvättstuga

2017	Genomgång av fastighetens ventilation
2017	Råttstopp
2017	Förstärkt och kompletterat brandskydd
2017	Ombyggnad badrum
2017	Stamreovering
2016	Postboxar och tidningshållare
2016	Säkerhetsdörrar
2016	Viss fasadreovering mot gatan
2016	Fönsterreovering mot gården
2015	Byggnation vindslägenheter
2015	Reovering skorstenar
2015	Fönsterreovering vindslgh
2015	Byte pump

Planerade underhåll

2025	Byte av radiatorventiler	100 Kkr
2025	Byte torktumlare	50 Kkr
2028	Byte tätskikt terrassbjälklag gården	2 000 Kkr
2030	Fasadreovering gården/gatan	2 700 Kkr
2030	Målning fönster gården	450 Kkr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig 14 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Städ	Excelencia AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar vi bort avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat för 2022.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2022 är, utöver avskrivningarna, kostnaderna för fjärrvärme. Dessa har under året ökat något jämfört med 2021.

Näst största kostnadsposten är räntekostnaderna, som också ökat under året, detta beror på att föreningens lån belastats av högre räntor än tidigare år.

Tittar vi på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen valt att amortera 800 Kkr på ett av föreningens lån. Amorteringen bidrar i sin tur till lägre räntekostnader, och minskad belåningsgrad i föreningen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll

Den OVK-besiktning som genomfördes under 2021 påvisade vissa brister och under 2022 har därför en ombesiktning av OVK genomförts. Föreningen har även bytt expansionskärl i undercentralen till en kostnad om 60 kkr och genomfört viss anpassning för i sopsorteringen för att uppfylla de krav som finns gällande sortering av matavfall. I övrigt har inga större underhåll skett under året.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 25% fr.o.m. 1 april 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 870 118	1 816 822	1 813 993	1 790 349
Resultat efter fin. poster	-415 254	-485 163	-1 570 264	-402 485
Soliditet, %	79	79	79	78
Yttre fond	339 976	345 412	264 272	183 132
Taxeringsvärde	108 350 000	81 140 000	81 140 000	81 140 000
Bostadsyta, kvm	2 456	2 456	2 456	2 456
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	572	572	572
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 774	9 100	9 100	9 447
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,08	1,19	1,59
Belåningsgrad, %	20,55	21,18	21,05	21,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	94 795 219	-	-	94 795 219
Upplåtelseavgifter	11 558	-	-	11 558
Fond, yttre underhåll	345 412	-	-5 436	339 976
Balkongfond	36 384	-	7 536	43 920
Direkt kapitaltillskott	1 559 627	-	-	1 559 627
Balanserat resultat	-12 149 152	-485 163	5 436	-12 628 879
Årets resultat	-485 163	485 163	-415 254	-415 254
Eget kapital	84 113 884	0	-407 718	83 706 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 584 960
Årets resultat	-415 254
Totalt	<u>-13 000 213</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	108 350
Balanseras i ny räkning	-13 108 563
	<u>-13 000 213</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 870 118	1 816 822
Rörelseintäkter		-7	6 598
Summa rörelseintäkter		1 870 111	1 823 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 066 707	-1 202 757
Övriga externa kostnader	7	-174 923	-113 240
Personalkostnader	8	-69 162	-72 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 800	-678 408
Summa rörelsekostnader		-1 986 592	-2 067 029
RÖRELSERESULTAT		-116 481	-243 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 308	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-306 080	-241 555
Summa finansiella poster		-298 772	-241 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-415 254	-485 163
ÅRETS RESULTAT		-415 254	-485 163

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	104 844 684	105 512 244
Inventarier	11	6 106	14 346
Summa materiella anläggningstillgångar		104 850 790	105 526 590
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 850 790	105 526 590
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 703	10 188
Övriga fordringar	12	47 940	48 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	81 396	66 485
Summa kortfristiga fordringar		158 039	125 112
 Kassa och bank			
Kassa och bank		850 774	1 424 301
Summa kassa och bank		850 774	1 424 301
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 813	1 549 413
 SUMMA TILLGÅNGAR		105 859 603	107 076 003

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 366 404	96 366 404
Balkongfond		43 920	36 384
Fond för yttre underhåll		339 976	345 412
Summa bundet eget kapital		96 750 300	96 748 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 628 879	-12 149 152
Årets resultat		-415 254	-485 163
Summa fritt eget kapital		-13 044 133	-12 634 315
SUMMA EGET KAPITAL		83 706 167	84 113 884
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	7 328 724
Övriga långfristiga skulder		65 890	65 890
Summa långfristiga skulder		65 890	7 394 614
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	14, 16		
Skulder till kreditinstitut		21 549 982	15 021 258
Leverantörsskulder		98 434	85 492
Skatteskulder		55 356	92 284
Övriga kortfristiga skulder		37 652	40 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	346 122	328 429
Summa kortfristiga skulder		22 087 546	15 567 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 859 603	107 076 003

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 424 301	1 148 237
Resultat efter finansiella poster	-415 254	-485 163
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	675 800	678 408
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	260 546	193 245
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 927	20 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 683	54 724
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	218 937	268 518
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 536	7 546
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-792 464	7 546
Årets kassaflöde	-573 527	276 064
Likvida medel vid årets slut	850 774	1 424 301

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sankt Göran 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	1-20 %	5-100 år
Inventarier	20 %	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	304 350	298 542
Hysesintäkter, lokaler	261 712	240 147
Årsavgifter, bostäder	1 266 792	1 266 792
Övriga intäkter	37 257	17 939
Summa	1 870 111	1 823 420

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	25 738	12 100
Fastighetsskötsel	40 504	34 768
OVK	5 032	19 486
Snöskottning	6 148	17 710
Städ och entrémattor	79 461	72 405
Trädgårdsarbete	10 697	9 467
Övrigt	0	26 372
Summa	167 580	192 307

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	0	52 071
Klottersanering	10 322	7 149
Reparationer	159 434	108 340
Underhåll	0	161 164
Summa	169 757	328 724

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	113 848	74 006
Sophämtning	60 531	73 722
Uppvärmning	387 455	376 884
Vatten	57 193	52 735
Summa	619 026	577 347

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	56 740	54 174
Fastighetsskatt	49 784	46 416
Kabel-TV	3 820	3 790
Summa	110 344	104 380

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 514	777
Ekonomisk förvaltning	47 658	46 744
Förbrukningsmaterial	14 193	543
Juridiska kostnader	0	625
Konsultkostnader	33 064	8 181
Revisionsarvoden	29 309	28 694
Serviceavgift till Brf-organisation	5 114	4 987
Styrelse- och medlemsmöten	38 686	10 693
Övriga förvaltningskostnader	4 386	11 997
Summa	174 923	113 240

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	11 912	15 373
Styrelsearvoden	57 250	57 250
Summa	69 162	72 623

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	305 284	241 472
Övriga räntekostnader	796	83
Summa	306 080	241 555

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 953 348	109 953 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>109 953 348</u>	<u>109 953 348</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 441 104	-3 773 544
Årets avskrivning	-667 560	-667 560
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 108 664</u>	<u>-4 441 104</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>104 844 684</u>	<u>105 512 244</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	56 056 528	56 056 528
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 350 000	28 140 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	53 000 000
Summa	108 350 000	81 140 000
Not 11, Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54 238	54 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>54 238</u>	<u>54 238</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-39 892	-29 044
Avskrivningar	-8 240	-10 848
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-48 132</u>	<u>-39 892</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 106</u>	<u>14 346</u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 876	48 439
Övriga fordringar	33 064	0
Summa	47 940	48 439

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	56 453	42 496
Förvaltning	12 610	11 932
Kabel-TV	1 026	974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 307	11 083
Summa	81 396	66 485

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-05-28	3,22 %	7 818 724	8 618 724
SEB	2023-05-28	0,61 %	7 328 724	7 328 724
SEB	2023-12-28	3,10 %	6 402 534	6 402 534
Summa			21 549 982	22 349 982
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>21 549 982</i>	<i>15 021 258</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	29 000	29 000
El	15 646	11 077
Förutbetalda avgifter/hyror	157 997	152 881
Löner	36 657	36 657
Sociala avgifter	11 912	11 912
Sophantering	6 574	0
Uppvärmning	63 310	60 842
Utgiftsräntor	13 360	4 585
Vatten	11 666	10 528
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 947
Summa	346 122	328 429

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 856 172	25 856 172
Summa	25 856 172	25 856 172

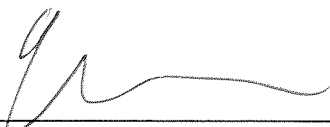
Stockholm, 2023 - 04 - 18

Ort och datum



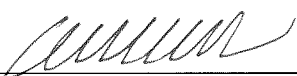
Anders Jemt

Ordförande



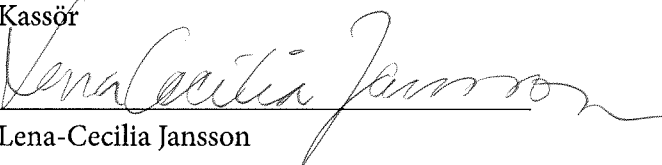
Erik Westman

Kassör



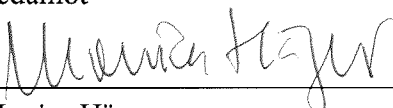
Erika Björnesparr

Ledamot



Lena-Cecilia Jansson

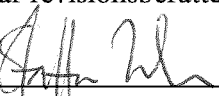
Ledamot



Monica Häger

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 27



Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sankt Göran 3

Org.nr 716425-8076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Göran 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sankt Göran 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

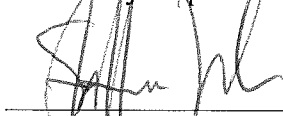
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand 2023 04 27

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander

Auktoriserad revisor