



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
S:t Jörgen Trädgård

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Trädgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Piia Katariina Molina	Ledamot
Thomas Erik Olofsson	Ledamot
Åke Mattias Pedersen	Ledamot
Gerd Birgitta Räder	Ledamot

Hans Stefan Bergqvist	Suppleant
Ulrika Elisabet Ekendahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG
Lars Magnus Gilbert Björkeström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Elin Olofsson	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Backa 866:841		Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.

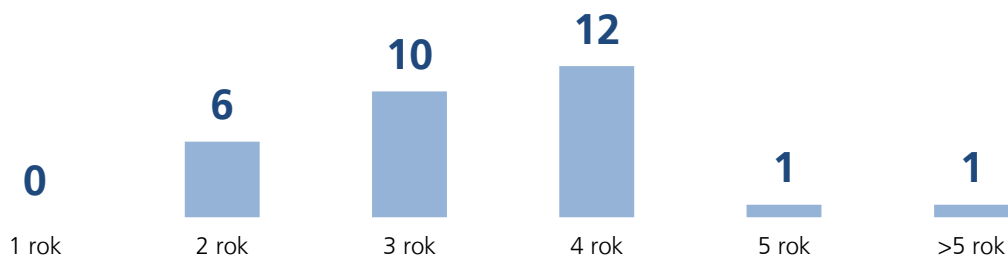
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 110 m², varav 3 110 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet

Övrigt

Kommentar

Hobbyrum/arbetsrum
Fullt utrustad. Kr. 250 per dygn.
Bokas genom styrelsen.
Två förvaringsutrymmen för cyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av CPE/mediaomvandlare	2017	2017
Spolning avlopp	2017	2017
Förlängda läsbleck på entrédörrar, cykelrum samt soprum	2017	2017
Åtgärd på balkar på loftgångar	2016	Garantiåtgärd
Tvätt av östra fasaden, exkl. front trapphus	2016	
Stenläggning utanför 4F	2015	
Förbättringsåtgärd på lekplatsen. Ny gummimatta och gångbro	2015 - 2016	
Byte av fläkt i trappuppgång 4E	2015	
Ny fog i loftgångar	2015 - 2016	Garanti åtgärd
Byte av fläkt i trappuppgång 4D	2014	
Plattor under loftgångarna	2013	
Avloppet grävdes upp och reparerades	2013	
Reparation efter vattenskada i E uppgången	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt	2018	
Målning dörrar utv. lght	2019	Enl. u-hållsplan
Reparation av fasadputs	2019	
OVK	2019	Enl. lag

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bo & Son
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svensk Markservice
Hissar	Schindler Hiss AB

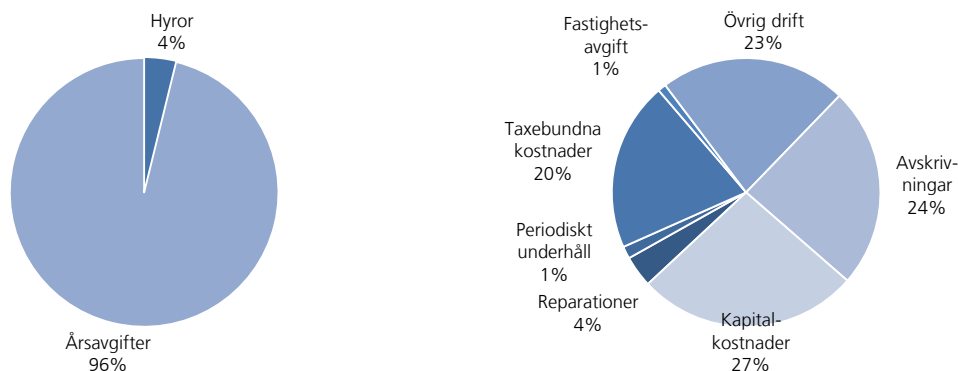
Föreningens ekonomi

Lånen vi omförhandlar under 2017/2018 ger oss eventuellt bättre räntor än vi har nu, det ger oss i så fall förbättrat ekonomiskt utrymme och möjlighet att amortera.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 506 068	1 088 901
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 203 291	2 197 188
Finansiella intäkter	29	116
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 521
Ökning av kortfristiga skulder	23 740	0
	2 227 060	2 212 825
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	924 388	860 427
Finansiella kostnader	500 649	765 391
Ökning av kortfristiga fordringar	136	0
Minskning av långfristiga skulder	608 353	99 996
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 844
	2 033 526	1 795 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 699 602	1 506 068
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	193 534	417 167

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hetspolning.
- Byte av fastighetsskötsel.
- Uppgradering av bredbandsutrustning i samtliga lägenheter.
- Installation av reduceringsventil för inkommande vatten.
- Installation av förlängda låsbleck på entrédörrar, cykelrum samt förråd.
- Syrenhäcken vid parkeringen klipptes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	678	678
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 730	8 926	8 958	8 990
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	76	81	73	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	22	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	246	334	349
Soliditet (%)	62	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	116	-132	-98
Nettoomsättning (tkr)	2 200	2 197	2 203	2 186

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 110 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 055 000	0	0	43 055 000
Fond för yttre underhåll	1 180 641	117 258	0	1 063 383
S:a bundet eget kapital	44 235 641	117 258	0	44 118 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	79 045	-117 258	116 355	79 948
Årets resultat	323 152	323 152	-116 355	116 355
S:a fritt eget kapital	402 197	205 894	0	196 303
S:a eget kapital	44 637 838	323 152	0	44 314 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	323 152
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	196 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 258
summa balanserat resultat	402 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	402 197
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 199 944	2 197 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 347	0
Summa rörelseintäkter		2 203 291	2 197 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-751 463	-755 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 516	-75 218
Personalkostnader	Not 6	-38 409	-29 404
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-455 131	-455 131
Summa rörelsekostnader		-1 379 519	-1 315 558
RÖRELSERESULTAT		823 772	881 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 649	-765 391
Summa finansiella poster		-500 620	-765 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		323 152	116 355
ÅRETS RESULTAT		323 152	116 355

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	70 359 276	70 814 407
Summa materiella anläggningstillgångar	70 359 276	70 814 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70 359 276	70 814 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 710 023	1 516 353
Summa kortfristiga fordringar	1 710 023	1 516 353
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 710 023	1 516 353
SUMMA TILLGÅNGAR	72 069 299	72 330 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 055 000	43 055 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 180 641	1 063 383
Summa bundet eget kapital		44 235 641	44 118 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 045	79 948
Årets resultat		323 152	116 355
Summa fritt eget kapital		402 197	196 303
SUMMA EGET KAPITAL		44 637 838	44 314 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 030 000	27 658 357
Summa långfristiga skulder		27 030 000	27 658 357
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	120 000	99 996
Leverantörsskulder		78 454	42 716
Skatteskulder		1 780	1 074
Övriga skulder		15 579	13 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	185 648	200 785
Summa kortfristiga skulder		401 461	357 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 069 299	72 330 760

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 107 941	2 107 941
Hyror parkering	83 975	80 220
Gästlägenhet	8 000	9 000
Öresutjämning	28	27
	2 199 944	2 197 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 347	0
	3 347	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 942	96 042
	Fastighetsskötsel beställning	0	15 175
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 865	0
	Snöröjning/sandning	33 973	24 398
	Städning entreprenad	0	28 688
	Hissbesiktning	4 554	2 811
	Gemensamma utrymmen	1 952	4 080
	Gård	2 531	1 157
	Serviceavtal	7 842	10 737
	Förbrukningsmateriel	2 480	4 954
	Fordon	0	36
		190 139	188 078
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 250	0
	Lås	0	1 227
	VVS	46 596	16 948
	Hiss	12 019	19 803
	Garage/parkering	2 218	0
		72 083	37 978
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	22 500	0
	Lås	5 625	0
	Fasad	0	41 250
	Mark/gård/utemiljö	0	5 372
		28 125	46 622
	Taxebundna kostnader		
	El	31 623	29 642
	Värme	237 339	252 349
	Vatten	66 626	76 195
	Sophämtning/renhållning	44 711	45 876
	Grovsopor	1 949	0
		382 248	404 062
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 720	24 388
	Kabel-TV	36 048	36 048
		58 768	60 436
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 100	18 630
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	751 463	755 805

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 489	1 532
	Tele- och datakommunikation	463	300
	Juridiska åtgärder	25 626	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	12 500
	Föreningskostnader	240	923
	Styrelseomkostnader	53	0
	Förvaltningsarvode	80 749	47 813
	Administration	2 829	5 932
	Konsultarvode	2 475	0
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 900
		134 516	75 218
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 800	22 800
	Löner	7 850	0
	Kostnadsersättningar	170	298
	Sociala kostnader	7 589	6 306
		38 409	29 404
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	455 131	455 131
		455 131	455 131

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 850 000	72 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	72 850 000	72 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 035 593	-1 580 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-455 131	-455 131
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 490 724	-2 035 593
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 359 276	70 814 407
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 750 000	20 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
		46 200 000	46 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
		46 200 000	46 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	10 421	10 285
	Klientmedel hos SBC	1 699 602	1 506 068
		1 710 023	1 516 353
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 063 383	988 000
	Reservering enligt stadgar	117 258	117 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-41 875
	Vid årets slut	1 180 641	1 063 383

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,610 %	7 000 000	7 000 000	2018-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	1 250 000	1 250 000	2018-02-09
	Handelsbanken	1,400 %	8 900 000	9 508 353	2022-01-30
	Handelsbanken	0,850 %	5 000 000	5 000 000	2019-01-30
	Handelsbanken	2,230 %	5 000 000	5 000 000	2024-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 150 000	27 758 353	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-99 996	
			27 030 000	27 658 357	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 550 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	31 826	31 826
	Avgifter och hyror	153 822	168 959
		185 648	200 785

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Extra föreningsstämmor för ändring av stadgar.
- Radonmätning.
- Fortsatt jobb på balkar (garantiåtgärd).

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 5 2018



Piiia Katariina Molina
Ledamot



Thomas Erik Olofsson
Ledamot



Åke Mattias Pedersen
Ledamot



Gerd Birgitta Räder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lars Magnus Gilbert Björkeström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:t Jörgen Trädgård, org. nr 769613-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Jörgen Trädgård för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 Den förtroendevalda revisorns 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt 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.

ca *ca*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utföver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Jörgen Trädgård för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 revisors 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 överträdelse 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.

Göteborg 2018-05-14



Lars Magnus Gilbert Björkeström
Förtroendevald revisor

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor