

BRF S:T GÖRAN & DRAGEN


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024

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

Styrelsen för Brf S:t Göran & Draken, 769602-4129, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse 2024

Allmänt om verksamheten

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

Styrelse och revisorer

2024-01-01 - 2024-06-03

Carin Wallgren

Göran Johnsson

Magnus Århammar

Anders Forsell

Yvonne Pers

Margitha Remkell

Göran Lindblad

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

2024-06-03 - 2024-12-31

Carin Wallgren

Göran Johnsson

Magnus Århammar

Anders Forsell

Yvonne Pers

Margitha Remkell

Emma Dimert

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 Carin Wallgren Magnus Århammar och Göran Johnsson.

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2024 i föreningens garage. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Under året har extern revisor fakturerat revisionsarvode på 50.500 kr. Styrelsen har tagit ut ett arvode på 999 kr per styrelsemedlem. Inget arvode har uttagits av stämموالد internrevisor.

Mindre underhåll har utförts under året men förhoppningen är att kunna öka underhållet 2025.

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

Avifterna är oförändrade jämfört med 2023 men from mars 2024 har garageavgifterna höjts med ca 37% för att säkerställa äkta bostadsrättsförening.

En uppgörelse med den lokalhyresgäst som sades upp 2023 resulterade i att hyresgästen avflyttar under hösten 2027.

Medlemsinformation

Föreningen har 28 lägenheter varav 26 är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar vid årets ingång var 43. Under året har 5 medlem lämnat och 6 tillkommit. Vi årets utgång är antalet medlemmar 44.

Under året har 3 (f.å 0) 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

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 075 327	3 695 180	3 046 140	2 979 764	2 485 062
Rörelseresultat	1 447 597	1 001 832	288 977	417 090	-3 305 113
Resultat efter finansiella poster	1 149 122	702 240	194 769	379 920	-3 369 561
Balansomslutning	46 212 645	46 899 094	46 606 471	47 858 321	47 333 168
Soliditet (%)	85	81	80	77	77
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 414	3 219	3 421	4 042	4 024
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	1 317	1 756	1 865	2 194	2 194
Årsavgifter kr/kvm	215	215			
Räntekänslighet (%)	11	15			
Energikostnad kr/kvm	209	200			
Sparande per kvm	326	230			
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%)	13	14			

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 638 638	8 400 995	2 232 545	3 953 841	702 240	37 928 259
<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				702 240	-702 240	
Årets resultat					1 149 122	1 149 122
Belopp vid årets utgång	22 638 638	8 400 995	2 681 345	4 207 281	1 149 122	39 077 381

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):	
Balanserat resultat	4 207 281
Årets vinst	1 149 122
Totalt	5 356 403
Behandlas så att:	
- i ny räkning överföres	5 356 403
Summa	5 356 403

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 075 327	3 695 180
Övriga rörelseintäkter		2 216	68 934
Summa rörelseintäkter		4 077 543	3 764 114
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 199 866	-2 362 644
Övriga externa kostnader	4	-85 080	-48 125
Personalkostnader och arvoden	5	-6 993	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-338 007	-344 520
Summa rörelsekostnader		-2 629 946	-2 762 282
Rörelseresultat		1 447 597	1 001 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 208	29 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 683	-328 804
Summa finansiella poster		-298 475	-299 592
Resultat efter finansiella poster		1 149 122	702 240
Resultat före skatt		1 149 122	702 240
Årets resultat		1 149 122	702 240

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 071 412	45 403 203
Inventarier, maskiner och installationer	7	13	6 228
Summa materiella anläggningstillgångar		45 071 425	45 409 431
Summa anläggningstillgångar		45 071 425	45 409 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		7 524	7 524
Övriga fordringar	8	1 006 175	403 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 085	57 717
Summa kortfristiga fordringar		1 077 784	468 701
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		63 436	1 020 962
Summa kassa och bank		63 436	1 020 962
Summa omsättningstillgångar		1 141 220	1 489 663
SUMMA TILLGÅNGAR		46 212 645	46 899 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 039 633	31 039 633
Fond för yttre underhåll		2 681 345	2 232 545
Summa bundet eget kapital		33 720 978	33 272 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 207 281	3 953 841
Årets resultat		1 149 122	702 240
Summa fritt eget kapital		5 356 403	4 656 081
Summa eget kapital		39 077 381	37 928 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10,11	6 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		237 822	149 664
Skatteskulder		9 129	7 981
Övriga skulder		349 586	351 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		538 727	461 511
Summa kortfristiga skulder		7 135 264	8 970 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 212 645	46 899 094

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 447 597	1 001 832
Avskrivningar vilka ej påverkar kassaflödet	338 007	344 520
Erhållen ränta	55 208	29 212
Erlagd ränta	-353 683	-328 804
	<u>1 487 129</u>	<u>1 046 760</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 487 129	1 046 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 102	-42 925
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	164 429	90 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 642 456	1 094 218
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-500 000
Årets kassaflöde	-357 544	594 218
Likvida medel vid årets början	1 421 486	827 268
Likvida medel vid årets slut	1 063 942	1 421 486

Likvida medel räknas kassa&bank samt transaktionskonto hos förvaltaren

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

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

	2024	2023
Årsavgifter	534 510	534 510
Hyror	3 538 811	3 158 738
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 006	1 932
	<u>4 075 327</u>	<u>3 695 180</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	77 485	378 443
Städning	56 416	48 417
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 949	12 046
Trädgårdsskötsel	14 830	3 100
Snöröjning	7 500	-
Reparationer	245 549	310 488
El	277 738	325 752
Uppvärmning	520 544	493 010
Vatten	155 216	93 869
Sophämtning	64 989	65 627
Försäkringspremie	40 832	43 942
Självrisk	-	24 100
Fastighetsavgift bostäder	45 640	44 492
Fastighetsskatt lokaler	266 000	266 000
Övriga fastighetskostnader	21 059	22 997
Kabel-tv/Bredband/IT	112 752	115 921
Förvaltningsarvode ekonomi	86 251	102 841
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	300
Panter och överlåtelser	7 521	2 415
Juridiska åtgärder	174 688	-
Övriga externa tjänster	8 907	8 884
	<u>2 199 866</u>	<u>2 362 644</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 199 866	2 362 644

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	4 580	2 875
Revisionarvode	80 500	45 250
Summa	85 080	48 125

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	6 993	6 993
Summa	6 993	6 993

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade 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
	51 573 906	51 573 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 170 703	-5 838 915
-Årets avskrivning enligt plan	-331 791	-331 788
	-6 502 494	-6 170 703
Redovisat värde vid årets slut	45 071 412	45 403 203
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 000 000	54 000 000
Mark	95 600 000	95 600 000
	149 600 000	149 600 000
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	26 600 000	26 600 000
	149 600 000	149 600 000

Not 7 Maskiner

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 686	63 686
Vid årets slut	63 686	63 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 458	-44 726
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 215	-12 732
Vid årets slut	-63 673	-57 458
Redovisat värde vid årets slut	13	6 228

Not 8 Övriga fordringar

	2024	2023
Skattekonto	5 670	2 739
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 000 505	400 525
Övrigt	-	196
Summa	1 006 175	403 460

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Marginalen Bank	0	113
Aros kapital	57 857	102 0849
Collector	5 579	0
Summa	63 436	1 020 962

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	Rörligt	3,74%	6 000 000		8 000 000
			6 000 000		8 000 000
Varav kortfristig del			6 000 000		8 000 000
			6 000 000		8 000 000

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

	2024	2023
<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	<u>14 446 000</u>	<u>14 446 000</u>
Summa ställda säkerheter	35 967 000	35 967 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

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

Forvis Mazars AB
Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

Peter Kullberg
Lekmannarevisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda 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.

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."

Carin Maria Wallgren

Ordförande

Serienummer: e56faeee0b9ce5[...]8334995b8e89e

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-05-13 15:21:29 UTC



Nils Magnus Århammar

Styrelseledamot

Serienummer: 716de2e368ace3[...]cddca4eb6d7b8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-13 15:26:09 UTC



Barbro Margitha Mari Remkell

Styrelseledamot

Serienummer: 2d5b58f9d53dcb[...]7d50dc3cdd1be

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-13 15:33:08 UTC



Anders Gustaf Forsell

Styrelseledamot

Serienummer: 01a0af051f7a5c[...]c6cc9259639f4

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-05-13 15:41:36 UTC



GÖRAN JOHNSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6c6f82f8338bc2[...]170edee70ef39

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-13 16:00:47 UTC



Yvonne Chatrin Pers

Styrelseledamot

Serienummer: 782b92966d6cdb[...]80bb67d8843a1

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-13 16:30:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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

Auktoriserad revisor

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-13 18:00:24 UTC



PETER KULLBERG

Revisor

Serienummer: 470810ef3e434e[...]e6219fac7c5f

IP: 76.24.xxx.xxx

2025-05-14 09:28:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Göran och Draken för år 2024 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

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

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

Auktoriserad revisor

Serienummer: 769840143492e7[...]bafabbd3ce76e

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-13 18:00:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har översiktligt granskat årsredovisning och räkenskaper 2024 för Brf S:t Göran och Draken. Jag har granskat styrelsens förvaltning 2024. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

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

Baserat på min granskning anser jag att:

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

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm enligt digital signatur

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: 76.24.xxx.xxx

2025-05-14 01:39:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.