



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sankt Jörgens Trädgård



# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sankt Jörgens Trädgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 under 2022.
- 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

Pia Molina	Ordförande
Magnus Bjureblad	Ledamot
Szilvia Jozsa	Ledamot
Åsa Björkeström	Suppleant
Staffan Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
Isabel Alksjö	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Ewa Pedersen  
Birgitta Palm

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

### 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.

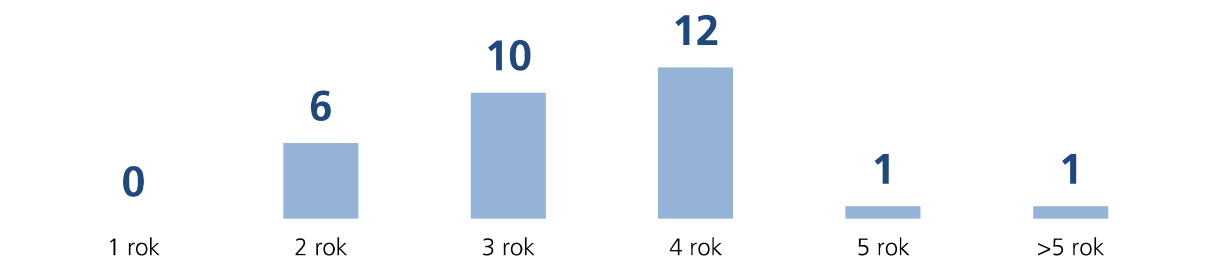
Värdeåret är 2007.

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  
Övernattninglägenhet  
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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstationer för elbil 10 st	2021	Elbilsladdning
Dörröppnare automatisk	2021	Handikappanpassning
Renovering loftgångar	2021	Brandskydd underhåll
Fasadrenovering	2021	Återstående fasad (väster/norr)
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
Målning av trapphus	2019	Trapphus 4E
Konditionsbesiktning	2019	Fasad
Byte av elinstallationer	2019	Två ugnar
LED-belysning	2019	Trapphus och källare
Byte av eluttag	2019	Energibesparingsåtgärd
Energideklaration	2019	Balkonger och uteplatser
Lekplats	2019	Enl. lag
OVK	2019	Bänkar, bord och leksak Årlig besiktning.
Anticimex	2019 - 2020	Enl. lag
Astronomiskt ur	2019	Avtal skadedjur
Terrassgolv	2018	Gäller utebelysning
Polering av ytterdörrar	2018	Reparation av terrassgolv på två terrasser
Fasadtvätt	2018	Polering av gröna ytterdörrar. Ej trapphusdörrar
Utebelysning	2018	Entré-sida och gavlar.
Cykelförvaringsförbättring	2018	LED-belysning.
Byte av entrédörr 4E	2018	Energibesparingsåtgärd
Radonmätning	2018	Uppsättning av krokari
Byte av CPE/mediaomvandlare	2017	Försäkringsärende
Spolning avlopp	2017	Mätning av samtliga bostadsrätter samt övernattningsslägenhet.
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	Garanti åtgärd
Stenläggning utanför 4F	2015	
Förbättringsåtgärd på lekplatsen. Ny gummimatta och gångbro	2015 - 2016	
Byte av fläkt i trappuppgång 4D	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppet	2022	
Renovering av loftgångar	2022	

## 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 uppmanera 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 67 % kvinnor och 33 % män.

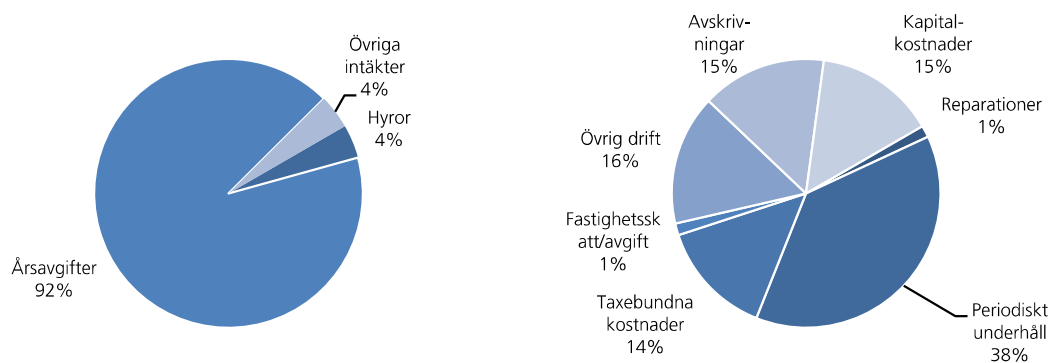
## Föreningens ekonomi

Föreningen tog ett nytt lån på 800 000 kr med syfte att finansiera renovering av loftgångarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 444 294</b>	<b>1 733 503</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 290 246	2 201 476
Finansiella intäkter	346	0
Minskning kortfristiga fordringar	18 396	509
Ökning av långfristiga skulder	680 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	128 467	176 879
	<b>3 117 455</b>	<b>2 378 864</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 156 022	2 100 444
Finansiella kostnader	445 533	447 629
Ökning av materiella anläggningstillgångar	80 763	0
Minskning av långfristiga skulder	0	120 000
	<b>2 682 317</b>	<b>2 668 073</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 879 432</b>	<b>1 444 294</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>435 138</b>	<b>-289 209</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 1 459 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 putsfasad, delar av sidorna som vetter åt väster och norr.

Renovering av loftgångar med syfte att förbättra brandskyddet.

10 st nya laddstationer för elbilar.

Automatisk dörröppnare till entré 4D, en handikappanpassning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	677	678	678	678
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 511	8 293	8 331	8 370
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	8	10	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	70	74	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	23	21	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	143	144	142	134
Soliditet (%)	62	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-771	-802	160	142
Nettoomsättning (tkr)	2 206	2 198	2 199	2 206

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	549 586	117 258	-988 415	1 420 743
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 604 586</b>	<b>117 258</b>	<b>-988 415</b>	<b>44 475 743</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	533 364	-117 258	186 687	463 935
Årets resultat	-771 360	-771 360	801 728	-801 728
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-237 996</b>	<b>-888 618</b>	<b>988 415</b>	<b>-337 793</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 366 590</b>	<b>-771 360</b>	<b>0</b>	<b>44 137 950</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-771 360
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	650 622
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 258
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-237 996</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

549 586
<b>311 590</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 206 155	2 198 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 091	3 160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 290 246</b>	<b>2 201 476</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 996 576	-1 840 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 289	-202 432
Personalkostnader	Not 6	-63 156	-57 144
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 397	-455 131
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 616 419</b>	<b>-2 555 575</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-326 174</b>	<b>-354 099</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		346	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 533	-447 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 187</b>	<b>-447 629</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-771 360</b>	<b>-801 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-771 360</b>	<b>-801 728</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	68 614 248	68 993 883
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>68 614 248</b>	<b>68 993 883</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>68 614 248</b>	<b>68 993 883</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 892 776	1 476 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 892 776</b>	<b>1 476 034</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 892 776</b>	<b>1 476 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 507 024</b>	<b>70 469 917</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 055 000	43 055 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	549 586	1 420 743
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 604 586</b>	<b>44 475 743</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		533 364	463 935
Årets resultat		-771 360	-801 728
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-237 996</b>	<b>-337 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 366 590</b>	<b>44 137 950</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 800 000	24 420 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 800 000</b>	<b>24 420 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 670 000	1 370 000
Leverantörsskulder		428 422	295 400
Skatteskulder		2 124	22 072
Övriga skulder		29 235	24 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	210 653	200 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 340 434</b>	<b>1 911 967</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 507 024</b>	<b>70 469 917</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 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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	10 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 103 954	2 107 941
Hyror parkering	92 414	86 100
Elintäkter	8 510	0
Gästlägenhet	1 250	4 250
Öresutjämning	27	25
	<b>2 206 155</b>	<b>2 198 316</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	80 763	0
Återbäring försäkringsbolag	3 328	3 160
	<b>84 091</b>	<b>3 160</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	181 852	225 965
	Fastighetsskötsel beställning	2 737	1 290
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	21 749
	Snöröjning/sandning	43 847	34 967
	Städning enligt beställning	950	0
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Gemensamma utrymmen	200	1 774
	Gård	3 473	3 081
	Serviceavtal	10 691	6 763
	Förbrukningsmateriel	729	1 887
	Brandskydd	0	23 872
		<b>248 193</b>	<b>325 015</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	7 669	0
	Lås	10 933	1 075
	VVS	0	7 954
	Elinstallationer	2 399	0
	Hiss	22 327	34 032
	Balkonger/altaner	747	0
	Garage/parkering	0	8 625
		<b>44 075</b>	<b>51 686</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	25 165
	Fasad	1 018 195	963 250
	Balkonger/altaner	62 200	0
	Garage/parkering	80 763	0
		<b>1 161 158</b>	<b>988 415</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 490	25 393
	Värme	259 138	219 098
	Vatten	79 329	69 989
	Sophämtning/renhållning	50 037	47 534
		<b>426 994</b>	<b>362 014</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 896	34 808
	Bredband	36 491	36 060
		<b>72 387</b>	<b>70 868</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 770</b>	<b>42 870</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 996 576</b>	<b>1 840 868</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 876	0
	Tele- och datakommunikation	2 098	598
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	19 375
	Föreningskostnader	950	1 438
	Styrelseomkostnader	0	458
	Förvaltningsarvode	54 540	53 412
	Administration	1 994	2 905
	Konsultarvode	8 499	117 986
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	6 260
	OBS konto	0	0
		<b>96 289</b>	<b>202 432</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 201	47 300
	Sociala kostnader	14 955	9 844
		<b>63 156</b>	<b>57 144</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	452 994	455 131
	Förbättringar	7 403	0
		<b>460 397</b>	<b>455 131</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 850 000	72 850 000
	Nyanskaffningar	80 763	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 930 763</b>	<b>72 850 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 856 117	-3 400 986
	Årets avskrivningar enligt plan	-460 397	-455 131
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 316 514</b>	<b>-3 856 117</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 614 248</b>	<b>68 993 883</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 750 000	20 750 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
		<b>57 200 000</b>	<b>57 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 200 000	57 200 000
		<b>57 200 000</b>	<b>57 200 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	13 344	31 740
	Klientmedel hos SBC	829 106	1 444 294
	Räntekonto hos SBC	1 050 325	0
		<b>1 892 776</b>	<b>1 476 034</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 420 743	1 384 694
	Reservering enligt stadgar	117 258	117 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-988 415	-81 209
	<b>Vid årets slut</b>	<b>549 586</b>	<b>1 420 743</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,400 %	8 420 000	8 540 000	2022-01-30
Handelsbanken	1,490 %	6 000 000	6 000 000	2023-04-30
Handelsbanken	0,900 %	1 250 000	1 250 000	2022-02-17
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	0	2026-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 470 000</b>	<b>25 790 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 670 000	-1 370 000	
		<b>16 800 000</b>	<b>24 420 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 870 000 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.

**Not 12**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

**Not 13**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	15 747	17 422
Avgifter och hyror	184 759	183 039
VBK Konsulterande Ingenjörer AB	10 147	0
	<b>210 653</b>	<b>200 461</b>

**Not 14**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Renovering av loftgångar, arbete kvarstår till 2022.

Spolning av avlopp.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Pia Molina  
Ordförande

Magnus Bjureblad  
Ledamot

Szilvia Jozsa  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Isabel Alksjö  
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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 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.

### 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### 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 2021 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2022-

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

Isabel Alksjö  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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)