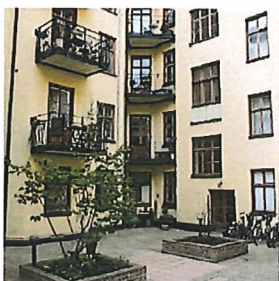


Årsredovisning

för

Brf S:t Göran 1

769600-6654
Räkenskapsåret
2021



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Tilläggsupplysningar | 10 |

Styrelsen för Brf S:t Görän 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, S:t Görän 1, bebyggdes 1906, 1926, 1929 och renoverades 1995/1996. 2012-2014 byggdes en fastighetens vindar om och gjorde att 4 lägenheter fick ökad yta. I samband med detta renoverades taket. Föreningen registrerades 1995-01-27 och övertog fastigheten i december 2000. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-05-14. Fastigheten är belägen på Wollmar Yxkullsgatan 3, 5A, 5B och Swedenborgsgatan 5A. Stockholm. På fastigheten finns flerbostadshus innehållande 83 lägenheter och 9 lokaler.

Av lägenheterna är 81 bostadsrätter och 2 hyresrätter.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Moms | Yta | Löptid t.o.m. |
|--------------------------|-----------------|-------------|------------|----------------------|
| Rivergrove AB | Butik | Ja | 50 | 2023-12-31 |
| Mitrovic AB | Butik | Ja | 89 | 2024-09-30 |
| Abed Morad Bushra | Butik | Ja | 29 | 2023-03-31 |
| Bric A Brac Stockholm AB | Butik | Ja | 217 | 2022-09-30 |
| Racamaca AB | Restaurang | Ja | 81 | 2024-09-30 |
| LCG Resturanger AB | Restaurang | Ja | 81 | 2024-09-30 |
| Limacks AB | Restaurang | Ja | 64 | 2024-01-31 |
| Arts Partner Sthlm AB | Förråd | Ja | 15 | 2022-09-30 |
| Outhyrd | källarkontor | | 100 | - |

Bostadsytan är ca 5730 m² och lokalytan är ca 726 m²

Styrelse sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-13

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Jesper Strömbäck Eklund | Styrelseledamot |
| Stini Persson | Styrelseledamot |
| Dennis Spritzell | Styrelseledamot |
| Lennart Wallin | Styrelseledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Sara Emanuelsson | Suppleant |
| Emi.Simone Zawall | Suppleant |

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Fastigheten

Under 2021 har följande genomförts:

- Installation av ventilationsaggregat i WY5B källare, för affärslokalerna
- Uppföljning radonmätning främst källar- och affärslokal
- Renovering och målning av skyltfönster till bageriet.
- Byte av armatur till LED-belysning i WY3, WY5A, WY5 trapphus.
- Ny hisskorg och motor i WY5A.
- Injustering och funktionskontroll av radiatorer.

Vattenskador

Föreningen har haft två vattenläckor.

Lokaler

Lokalhyrorna omförhandlas löpande.

Övrigt

Uppgradering av bredbandet från 100 Mbit/s till 1000 Mbit/s.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets ingång 117 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 11 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 8 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120 st

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter och hyror skall täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Ombyggnader enligt de nya redovisningsregler kommer att redovisas som en kostnad i större utsträckning än tidigare regler. Detta kan i sin tur innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat i resultaträkningen. Det gångna räkenskapsåret 2021 redovisar föreningen ett positivt resultat med 78.122 kr.

Föreningens likvida medel har under året 2021 försämrats med 1.949.856 kr. Den ingående balansen 1 Januari var 4.750.487 kr och den utgående balansen 31 December var 2.800.632 kr.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 890 | 5 816 | 5 603 | 5 386 |
| Resultat efter finansiella poster | 78 122 | 1 384 | -2 884 | -393 |
| Soliditet (%) | 64,4 | 64,0 | 64,0 | 65,5 |
| Årsavgifter bostäder (kr/m ²) | 708 | 694 | 680 | 664 |
| Kassalikviditet (%) | 10,5 | 17,4 | 261,8 | 237,3 |

Föreningen höjde sina årsavgifter med 2% under 2021.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 79 188 406 | 12 829 891 | 3 708 920 | -17 404 705 | 1 384 303 | 79 706 815 |
| Disp av föreg. års resultat: | | | | 1 384 303 | -1 384 303 | 0 |
| Avsättning yttrefond | | | 565 200 | -565 200 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 78 122 | 78 122 |
| Belopp vid årets utgång | 79 188 406 | 12 829 891 | 4 274 120 | -16 585 602 | 78 122 | 79 784 937 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| Ansamlad förlust | -16 585 902 |
| Årets vinst | 78 122 |
| | -16 507 780 |

| | |
|---|--------------------|
| Behandlas så att | |
| Till fastighetens underhållsfond avsättes 0.3% av tax.värde | 565 500 |
| Återföring av underhållsfond | 0 |
| i ny räkning överföres | -17 073 280 |
| | -16 507 780 |

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

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 890 998 | 5 816 379 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 245 898 | 73 330 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 136 896 | 5 889 709 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -4 053 641 | -2 576 905 |
| Övriga externa kostnader | | -66 788 | -49 600 |
| Personalkostnader | 5 | -105 828 | -105 982 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 226 359 | -1 203 840 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 452 616 | -3 936 327 |
| Rörelseresultat | | 684 280 | 1 953 382 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 650 | 7 220 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -612 808 | -576 299 |
| Summa finansiella poster | | -606 158 | -569 079 |
| Resultat efter finansiella poster | | 78 122 | 1 384 303 |
| Resultat före skatt | | 78 122 | 1 384 303 |
| Årets resultat | | 78 122 | 1 384 303 |

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

120 928 749

118 782 071

Pågående nyanläggningar

0

678 618

Summa materiella anläggningstillgångar

120 928 749

119 460 689

Summa anläggningstillgångar

120 928 749

119 460 689

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 113

Övriga fordringar

53 551

129 818

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

148 245

227 004

Summa kortfristiga fordringar

201 796

358 935

Kassa och bank

Kassa och bank

8

2 800 632

4 750 487

Summa kassa och bank

2 800 632

4 750 487

Summa omsättningstillgångar

3 002 428

5 109 422

SUMMA TILLGÅNGAR

123 931 177

124 570 111

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

92 018 297

92 018 297

Fond för yttre underhåll

4 274 420

3 708 920

Summa bundet eget kapital

96 292 717

95 727 217

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 585 902

-17 404 705

Årets resultat

78 122

1 384 303

Summa fritt eget kapital

-16 507 780

-16 020 402

Summa eget kapital

79 784 937

79 706 815

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

15 305 000

15 350 000

Övriga skulder

162 841

162 841

Summa långfristiga skulder

15 467 841

15 512 841

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

27 298 515

27 478 515

Leverantörsskulder

11

445 669

972 854

Skatteskulder

4 244

62 488

Övriga skulder

89 726

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

840 245

836 598

Summa kortfristiga skulder

28 678 399

29 350 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13

123 931 177

124 570 111

Kassaflödesanalys

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 78 122 | 1 384 303 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar | | 1 226 359 | 1 203 840 |
| Betald skatt | | -22 534 | -33 029 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 281 947 | 2 555 114 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 2 113 | 62 229 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 121 018 | -134 108 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -527 185 | 763 866 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -88 331 | 27 601 082 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 789 562 | 30 848 183 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 694 419 | -678 618 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 694 419 | -678 618 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån/Amortering | | -45 000 | -27 658 515 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -45 000 | -27 658 515 |
| Årets kassaflöde | | -1 949 857 | 2 511 050 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 750 487 | 2 239 438 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 800 630 | 4 750 488 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnad | 100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Tillkommande utgifter avseende ovanstående: | |
| -Vind/Tak | 50 år |
| -Balkonger | 50 år |
| -Hissar | 25 år |
| -Bredbandsinstallation | 10 år |
| -Bergvärmeinstallation | 20 år |
| -Ventilation | 25 år |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 950 076 | 3 872 652 |
| Hyror bostäder | 204 753 | 200 520 |
| Hyror lokaler | 1 567 346 | 1 570 022 |
| Kabel-Tv avgifter | 168 822 | 173 184 |
| | 5 890 997 | 5 816 378 |

Not 3 Övriga Rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Årsavgifter balkonger | 22 080 | 22 200 |
| Andrahandsavgifter | 4 761 | 0 |
| Övriga hyresintäkter | 93 030 | 51 130 |
| Försäkringsersättningar | 126 027 | 0 |
| | 245 898 | 73 330 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Drifts och Förvaltningskostnader | | |
| Belysning/El | 425 725 | 322 586 |
| Bränsle/Värme | 407 625 | 311 020 |
| Sotning/Brandskydd | 39 403 | 1 041 |
| Vatten och avlopp | 188 486 | 182 896 |
| Städning avtal | 136 585 | 133 158 |
| Städning extra | 2 499 | 2 009 |
| Sophantering avtal | 97 525 | 95 048 |
| Snöröjning avtal | 22 380 | 33 521 |
| Snöröjning extra | 48 018 | 0 |
| Utemiljö extra | 5 642 | 34 476 |
| Internet/TV avtal | 145 398 | 165 888 |
| Hiss avtal | 23 985 | 19 798 |
| Hiss extra | 20 794 | 56 191 |
| Värmeanläggning avtal | 7 824 | 15 622 |
| Ventilation avtal + filter | 2 875 | 0 |
| Föreningsavg. avdragsgilla | 0 | 7 330 |
| Fastighetsskatt/avgift | 315 097 | 312 607 |
| Försäkringspremier | 108 124 | 94 294 |
| Fastighetsförvaltning avtal | 203 803 | 203 190 |
| Fastighetsförvaltning extra | 72 507 | 44 107 |
| Fastighetsskötsel avtal | 59 095 | 58 005 |
| Förhandlingsarvode | 1 563 | 18 372 |
| Konsultarvode | 15 946 | 0 |
| Energideklaration | 1 632 | 1 800 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 3 707 |
| | 2 352 531 | 2 116 666 |

Reparationer och underhåll

| | | |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Vattenskador 3 st (2020 3 st) | 230 230 | 192 489 |
| Övriga reparationer | 154 382 | 13 000 |
| Löpande Underhåll | 114 041 | 46 353 |
| Frikyla studie | 4 265 | 0 |
| Komplettering radiatorer | 30 728 | 47 310 |
| Hiss Wy 5A | 696 593 | 57 042 |
| Målning Entré | 0 | 104 045 |
| Fönster | 135 351 | 0 |
| Injustering värme | 217 520 | 0 |
| Utbyte av avloppsstam källare | 118 000 | 0 |
| | 1 701 110 | 460 239 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Arvoden och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden | 84 998 | 85 006 |
| Sociala avgifter | 20 830 | 20 976 |
| Totala arvoden och sociala kostnader | 105 828 | 105 982 |

Not 6 Räntekostnader och likande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Räntor på lån | 612 729 | 576 299 |
| Räntekostnader skatt o avgifte | 79 | 0 |
| | 612 808 | 576 299 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden Byggnad | 78 343 886 | 78 343 886 |
| Ingående anskaffningsvärden Mark | 35 100 000 | 35 100 000 |
| ingående anskaffningsvärden Ventilation | 4 051 655 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde Vind/tak | 13 779 500 | 13 779 500 |
| Ingående anskaffningsvärde Bergvärme | 2 808 018 | 2 808 018 |
| Ingående anskaffningsvärde Balkonger | 436 482 | 436 482 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 134 519 541 | 130 467 886 |
| Ingående avskrivningar | -11 685 815 | -10 481 975 |
| Årets avskrivningar | -1 226 359 | -1 203 840 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 912 174 | -11 685 815 |

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| Pågående nyanläggning Ventilation | 0 | 678 618 |
| Omklassificering Ventilation | -678 618 | 0 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | -678 618 | 678 618 |

Utgående redovisat värde **120 928 749** **119 460 689**

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 71 000 000 | 71 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 117 400 000 | 117 400 000 |
| | 188 400 000 | 188 400 000 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken Transaktionskonto | 2 697 608 | 4 647 463 |
| Handelsbanken | 103 024 | 103 024 |
| | 2 800 632 | 4 750 487 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 12762 | 0,99 | 2022-02-10 | 1 862 000 | 1 862 000 |
| Stadshypotek 9696 | 0,99 | 2022-01-07 | 6 321 250 | 6 321 250 |
| Stadshypotek 994920 | 0,99 | 2022-01-19 | 1 575 265 | 1 575 265 |
| Stadshypotek 2177 | 0,99 | 2022-02-24 | 3 540 000 | 3 540 000 |
| Stadshypotek 431359 | 0,61 | 2022-12-30 | 1 321 535 | 1 321 535 |
| Stadshypotek 431360 | 0,61 | 2022-12-30 | 8 920 000 | 8 920 000 |
| Stadshypotek 431361 | 0,61 | 2022-12-30 | 3 758 465 | 3 758 465 |
| Stadshypotek 994922 | 2,19 | 2026-12-30 | 528 200 | 528 200 |
| Stadshypotek 994933 | 2,19 | 2026-12-30 | 1 810 000 | 1 810 000 |
| Stadshypotek 994931 | 2,19 | 2026-12-30 | 3 821 800 | 3 821 800 |
| Stadshypotek 994934 | 2,19 | 2026-12-30 | 7 840 000 | 7 840 000 |
| Stadshypotek 265874 | 1,10 | 2025-04-30 | 1 350 000 | 1 530 000 |
| | | | 42 648 515 | 42 828 515 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 27 298 515 | 27 478 515 |

I den kortfristiga delen av lång skuld innehåller lån om 27.298.515 kr som står under villkorsändring under 2022.

Del av skulden som förfaller inom 5 år: 42.648.515 kr

Not 10 Not för ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Företagsinteckning | 69 400 000 69 400 000 | 69 400 000 69 400 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

Not 11 Leverantörsskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| AB Energibevakning AB | 25 547 | 7 391 |
| Fortum AB/ Ellevio AB | 47 595 | 46 307 |
| Sthlm Exergi AB | 51 906 | 33 670 |
| Trönberg & Co förvaltning AB | 0 | 89 131 |
| Telenor AB | 11 936 | 11 588 |
| Ownit AB | 23 655 | 30 732 |
| Olsson Städ & Konsult AB | 11 643 | 11 325 |
| Skellefteå Kraft AB | 20 265 | 8 724 |
| Flexibel luftbehandling | 0 | 618 750 |
| Hornsplans Låsservice | 0 | 5 473 |
| Ovento Vattenskadeservice | 0 | 2 894 |
| Sbg projekt AB | 0 | 106 869 |
| Indoor Energy Värmebalans AB | 11 100 | 0 |
| RagnSells AB | 3 680 | 0 |
| Bostadsrätterna | 7 550 | 0 |
| Skatteverket Prel.skatt | 28 260 | 0 |
| Stadshypotek | 85 841 | 0 |
| Sthlm 2a sotningsdistrikt | 34 574 | 0 |
| Trygga Hiss | -4 238 | 0 |
| Trönberg Förvaltning & Projekt AB | 86 355 | 0 |
| | 445 669 | 972 854 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 33 300 | 70 276 |
| AB Energiavakning | 0 | 1 925 |
| Sthlm Vatten | 31 000 | 28 000 |
| Sthlm Exergi | 60 000 | 34 230 |
| Handelsbanken | 0 | 760 |
| Revisionsarvode | 25 605 | 26 651 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 618 340 | 633 242 |
| El | 57 000 | 33 414 |
| Hushållssopor | 8 000 | 8 100 |
| Löpande Underhåll | 7 000 | 0 |
| | 840 245 | 836 598 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Filter till värmesystemet, spolning av stammar och radiatorer samt byte av gamla ventiler.
Renovering av fönster inplanerad till hösten 2022

Stockholm 2022-03-07



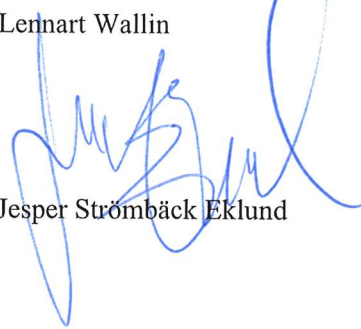
Stini Persson



Lennart Wallin



Dennis Spritzell



Jesper Strömbäck Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-08



Liz Goulos
Lekmannarevisor



Ulrika Edwinson
Lekmannarevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-08
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Marcus Peterson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Görän 1, org.nr 769600-6654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Görän 1 för år 2021.

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 31 december 2021 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De föreningsvalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. 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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen S:t Görän 1 för år 2021 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorernas 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.



Stockholm den 8/3 -2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Three handwritten signatures in blue ink are displayed horizontally. The first signature is 'Marcus Petersson', the second is 'Liz Goulos', and the third is 'Ulrika Edwinston'. The signatures are fluid and cursive.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Liz Goulos
Föreningsvald revisor

Ulrika Edwinston
Föreningsvald revisor