

Årsredovisning 2022

BRF S:T JÖRGEN PORT

769615-7689



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF S:T JÖRGEN PORT

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-12-21.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Backa 210:6 på adressen Sankt Jörgens väg 10-12 i Hisings Backa, Göteborg. Föreningen har 54 lägenheter om totalt 4 054 kvm boyta.

Föreningens totalyta (boyta med tillägg för allmänna uppvärmda utrymmen) är 5 509 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Victor Ronnerstedt	Ordförande	vald till 2024
Jean Huvelle	Styrelseledamot	vald till 2024
Andreas Thorson	Styrelseledamot	vald till 2023
Mostaffa Ghaffari	Styrelseledamot	vald till 2023
Claudiu Ghiujan	Suppleant	vald till 2023
Samuel Marainen	Suppleant	vald till 2023
Larry Laxing	Suppleant	vald till 2023



VALBEREDNING

Peter Sten och Muamer Zivcic där båda är valda till 2023.

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Magnus Emilsson Revisor BoRevision i Sverige AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning NABO Group AB

Teknisk förvaltning Riksbyggen

Under året har en ny teknisk förvaltare upphandlats. Avtal har tecknats med Riksbyggen för två år inledningsvis.

Styrelsen har valt att köpa en ATV för att sköta själv snöröjningen och halkbekämpning då kvalitén och pris av de tidigare upphandlade entreprenörer var ej tillfredsställande samt det finns ett begränsat antal aktörer aktiva i vårt område.

UNDERHÅLLSPANERING

Föreningen budgeterar årligen i enlighet med fastställd 50 års underhållsplan som gjordes år 2015 av Sustend AB, med uppdatering år 2020. Detta ligger till grund för föreningens långsiktig finansieringsplan.

Ett antal underhållsåtgärd står planerade de närmaste åren (800 tkr fram till 2027), vissa kan dock skjutas fram om de anses möjligt. År 2028 finns större åtgärder planerade (20-årigt underhåll).



GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-06 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-29.

Fastigheten Backa 210:6 i Göteborg förvärvades 2007. Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 2 st flerbostadshus i 6 våningar.

Föreningen upplåter 54 st lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är:

12 st 2 rum och kök

32 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

I månadsavgiften ingår 1 parkeringsplats till varje lägenhet. Föreningen har 2 besöksplatser försett med laddare för elbil. Detta kan komma att utökas till 3 stk gästparkeringar.

Fastighetens värdeår är 2008.

Fastigheten är ansluten till Göteborgs Energis fjärrvärmenät samt elnät.

Fastigheten har Kabel-TV via Tele 2.

Fastigheten innehar en andel på 10% i gemensamhetsanläggningen Backa GA:153 (S:t Jörgens Port Samfällighetsförening). Gemensamhetsanläggningen består av grönytor, bänkar, gångvägar, trappor, parkering, staket, belysning samt elförsörjning. Vi har för nuvarande en styrelsemedlem delaktig i Samfällighetens styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. För styrelsens och medlemmarnas arbete finns även en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

På fastighetens tak finns två solcellsinstallationer med sammanlagd effekt 48 kWp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningens ekonomi är fortsatt gott, även om den påverkas av inflationen och stigande räntor. Avgiften förblev oförändrad under 2022 men höjdes med 10% från och med 230401. Ett nytt lån har upphandlats med effektivt räntetak på ca 1,9% under 3 år. Räntetaket uppnåddes redan under sommaren.

Under 2022 har föreningen momsregistrerats. Detta för att kunna sälja tillbaka el från egna solceller till elnätet.

TRÄDGÅRD

Investeringen i ATV:n förväntas amorteras inom 3 till 5 år och kan innebära byggnation av ett dedicerat förråd på föreningens mark. ATV:n opereras av medlemmar som ersätts genom särskilda arvode.

Maskinen kan även användas för att sköta borttagandet av lövsamlingar till hösten, ett problem som är stundvis akut.

ENERGI

Vi har vid årsskiftet 3 stycken medlemmar som laddar och betalar avgiften (300 kr/månad). Styrelsen har ett pågående arbete för upphandling av installation av laddare.

El: Föreningens elkostnader har under 2022 varit fortsatt låga mestadels tack vare tidigare investeringen i solceller samt blandade insatser så som byte till LED-lampor.

Värme: Styrelsen har aktivt anpassat vårt värmesystem för att ge en rationell värme till alla medlemmar utan slöseri. Arbetet innebär att det väderkorrigerad konsumtion av värme ar gått ner med 12% mellan 2021 och 2022. Även effektagiften har gått ner tack vare bättre inställningar.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under verksamhetsåret har 1 st städdag genomförts med stort deltagande som avslutats med grillning.

Grannsamverkan tillsammans med övriga föreningar i området pågick under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 721 647	2 711 909	2 820 087	2 828 478
Resultat efter fin. poster	280 563	190 403	323 927	259 584
Soliditet, %	75	75	74	73
Taxeringsvärde	86 200 000	75 200 000	75 200 000	75 200 000
Bostadsyta, kvm	4 054	4 054	4 054	4 054
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	663	695	698
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 542	5 788	6 177	6 293
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,78	0,91	1,13
Belåningsgrad, %	23,94	24,78	26,21	26,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	67 070 000	-	-	67 070 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	4 480 930	190 403	-	4 671 334
Årets resultat	190 403	-190 403	280 563	280 563
Eget kapital	71 741 334	0	280 563	72 021 897

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 671 334
Årets resultat	280 563
Totalt	4 951 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	4 951 897
	4 951 897

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 721 647	2 711 909
Rörelseintäkter		51 361	66 127
Summa rörelseintäkter		2 773 009	2 778 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 213 086	-1 353 503
Övriga externa kostnader	7	-99 576	-119 035
Personalkostnader	8	-93 023	-89 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 260	-835 260
Summa rörelsekostnader		-2 240 945	-2 397 362
RÖRELSERESULTAT		532 064	380 674
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		983	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-252 483	-190 271
Summa finansiella poster		-251 500	-190 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		280 563	190 403
ÅRETS RESULTAT		280 563	190 403



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	93 861 921	94 697 181
Maskiner och inventarier	11	84 827	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 946 748	94 697 181
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 946 748	94 697 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 127	12 405
Övriga fordringar	12	157 564	3 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	128 943	60 079
Summa kortfristiga fordringar		291 634	75 544
Kassa och bank			
Kassa och bank		883 181	958 249
Summa kassa och bank		883 181	958 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 174 815	1 033 793
SUMMA TILLGÅNGAR		95 121 563	95 730 974

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 070 000	67 070 000
Summa bundet eget kapital		67 070 000	67 070 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 671 334	4 480 930
Årets resultat		280 563	190 403
Summa fritt eget kapital		4 951 897	4 671 334
SUMMA EGET KAPITAL		72 021 897	71 741 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 475 000	5 891 000
Summa långfristiga skulder		8 475 000	5 891 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 991 000	17 575 000
Leverantörsskulder		151 729	119 146
Skatteskulder		7 050	3 810
Övriga kortfristiga skulder		165 557	39 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	309 330	361 500
Summa kortfristiga skulder		14 624 666	18 098 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 121 563	95 730 974

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf S:t Jörgen Port har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	2 676 408	2 688 236
Övriga intäkter	96 601	89 800
Summa	2 773 009	2 778 036

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	54 556	40 239
Fastighetsskötsel	368 323	204 734
Snöskottning	20 613	66 556
Trädgårdsarbete	8 152	108 875
Övrigt	2 625	2 561
Summa	454 269	422 964

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	4 998	0
Gård/markytor	20 000	0
Hissar	14 573	0
Reparationer	0	126 817
Summa	39 571	126 817

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	85 148	65 863
Sophämtning	81 166	80 513
Uppvärmning	320 011	369 115
Vatten	130 732	126 291
Summa	617 057	641 782

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	47 125	45 219
Fastighetsskatt	82 026	63 550
Kabel-TV	26 747	26 171
Samfällighet	-54 100	27 000
Övrigt	391	0
Summa	102 189	161 940

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4 157	361
Juridiska kostnader	0	3 189
Kameral förvaltning	54 882	52 452
Konsultkostnader	0	20 531
Revisionsarvoden	15 500	15 000
Övriga förvaltningskostnader	25 037	27 502
Summa	99 576	119 035

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	19 635	17 226
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	93 023	89 564

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	252 384	190 271
Övriga räntekostnader	99	0
Summa	252 483	190 271

ps

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101 942 438	101 942 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 942 438	101 942 438
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 245 257	-6 409 997
Årets avskrivning	-835 260	-835 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 080 517	-7 245 257
Utgående restvärde enligt plan	93 861 921	94 697 181
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 650 000</i>	<i>25 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	21 200 000
Summa	86 200 000	75 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	84 827	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 827	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	84 827	0

W

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	157 500	3 841
Övriga fordringar	64	-781
Summa	157 564	3 060

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	63 437	0
Försäkringspremier	20 010	19 111
Förvaltning	23 846	21 896
Kabel-TV	7 374	6 703
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 276	12 369
Summa	128 943	60 079

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-03-30	2,96 %	7 800 000	7 800 000
Nordea	2023-03-15	0,46 %	5 891 000	6 191 000
Nordea	2025-03-16	1,27 %	8 775 000	9 475 000
Summa			22 466 000	23 466 000
Varav kortfristig del			13 991 000	17 575 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	13 890	15 940
Förutbetalda avgifter/hyror	223 934	223 334
Uppvärmning	45 981	52 884
Utgiftsräntor	6 312	483
Vatten	11 353	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 860	68 859
Summa	309 330	361 500

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 500 000	34 500 000
Summa	34 500 000	34 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två stycken lån på tillsammans 13,8 mkr förfaller under tidig vår. Utfallet av den nya låneupphandlingen kommer påverka vår ekonomi varefter en ny avgiftsnivå kommer att fastställas. Kommer att bli en 10% avgiftshöjning i April 2023, dvs tillbaka till den absoluta avgiftsnivån 2019.

Underskrifter

Gbg, 2023 - 05 - 16

Ort och datum



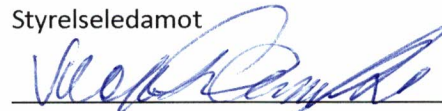
Andreas Thorson
Styrelseledamot



Jean Huvelle
Styrelseledamot



Mostaffa Ghaffari
Styrelseledamot



Victor Ronnerstedt
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 17



Magnus Emilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf St Jörgen Port, org.nr. 769615-7689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf St Jörgen Port för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf St Jörgen Port för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2023-05-17 10:09:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: KSED7-I2M4E-3HIZP-W2XAJ-UOAE-3QQ7E

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>