

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankt Jörgen Slott
Org nr: 769614–9967

2023-01-01 – 2023-12-31



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) Fråga 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 revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Val av valberedning
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 20) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
S:t Jörgen Slott får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2018-08-23.

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 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 879 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 114 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 och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring.
Korrigerat av styrelsen för Brf Sankt Jörgen Slott.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	12
2 rum och kök	39
3 rum och kök	27
4 rum och kök	6

Total tomtarea	11 813 m ²
Total bostadsarea	5 787 m ²

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 489 tkr och planerat underhåll för 334 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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
Belysning, ventilation	110 tkr
Fogning takvinkel	11 tkr
Renovering parkbänkar	62 tkr
Trappbelysning	150 tkr
Byte värmepump	650 tkr

Kommande arbeten

Inom de 5 närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbeten, enligt underhållsplanen.

Det är endast bedömda kostnader och inga utfästa löften. Vi kommer att måla siffrorna för parkeringsplatser samt byta förrådsdörrar. Utöver detta är inga större underhållsarbeten planerade före 2025 då vi eventuellt bör måla om trapphusen.

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	2024
Andrey Yemelyanov	Sekreterare	2024
Helena Wiberg	Vice ordförande	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marketta Jurmu	Suppleant	2024
Monica Wohlert	Suppleant	2024
Enis Burazerovic	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Eriksson, BoRevision	Extern revisor	2024
Kurt Hilmersson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Gyllin	2024
Lena Dahl	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortlöpande 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 2023-06-19. Efter årsstämman har en helt ny styrelse konstituerats och har varit aktiv sedan augusti 2023.

Föreningen har medverkat i Sankt Jörgens samfällighetsmöten och lämnat in samt fått gehör för flera motioner. I september månad har föreningen anordnat en grillfest för samtliga medlemmar där man fick träffa och lära känna andra medlemmar. Föreningen har röjt och rensat vegetation på dess mark och bytt trä på samtliga bänkar.

Under sommaren 2023 har det skett inbrott i föreningens förråd. Händelserna är anmälda hos polisen och försäkringsbolaget IF. För att förhindra fler inbrott i framtiden har styrelsen beställt installation av brytskydd på samtliga förråds- och entrédörrar.

Föreningen har förhandlat om ett lån på cirka 7,9 mkr den 2023-09-25 med en ny ränta på 4,65% (bindningstid 1 år fram till 2024-09-25). Föreningen har också omförhandlat ett lån på 5,6 mkr med ränta på 4,26% med 2 års bindningstid fram till 2025-06-18. I början av 2023 höjdes månadsavgiften med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2024) har styrelsen beslutat om att ytterligare höja månadsavgiften med 6% från och med 1 januari 2024.

Enligt överenskommelse och förlikningsavtalet med PEAB har föreningen fått ersättning för 40 konsulttimmar i samband med justering av värme.

Styrelsen i samarbete med Riksbyggen tog fram en underhållsplan för föreningen. Enligt dokumentet planeras inga stora underhållsarbeten de närmaste åren.

Tre vattenskador färdigställdes under året varav två av dem reglerades av försäkringsbolaget med 229 591 kr. Den tredje vattenskanan, i lägenhet A1001, kommer att regleras med PEAB enligt protokoll 2023-02-19.

Föreningen har tecknat ett rörligt elavtal som gäller från och med 1 juni.

Under 2023 avslutades arbeten att byta ut all belysning på föreningens mark och byggnader till mer energieffektiva ljuskällor med 5 års garanti.

Vid årsskiftet 2023 ändrades bostadsrättslagen. Efter rådgivning med Riksbyggen har styrelsen påbörjat arbete med att uppdatera föreningens stadgar för att stämma överens med den ändrade lagen. Föreningen fortsatte med den praktiska övergången av ekonomisk förvaltning till Riksbyggen och fick särskild avtalsgenomgång av kundansvarig på Riksbyggen.

Under vinter 2023 har styrelsen börjat utreda möjligheten att teckna ett gemensamt bredbands- och TV avtal för hela föreningen till ett mycket förmånligt pris. Styrelsen har också påbörjat en utredning av intresse bland medlemmar av gemensamt byte av vitvaror till ett rabatterat pris.

Styrelsen har jobbat med motioner från medlemmar. Som till exempel uppsättning av hög och sänkbart glasräcke till altan och balkong och uppfräschning av gräsmattan på gården. Arbete med vissa motioner har skjutits upp till våren 2024.

Under sommaren 2023 fick föreningen problem med stökiga andrahandshyresgäster. På grund av detta har styrelsen fattat ett beslut att ta en mer restriktiv ställning till uthyrning av föreningens bostadsrätter i andra hand.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört en ny energideklaration. Föreningens fastighet fick betyg C med energiprestanda på 73kWh/m² och år, vilket är lägre än dagens krav vid uppförande av ny byggnad i denna klass. Den nya energideklarationen gäller i 10 år.

För att främja öppenhet i föreningen har styrelsen infört rutin att skapa infobrev efter varje styrelsemöte. Syftet med brevet är att sprida senaste information om föreningen till samtliga medlemmar. Brevet är tillgängligt både i trappuppgångarna och på nätet.

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 116 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 278	4 108	4 241	4 254	4 323
Resultat efter finansiella poster*	-766	-274	389	454	1 383
Soliditet %*	78	78	78	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	93	93	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	692	664	684	-	-
Energikostnad kr/kvm*	160	153	160	-	-
Underhållsfond tkr	4 010	3 863	3 403	2 864	2 114
Sparande kr/kvm*	190	155	272	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	5 269	5 287	5 444	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 269	5 287	5 444	-	-
Räntekänslighet %*	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). 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 045 000	10 400 000	4 274 749	2 237 015	-274 018
Disposition enl. årsstämmobeslut				-274 018	274 018
Reservering underhållsfond			719 000	-719 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-984 092	984 092	
Årets resultat					-765 800
Vid årets slut	94 045 000	10 400 000	4 009 657	2 228 089	-765 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 962 997
Årets resultat	-765 800
Årets fondreservering enligt stadgarna	-719 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	984 092
Summa	1 462 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 462 288**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 277 629	4 107 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	297 480	41 730
Summa rörelseintäkter		4 575 109	4 149 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 303 479	-2 611 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-594 584	-589 680
Personalkostnader	Not 6	-137 291	-91 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-879 408	-857 380
Summa rörelsekostnader		-4 914 761	-4 150 525
Rörelseresultat		-339 652	-952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 240	11 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-434 389	-284 914
Summa finansiella poster		-426 149	-273 066
Resultat efter finansiella poster		-765 800	-274 018
Årets resultat		-765 800	-274 018



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	139 102 957	139 982 365
Summa materiella anläggningstillgångar		139 102 957	139 982 365
Summa anläggningstillgångar		139 102 957	139 982 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar	Not 11	5 410	69 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	263 215	195 661
Summa kortfristiga fordringar		264 285	265 569
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 363 590	2 003 103
Summa kassa och bank		1 363 590	2 003 103
Summa omsättningstillgångar		2 627 875	2 268 671
Summa tillgångar		141 730 832	142 251 036



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	104 445 000	104 445 000
Fond för yttre underhåll	4 009 657	4 274 749
Summa bundet eget kapital	108 454 657	108 719 749
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 228 089	2 237 015
Årets resultat	-765 800	-274 018
Summa fritt eget kapital	1 462 288	1 962 997
Summa eget kapital	109 916 945	110 682 746
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 341 750
Summa långfristiga skulder	16 341 750	17 000 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 151 000
Leverantörsskulder	313 755	65 084
Skatteskulder	261 072	250 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	750 649
Summa kortfristiga skulder	15 472 137	14 567 541
Summa eget kapital och skulder	141 730 832	142 251 036



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-765 800	-274 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	879 408	857 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113 608	583 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 284	79 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	348 596	377 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 488	1 040 823
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-103 000	-911 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 000	-911 000
Årets kassaflöde	360 511	129 823
Likvidamedel vid årets början	2 003 103	1 873 280
Likvidamedel vid årets slut	2 363 591	2 003 103
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Ränta 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
Inventarier	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 773 928	3 644 371
Hyror, p-platser	270 304	265 620
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	1 500	-1 500
Vattenavgifter	101 276	85 996
Elavgifter	130 621	113 355
Summa nettoomsättning	4 277 629	4 107 842

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	0	144
Övriga ersättningar	13 285	13 528
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	54 606	28 058
Försäkringsersättningar	229 591	0
Summa övriga rörelseintäkter	297 480	41 730

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-984 092	-313 434
Reparationer	-489 424	-471 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 476	-127 596
Försäkringspremier	-76 545	-122 078
Kabel- och digital-TV	-100 044	-92 835
Serviceavtal	-20 897	-11 506
Obligatoriska besiktningar	-86 418	-73 431
Övriga utgifter, köpta tjänster	-68 760	-105 046
Snö- och halkbekämpning	-224 560	-93 408
Förbrukningsinventarier	-4 646	-33 391
Vatten	-178 526	-151 461
Fastighetsel	-389 172	-287 304
Uppvärmning	-356 762	-446 284
Sophantering och återvinning	-148 706	-133 067
Förvaltningsarvode drift	-41 450	-149 488
Summa driftskostnader	-3 303 479	-2 611 972

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-12 449	-12 218
Förvaltningsarvode administration	-477 880	-455 259
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-8 926	-5 233
Styrelsearvode	-2 500	-1 250
Arvode, yrkesrevisorer	-34 625	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-3 308	-41 118
Kreditupplysningar	-1 139	-1 992
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 508	-16 160
Kontorsmateriel	-3 926	-4 091
Telefon och porto	-338	-546
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-7 300	0
Serviceavgifter	0	-7 190
Köpta tjänster	-2 461	-14 599
Bankkostnader	-3 215	-3 195
Övriga externa kostnader	-24 009	-7 078
Summa övriga externa kostnader	-594 584	-589 680

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-95 550	13 260
Sammanträdesarvoden	0	-80 000
Övriga ersättningar	0	-1 348
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 500	-2 850
Sociala kostnader	-29 241	-20 554
Summa personalkostnader	-137 291	-91 492

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning byggnader	-850 828	-850 828
Avskrivning inventarier	-4 104	-4 104
Avskrivning installationer	-24 475	-2 448
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-879 408	-857 380

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 257	11 790
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	-17	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 240	11 848

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-431 938	-283 825
Övriga räntekostnader	-2 451	-1 089
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-434 389	-284 914

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 599 884	84 599 884
Mark	63 950 000	63 950 000
	148 549 884	148 549 884
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 549 884	148 549 884

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 567 519	-7 710 139
	-8 567 519	-7 710 139

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-879 408	-857 380
	-879 408	-857 380

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 446 927	-8 567 519
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	139 124 985	139 982 365
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	139 102 957	139 982 365
-----------	-------------	-------------

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 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 070	62 999
Momsfordringar	4 340	6 899
Summa övriga fordringar	5 410	69 898

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 575	0
Förutbetalda försäkringspremier	101 876	56 170
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	113 819
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 031	24 991
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	236	682
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 497	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 215	195 661

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	518 783	15 855
Transaktionskonto	844 807	1 987 248
Summa kassa och bank	1 363 590	2 003 103

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 492 750	30 595 750
Nästa års omsättning av långfristig skuld till kreditinstitut	-14 088 000	-13 548 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-63 000	-47 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 341 750	17 000 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-09-25	7 916 000,00	-7 892 000,00	24 000,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2024-09-25	6 212 000,00	0,00	16 000,00	6 196 000,00
SWEDBANK	4,65%	2024-09-25	0,00	7 892 000,00	0,00	7 892 000,00
SWEDBANK	4,26%	2025-06-18	5 632 000,00	0,00	32 000,00	5 600 000,00
SWEDBANK	0,92%	2028-09-28	10 835 750,00	0,00	31 000,00	10 804 750,00
Summa			30 595 750,00	0,00	103 000,00	30 492 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 63 000 kr varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 6 196 000 kr och 7 892 000 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 495	16 825
Upplupna räntekostnader	133 310	67 947
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 502	0
Upplupna elkostnader	54 527	32 531
Upplupna vattenavgifter	14 967	43 280
Upplupna värmekostnader	50 618	62 227
Upplupna kostnader för renhållning	11 480	18 353
Upplupna revisionsarvoden	24 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	52 500	53 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	11 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 000	338 341
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750 649	657 304

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bengt Anders Axelsson

Andrey Yemelyanov

Helena Wiberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Revisor, BoRevision AB

Kurt Hilmersson
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 2023.

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 2023 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 Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 2023 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. Revisor 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kurt Hilmersson
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 303 479	2 611 972
Övriga externa kostnader	594 584	589 680
Personalkostnader	137 291	91 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	879 408	857 380
Finansiella poster	426 149	273 066
Summa kostnader	5 340 910	4 423 590

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	0	5 711
Fastighetsskötsel extra	2 691	1 031
Utemiljö grund	22 500	38 697
Utemiljö extra	16 259	104 049
Serviceavtal	20 897	11 506
Obligatoriska besiktningsskostnader	11 153	0
Hissbesiktning	75 265	73 431
Övriga utgifter för köpta tjänster	68 760	105 046
Snö- och halkbekämpning	224 560	93 408
Rep bostäder utg för köpta tj	65 246	4 090
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	14 300	3 363
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 106	15 986
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	5 172
Rep installationer utg för köpta tj	29 146	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	62 604	72 499
Rep install utg för köpta tj Värme	2 100	20 130
Rep install utg för köpta tj Ventilation	18 496	76 046
Rep install utg för köpta tj El	11 272	1 031
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 716	6 899
Rep install utg för köpta tj Hissar	8 759	19 914
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 719	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	21 923
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	44 822
Rep markytor utg för köpta tj	13 652	1 328
Övriga Reparationer	13 018	20 628
Försäkringsskador	237 904	19 268
Vandalisering	2 388	2 810
Övriga försäkringsskador	0	135 734
UH installationer utg för köpta tj Värme	649 869	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	39 799	0
UH installationer utg för köpta tj El	70 582	0
UH huskropp utg för köpta tj	11 486	0
UH Markytor utg för köpta tj	62 417	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	950
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	1 106	0
Underhåll Övrigt	148 833	312 484
Fastighetsel	389 172	287 304
Uppvärmning	356 762	0
Fjärrvärme	0	446 284
Vatten	178 526	151 461
Sophämtning	148 706	133 067
Fastighetsförsäkring	76 545	122 078
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	100 044	92 835
Fastighetsskatt	133 476	127 596
Förbrukningsinventarier	0	32 298
Förbrukningsmaterial	4 646	1 093
Summa driftkostnader	3 303 479	2 611 972

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	5 787 kr/kvm	
Belopp i kr	2023	2022
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	
Bevakningskostnader	0	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	
Ersättningar till hyresgäster	0	
Extra sophämtning	0	
Fastighetsel	67	
Fastighetsförsäkring	13	
Fastighetsskatt	23	
Fastighetsskötsel extra	0	
Fastighetsskötsel grund	0	
Fjärrvärme	0	
Förbrukningsinventarier	0	
Förbrukningsmaterial	1	
Försäkringsskador	41	
Hissbesiktning	13	
Obligatoriska besiktningsskostnader	2	
Rep bostäder utg för köpta tj	11	
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	2	
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	
Rep install utg för köpta tj El	2	
Rep install utg för köpta tj Hissar	2	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	
Rep install utg för köpta tj Värme	0	
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	
Rep installationer utg för köpta tj	5	
Rep markytor utg för köpta tj	2	
Serviceavtal	4	
Självrisk	0	
Snö- och halkbekämpning	39	
Sophämtning	26	
Städ grund	0	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
UH bostäder utg för köpta tj	0	
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	
UH huskropp utg för köpta tj	2	
UH installationer utg för köpta tj El	12	
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	7	
UH installationer utg för köpta tj Värme	112	
UH Markytor utg för köpta tj	11	
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	
Underhåll Övrigt	26	
Underhållsplanering	0	
Uppvärmning	62	
Utemiljö extra	3	
Utemiljö grund	4	
Vandalisering	0	
Vatten	31	
Övriga försäkringsskador	0	
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	
Övriga Reparationer	2	
Övriga utgifter för köpta tjänster	12	

Summa driftkostnader

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







Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860