

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankt Jörgen Slott
Org nr: 769614–9967

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut av antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sankt Jörgen Slott får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-03. Nuvarande stadgar registrerades 2024-12-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 879 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 024 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 246:1 på adressen Sankt Jörgens väg 28 i Hisings Backa. Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 5 787 kvm. Föreningen ingår i samfälligheten S:t Jörgens Park med andelstalet 10%.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	39	
3 rum och kök	27	
4 rum och kök	6	

Total tomtarea 11 813 m²

Bostäder bostadsrätt 5 787 m²

Total bostadsarea 5 787 m²

Årets taxeringsvärde 126 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 126 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 318 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	35 264
Installation varm- och kallvattenmätare	1 569

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Anders Axelsson	Ordförande	2026
Andrey Yemelyanov	Sekreterare	2025
Marketta Jurmu	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Jansson	Suppleant	2025
Neshe Nuri	Suppleant	2025
Åsa Gustafsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Westlund Myrén, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Zeyneb Salih	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kauko Ojala	
Kurt Hilmeresson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Sammanträden och styrelsemöten har genomförts samt ordinarie föreningsstämma ägde rum den 2024 -06-03. Vidare har tre extrastämmor genomförts i syfte att besluta om gemensamt TV/Bredband, utbyggnad av lekplatser, rösta om fortsatt förtroende för styrelsen samt uppdaterade stadgar och ordnings-/trivseregler. Vid extrastämmorna gavs även information om den ventilationsutredning som pågår samt förslag till inglasade balkonger som hanteras enligt inlämnad motion. Likaså information om vad som gäller vid andrahandsuthyrningar.

Under året har övergång till gemensamt bredband/TV från Tele2 genomförts till stor belåtenhet.

Samarbetsavtal har tecknats med Balco för att förbereda inför stämmobeslut om balkonginglasning.

Ventilationsutredningen löper på enligt plan med olika åtgärder som genomförts under året tex enkät om eventuella problem, störningsdagböcker, kontakter med entreprenörer, miljöförvaltning och tekniska rådgivare, utbyte av filter m.m. I planen ligger att bl.a. genomföra rengöring av ventilationskanaler och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt andra aktiviteter för att ta utredningen framåt och komma till beslut om eventuella större åtgärder.

Föreningen har medverkat i Sankt Jörgens samfällighetsmöten. En av de större frågor som hanterades var att förbättra asfaltering av gångtytor i parken.

Vid två tillfällen under året har gemensamma städdagar genomförts med lite grillning och fika. Det har gett möjlighet till att träffa styrelsen och grannarna. Förrådstaken har rensats och behandlats med Grönfri och sly har rensats från skogen. Styrelsen har även införskaffat en högtryckstvätt att nyttja vid städdagarna. Vid städdagen under hösten delades även nya filter ut till bostädernas till- och frånluftsdon, filter som ej upphämtats har senare delats ut.

En hjärtstartare har installerats i uppgång D.

Elavtalet har förnyats och vi fortsätter med ett rörligt avtal. Även lån på fastigheten har omförhandlats.

Brandskyddsöversyn har genomförts utan anmärkningar, likaså besiktning av lekplats.

Tio nya motioner inkom i början av året. De motioner som bifölls har styrelsen arbetat med under året tex. hjärtstartare, inglasning av balkonger. Några har fått förskjutas framåt lite i tid av olika skäl.

Våra förråds- och entrédörrar har förstärkts med brytskydd för att minska risken för inbrott.

Styrelsen har fortsatt med löpande information via infobrev i trapphusen samt via våra digitala kanaler (Facebook och Riksbyggenportalen).

Differentierade andelstal och insatser

Föreningen har givit köparen möjlighet att välja mellan 3 olika alternativ på insatsnivån. Till varje bostadsrätt har därför

2 andelstal upprättats, ett kapitalandelstal samt ett driftandelstal. De som inte valt den högsta insatsen har en kapitaldelsantal och betalar en kapitalavgift för löpande relaterade till hur mycket lägre insats de valt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Det har även beslutats att kapitalavgift ska fördelas för de medlemmar som valt en lägre insats.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 556	4 291	4 122	4 241	4 254
Resultat efter finansiella poster*	144	-766	-274	389	454
Soliditet %*	78	78	78	78	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	88	93	93	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	729	692	664	684	-
Energikostnad kr/kvm*	164	160	153	160	-
Sparande kr/kvm*	183	190	155	272	-
Skuldsättning kr/kvm*	5 250	5 269	5 287	5 444	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 250	5 269	5 287	5 444	-
Räntekänslighet %*	7,2	7,6	8,0	8,0	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 045 000	10 400 000	4 009 657	2 228 089	-765 800
Disposition enl. årsstämmobeslut				-765 800	765 800
Reservering underhållsfond			757 000	-757 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 833	36 833	
Årets resultat					144 565
Vid årets slut	94 045 000	10 400 000	4 729 824	742 122	144 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 462 289
Årets resultat	144 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-757 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 833
Summa	886 687

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **886 687**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 555 856	4 290 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 707	284 197
Summa rörelseintäkter		4 564 563	4 575 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 033 552	-3 303 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-643 646	-594 584
Personalkostnader	Not 6	-150 613	-137 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-879 408	-879 408
Summa rörelsekostnader		-3 707 219	-4 914 761
Rörelseresultat		857 344	-339 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 101	8 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-740 880	-434 389
Summa finansiella poster		-712 779	-426 149
Resultat efter finansiella poster		144 565	-765 800
Årets resultat		144 565	-765 800



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	137 948 896	139 102 957
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	274 653	
Summa materiella anläggningstillgångar		138 223 549	139 102 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2 754	1 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	348 565	263 215
Summa kortfristiga fordringar		351 319	264 285
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 980 951	1 363 590
Summa kassa och bank		2 980 951	1 363 590
Summa omsättningstillgångar		3 332 270	2 627 875
Summa tillgångar		141 555 819	141 730 832

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 445 000	104 445 000
Fond för yttre underhåll		4 729 823	4 009 657
Summa bundet eget kapital		109 174 823	108 454 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		742 122	2 228 089
Årets resultat		144 565	-765 800
Summa fritt eget kapital		886 687	1 462 288
Summa eget kapital		110 061 510	109 916 945
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 734 750	16 341 750
Summa långfristiga skulder		24 734 750	16 341 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 647 000	14 151 000
Leverantörsskulder		394 629	313 755
Skatteskulder		142 008	261 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	575 922	750 649
Summa kortfristiga skulder		6 759 559	15 472 137
Summa eget kapital och skulder		141 555 819	141 730 832

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	144 565	-765 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	879 408	879 408
	1 023 973	113 608
Erhållen ränta	28 101	
Erlagd ränta	-740 880	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	311 194	113 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-90 609	1 284
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-144 307	348 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 278	463 488
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	4 896
Investeringar i inventarier	0	-4 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-111 000	-103 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 000	-103 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	617 361	360 488
Likvida medel vid årets början	2 363 590	2 003 103
Likvida medel vid årets slut	2 980 951	2 363 590

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fastighetsförbättringar	Linjär	30
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

***Not 2 Nettoomsättning**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 984 324	3 773 928
Hyror, p-platser	314 378	270 304
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 581	1 500
Vattenavgifter	100 026	101 276
Elavgifter	135 537	130 621
Övriga ersättningar	23 172	13 285
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Summa nettoomsättning	4 555 856	4 290 912

***Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 707	54 606
Försäkringsersättningar	0	229 591
Summa övriga rörelseintäkter	8 707	284 197

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-36 833	-984 092
Reparationer	-317 577	-489 424
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 920	-133 476
Försäkringspremier	-123 375	-76 545
Kabel- och digital-TV	-101 424	-100 044
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 650	0
Serviceavtal	-36 231	-20 897
Obligatoriska besiktningar	-80 677	-86 418
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-68 760
Snö- och halkbekämpning	-103 083	-224 560
Drift och förbrukning, övrigt	-7 500	0
Förbrukningsinventarier	-14 261	-4 646
Vatten	-180 727	-178 526
Fastighetsel	-375 239	-389 172
Uppvärmning	-394 556	-356 762
Sophantering och återvinning	-104 685	-148 706
Förvaltningsarvode drift	-10 814	-41 450
Summa driftskostnader	-2 033 552	-3 303 479

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-12 449
Förvaltningsarvode administration	-497 011	-477 880
Lokalkostnader	-500	-1 000
IT-kostnader	-12 053	-8 926
Styrelsearvode	0	-2 500
Arvode, yrkesrevisor	-22 750	-34 625
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 261	-3 308
Kreditupplysningar	-50	-1 139
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 039	-11 508
Representation	-600	0
Kontorsmateriel	-6 761	-3 926
Telefon och porto	-450	-338
Medlems- och föreningsavgifter	-51 180	-7 300
Köpta tjänster	0	-2 461
Bankkostnader	-5 089	-3 215
Övriga externa kostnader	-9 779	-24 009
Summa övriga externa kostnader	-643 646	-594 584

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-112 800	-95 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-12 500
Sociala kostnader	-31 813	-29 241
Summa personalkostnader	-150 613	-137 291

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-850 828	-850 828
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 104	-4 104
Avskrivning Installationer	-24 475	-24 475
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-879 408	-879 408

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 967	8 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	0
Övriga ränteintäkter	8	-17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 101	8 240

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-734 864	-431 938
Övriga räntekostnader	-6 016	-2 451
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-740 880	-434 389

Not 10 Byggnader och mark*Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 232 000	84 599 884
Mark	63 950 000	63 950 000
	148 182 000	148 549 884
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 182 000	148 549 884

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 382 276	-8 567 519
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	-9 382 276	-8 567 519

Årets avskrivningar

Byggnader	-850 828	-879 408
	-879 408	-879 408

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 233 104	-9 446 927
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

137 948 896	139 102 957
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	137 948 896	139 102 957
Mark	63 950 000	63 950 000

*Anskaffningsvärdet för byggnader skiljer sig år mellan 2024 och 2023. Det beror på att inventarier, verktyg och installationer, med anskaffningsvärde 367 884 kr nu visas i not 11.

Taxeringsvärden

Bostäder	126 000 000	126 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

126 000 000	126 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>101 000 000</i>	<i>101 000 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	123 133	0
Installationer	244 751	0
	367 884	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	367 884	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-32 833	0
Installationer	-31 819	0
	-64 652	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	-64 652	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 104	0
Installationer	-24 475	0
	-28 579	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-93 231	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	274 653	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-3 427	1 070
Momsfordringar	6 181	4 340
Summa övriga fordringar	2 754	5 410

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 575
Förutbetalda försäkringspremier	107 493	101 876
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 218	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	100 797	25 031
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 123	236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 934	132 497
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 565	263 215

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto	0	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 550 324	518 783
Transaktionskonto	1 430 627	844 807
Summa kassa och bank	2 980 951	1 363 590

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 381 750	30 492 750
Nästa års kortfristig skuld på långfristiga skulder	-5 568 000	-14 088 000
Nästa års amortering	-79 000	-63 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 023 750	16 341 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2024-09-25	6 196 000,00	-6 180 000,00	16 000,00	0,00
SWEDBANK	4,26%	2025-06-18	5 600 000,00	0,00	32 000,00	5 568 000,00
SWEDBANK	2,58%	2026-09-25	0,00	6 180 000,00	0,00	6 180 000,00
SWEDBANK	2,55%	2027-09-24	7 892 000,00	-7 868 000,00	24 000,00	0,00
SWEDBANK	2,55%	2027-09-24	0,00	7 868 000,00	8 000,00	7 860 000,00
SWEDBANK	0,92%	2028-09-28	10 804 750,00	0,00	31 000,00	10 773 750,00
Summa			30 492 750,00	0,00	111 000,00	30 381 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 5 568 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 004	16 495
Upplupna räntekostnader	69 039	133 310
Upplupna driftskostnader	22 271	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 846	9 219
Upplupna elkostnader	46 840	54 527
Upplupna vattenavgifter	17 209	14 967
Upplupna värmekostnader	49 312	50 618
Upplupna kostnader för renhållning	7 620	11 480
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 283
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 481	355 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 922	750 649

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bengt Anders Axelsson

Andrey Yemelyanov

Marketta Jurmu

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision Sverige AB

Carina Westlund Myrén
Extern revisor

Zeyneb Salih
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott, org.nr. 769614-9967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Zeyneb Salih
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 033 551	3 303 479
Övriga externa kostnader	643 646	594 584
Personalkostnader	150 613	137 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	879 408	879 408
Finansiella poster	712 779	426 149
Summa kostnader	4 419 997	5 340 910

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	1 138	2 691
Utemiljö grund	0	22 500
Utemiljö extra	9 677	16 259
Systematiskt brandskyddsarbete	9 650	0
Serviceavtal	36 231	20 897
Obligatoriska besiktningskostnader	2 875	11 153
Hissbesiktning	77 802	75 265
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	68 760
Snö- och halkbekämpning	103 083	224 560
Rep bostäder utg för köpta tj	30 591	65 246
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	14 300
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 106
Rep installationer utg för köpta tj	0	29 146
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	26 251	62 604
Rep install utg för köpta tj Värme	41 141	2 100
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 920	18 496
Rep install utg för köpta tj El	14 949	11 272
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	3 716
Rep install utg för köpta tj Hissar	32 602	8 759
Rep install utg för köpta tj Låssystem	98 197	5 719
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 931	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	13 652
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	5 287	0
Övriga Reparationer	13 432	13 018
Försäkringsskador	48 276	237 904
Vandalisering	0	2 388
UH installationer utg för köpta tj	1 569	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	649 869
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	35 264	39 799
UH installationer utg för köpta tj El	0	70 582
UH huskropp utg för köpta tj	0	11 486
UH Markytor utg för köpta tj	0	62 417
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	1 106
Underhåll Övrigt	0	148 833
Fastighetsel	375 239	389 172
Uppvärmning	394 556	356 762
Vatten	180 727	178 526
Avfallshantering	104 685	148 706
Fastighetsförsäkring	123 375	76 545
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	101 424	100 044
Övriga fastighetskostnader	7 500	0
Fastighetsskatt	136 920	133 476
Förbrukningsinventarier	2 249	0
Förbrukningsmaterial	12 012	4 646
Summa driftkostnader	2 033 551	3 303 479

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	5 787 kr/kvm	5 787 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Avfallshantering	18	26
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	18	17
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	65	67
Fastighetsförsäkring	21	13
Fastighetsskatt	24	23
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	8	41
Hissbesiktning	13	13
Hyra container	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	2
Rep bostäder utg för köpta tj	5	11
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep install utg för köpta tj El	3	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	6	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	11
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	3
Rep install utg för köpta tj Värme	7	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	5
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Serviceavtal	6	4
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	18	39
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	2
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	12
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	6	7
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	112
UH Markytor utg för köpta tj	0	11
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Underhåll Övrigt	0	26
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	68	62
Utemiljö extra	2	3
Utemiljö grund	0	4
Vandalisering	0	0

Vatten	31	31
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga Reparationer	2	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	12
Summa driftkostnader	351,40	570,84

Brf Sankt Jörgen Slott

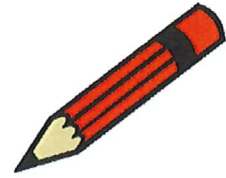
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sankt Jörgen Slott i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860