



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sankt Jörgens Trädgård

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2018-07-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Piia Molina	Ordförande
Magnus Bjureblad	Ledamot
Åsa Björkeström	Ledamot
Thomas Erik Olofsson	Ledamot

Rasha Alkaisee	Suppleant
Isabel Alksjö	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
Mattias Pedersen	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Birgitta Palm	
Ewa Pedersen	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

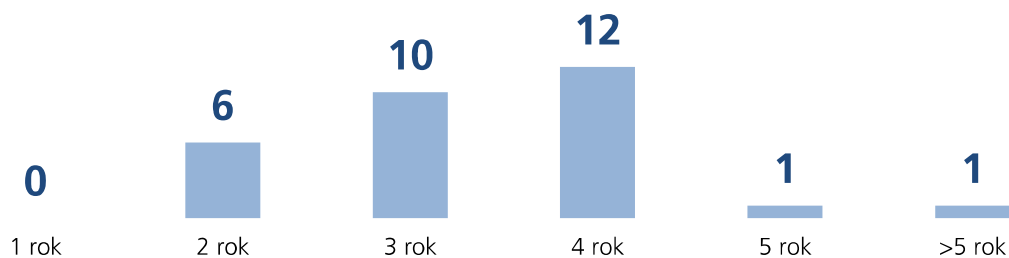
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 110 m<sup>2</sup>, varav 3 110 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Övrigt  
Miljörum

### Kommentar

Hobbyrum/arbetsrum  
Fullt utrustad. Kr. 250 per dygn.  
Två förvaringsutrymmen för cyklar.  
Sopsortering

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny dörr till cykelrummet	2022	Cykelrummet i källaren
Lekplatsbesiktning	2022	Utetjänst i Kungsbacka AB
Anticimex	2022 - 2023	Skadedjursbekämpning
Renovering loftgångar	2021	Brandskydd underhåll
Fasadrenovering	2021	Återstående fasad (väster/norr)
Laddstationer för elbil 10 st	2021	Elbilsladdning
Renovering loftgångar	2021 - 2023	Brandskydd underhåll
Dörröppnare automatisk	2021	Handikappanpassning
Fasadrenovering påbörjad	2020	Gbg Fasadputs AB
Målning parkeringsrutor	2020	Gbgs Linjemålning AB
Cirkulationspump för centralvärme	2020	utbytt Kungälv's Rörläggari AB
Hissar (2 st)	2020	Byte Styrskofoder
Syrenhäck (parkering)	2020	Underhållsklippt
Lekplats besiktning	2020	Lekplatsinspektion AB
Astronomiskt ur	2019	Gäller utebelysning
Anticimex	2019 - 2020	Avtal skadedjur
Konditionsbesiktning	2019	Fasad
Lekplats	2019	Bänkar, bord och leksak Årlig besiktning.
Energideklaration	2019	Enl. lag
OVK	2019	Enl. lag
Målning av trapphus	2019	Trapphus 4E
LED-belysning	2019	Trapphus och källare
Byte av eluttag	2019	Energibesparingsåtgärd
Byte av elinstallationer	2019	Balkonger och uteplatser
Polering av ytterdörrar	2018	Två ugnar
Fasadvätt	2018	Polering av gröna ytterdörrar. Ej trapphusdörrar
Utebelysning	2018	Entré-sida och gavlar.
Radonmätning	2018	LED-belysning.
Terrassgolv	2018	Energibesparingsåtgärd
Cykelförvaringsförbättring	2018	Mätning av samtliga bostadsrätter samt övernattningsslägenhet.
Byte av entrédörr 4E	2018	Reparation av terrassgolv på två terrasser
Byte av CPE/mediaomvandlare	2017	Uppsättning av krokar
Spolning avlopp	2017	Försäkringsärende
Förlängda låsbleck på entrédörrar, cykelrum samt soprum	2017	2017
Åtgärd på balkar på loftgångar	2016	2017
Tvätt av östra fasaden, exkl. front trapphus	2016	2017
Ny fog i loftgångar	2015 - 2016	Garantiåtgärd
Byte av fläkt i trappuppgång 4E	2015	
Stenläggning utanför 4F	2015	
Förbättringsåtgärd på lekplatsen. Ny gummimatta och gångbro	2015 - 2016	
Byte av fläkt i trappuppgång 4D	2014	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av hissremmar	2023	Underhåll
Renovering skyddsrummet	2023	Uppdatering
Reparation av fuktskador	2023	Franska balkonger, altandörrar
Renovering loftgångar	2023	Brandskydd underhåll
Nya lägenhetsdörrar 14 st	2023	Uppgradering av säkerhet
Avsloppsspolning	2023	Planerat underhåll

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning/Jourttjänst	Riksbyggen AB
Hissar	Schindler Hiss AB
TV	Telenor
Fjärrvärme, El	Göteborgs Energi
Avfall	Renova
Fastighetsjour	Låsinväst AB
Miljöbelysning	Miljöbelysning
Fastighetskötsel	Riksbyggen AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Bredband fiber	ITUX Communication AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

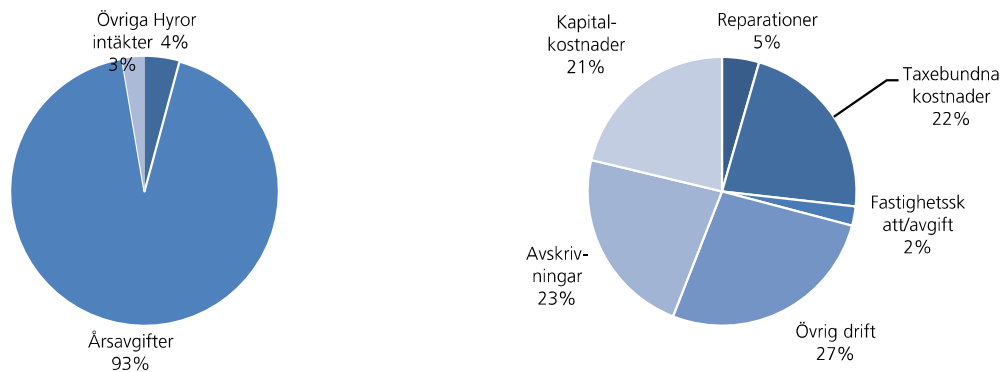
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 879 432</b>	<b>1 444 294</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 263 104	2 290 246
Finansiella intäkter	4 646	346
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 396
Ökning av långfristiga skulder	0	680 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	128 467
	<b>2 267 750</b>	<b>3 117 455</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 127 432	2 156 022
Finansiella kostnader	429 861	445 533
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	80 763
Ökning av kortfristiga fordringar	2 967	0
Minskning av långfristiga skulder	110 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	371 001	0
	<b>2 041 261</b>	<b>2 682 317</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 105 921</b>	<b>1 879 432</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>226 489</b>	<b>435 138</b>

\*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 1 519 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

Renovering av loftgångar med syfte att förbättra brandskyddet.  
Besiktning av skyddsrummet.  
Byte av dörr till cykelrummet i källaren.  
Det har uppkommit en vattenläcka som ej åtgärdats under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	678	677	678	678
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 476	8 511	8 293	8 331
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	12	8	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	83	70	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	23	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	138	143	144	142
Soliditet (%)	62	62	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	-771	-802	160
Nettoomsättning (tkr)	2 253	2 206	2 198	2 199

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 110 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 055 000	0	0	43 055 000
Fond för yttre underhåll	117 000	117 000	-549 586	549 586
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 172 000</b>	<b>117 000</b>	<b>-549 586</b>	<b>43 604 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	194 590	-117 000	-221 774	533 364
Årets resultat	249 387	249 387	771 360	-771 360
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>443 977</b>	<b>132 387</b>	<b>549 586</b>	<b>-237 996</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 615 977</b>	<b>249 387</b>	<b>0</b>	<b>43 366 590</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	249 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	311 590
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-117 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>443 977</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>443 977</b>
----------------------------------	----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 252 925	2 206 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 179	84 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 263 104</b>	<b>2 290 246</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-928 519	-1 996 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 441	-96 289
Personalkostnader	Not 6	-63 472	-63 156
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 070	-460 397
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 588 502</b>	<b>-2 616 419</b>

### RÖRELSERESULTAT

**674 602**      **-326 174**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 646	346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 861	-445 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 215</b>	<b>-445 187</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**249 387**      **-771 360**

### ÅRETS RESULTAT

**249 387**      **-771 360**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	68 153 178	68 614 248
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>68 153 178</b>	<b>68 614 248</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>68 153 178</b>	<b>68 614 248</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 290	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 120 942	1 892 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 122 232</b>	<b>1 892 776</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 122 232</b>	<b>1 892 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 275 410</b>	<b>70 507 024</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 055 000	43 055 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	117 000	549 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 172 000</b>	<b>43 604 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		194 590	533 364
Årets resultat		249 387	-771 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>443 977</b>	<b>-237 996</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 615 977</b>	<b>43 366 590</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 990 000	16 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 990 000</b>	<b>16 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 370 000	9 670 000
Leverantörsskulder		58 314	428 422
Skatteskulder		3 924	2 124
Övriga skulder		29 660	29 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	207 535	210 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 669 433</b>	<b>10 340 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 275 410</b>	<b>70 507 024</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### 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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 107 941	2 103 954
Hyror parkering	94 210	92 414
Elintäkter	17 700	8 510
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Gästlägenhet	27 250	1 250
Öresutjämning	28	27
	<b>2 252 925</b>	<b>2 206 155</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	80 763
Återbäring försäkringsbolag	4 001	3 328
Övriga intäkter	6 178	0
	<b>10 179</b>	<b>84 091</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	184 551	181 852
	Fastighetsskötsel beställning	8 483	2 737
	Snöröjning/sandning	45 673	43 847
	Städning enligt beställning	0	950
	Hissbesiktning	3 856	3 714
	Gemensamma utrymmen	0	200
	Gård	2 544	3 473
	Serviceavtal	12 213	10 691
	Förbrukningsmateriel	8 604	729
		<b>265 923</b>	<b>248 193</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	6 744	0
	Entré/trapphus	36 437	7 669
	Lås	5 071	10 933
	Elinstallationer	0	2 399
	Hiss	19 476	22 327
	Tak	2 367	0
	Fasad	4 686	0
	Balkonger/altaner	0	747
	Skador/klotter/skadegörelse	3 464	0
	Vattenskada	10 442	0
		<b>88 687</b>	<b>44 075</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	0	1 018 195
	Balkonger/altaner	0	62 200
	Garage/parkering	0	80 763
		<b>0</b>	<b>1 161 158</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	72 564	38 490
	Värme	252 028	259 138
	Vatten	77 495	79 329
	Sophämtning/renhållning	50 212	50 037
		<b>452 299</b>	<b>426 994</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 887	35 896
	Bredband	38 153	36 491
		<b>76 040</b>	<b>72 387</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 570</b>	<b>43 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>928 519</b>	<b>1 996 576</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	725	1 876
	Tele- och datakommunikation	2 004	2 098
	Inkassering avgift/hyra	0	513
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	19 500
	Föreningskostnader	1 450	950
	Förvaltningsarvode	55 739	54 540
	Administration	9 611	1 994
	Konsultarvode	39 117	8 499
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
		<b>135 441</b>	<b>96 289</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	48 201
	Sociala kostnader	15 172	14 955
		<b>63 472</b>	<b>63 156</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	452 994	452 994
	Förbättringar	8 076	7 403
		<b>461 070</b>	<b>460 397</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 930 763	72 850 000
	Nyanskaffningar	0	80 763
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 930 763</b>	<b>72 930 763</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 316 514	-3 856 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-461 070	-460 397
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 777 585</b>	<b>-4 316 514</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 153 178</b>	<b>68 614 248</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 750 000	20 750 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	16 200 000
		<b>65 800 000</b>	<b>57 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 800 000	57 200 000
		<b>65 800 000</b>	<b>57 200 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	15 021	13 344
	Klientmedel hos SBC	1 073 303	829 106
	Räntekonto hos SBC	1 032 618	1 050 325
		<b>2 120 942</b>	<b>1 892 776</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	549 586	1 420 743
	Reservering enligt stadgar	117 000	117 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-549 586	-988 415
	<b>Vid årets slut</b>	<b>117 000</b>	<b>549 586</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,140 %	8 310 000	8 420 000	2026-01-30
Handelsbanken	1,490 %	6 000 000	6 000 000	2023-04-30
Handelsbanken	3,150 %	1 250 000	1 250 000	2023-02-17
Handelsbanken	2,070 %	5 000 000	5 000 000	2027-01-30
Handelsbanken	2,230 %	5 000 000	5 000 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,020 %	800 000	800 000	2026-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 360 000</b>	<b>26 470 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 370 000	-9 670 000	
		<b>18 990 000</b>	<b>16 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 760 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	19 106	15 747
	Avgifter och hyror	0	184 759
	VBK Konsulterande Ingenjörer AB	0	10 147
	a	188 429	0
		<b>207 535</b>	<b>210 653</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av loftgångar fortsätter in på året 2023.

Skyddsrummet i källaren kommer att renoveras under 2023.

Båda hissarna kommer att få nya hissremmar, vilket bör göras vart 15:e år.

Alla lägenhetsdörrar som är på markplan eller i loftgångarna (totalt 14 st) ska bytas till dörrar med bättre säkerhetsnivå.

Avloppsstammen ska spolras, vilket bör göras vart femte år.

Vattenläckorna ska åtgärdas under 2023

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Pia Molina  
Ordförande

Magnus Bjureblad  
Ledamot

Åsa Björkeström  
Ledamot

Thomas Erik Olofsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Mattias Pedersen  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sankt Jörgens Trädgård, org. nr 769613-1700

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Jörgens Trädgård för år 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 31 december 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

## 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 Jörgens Trädgård för år 2022 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Mattias Pedersen  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)