
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankt Jörgen Slott
Org nr: 769614–9967

2025-01-01 – 2025-12-31

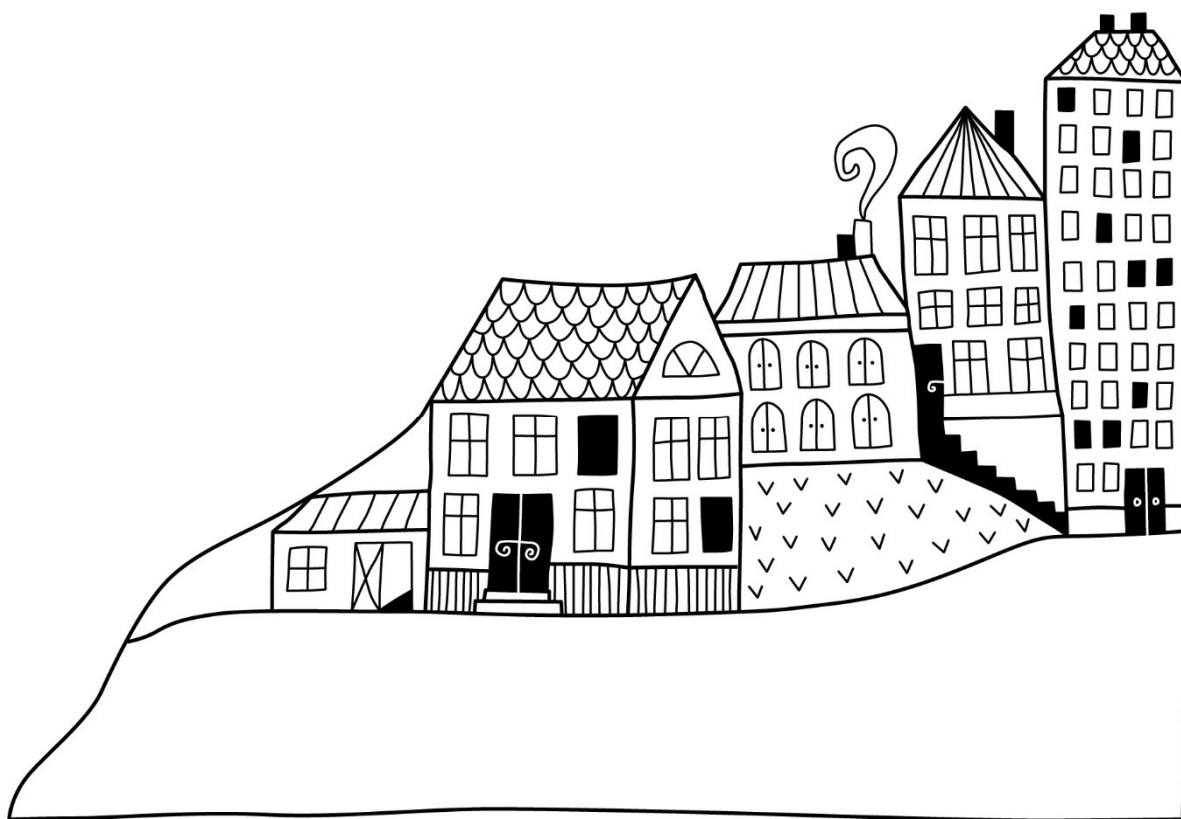


Dagordning vid årsstämma

- 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 stadgeenligt 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 om 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sankt Jörgen Slott får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 879 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 442 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%. Samfälligheten förvaltar parkområdet.

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	28	Ska vara 28 och inte 27 som det stått fg år.
4 rum och kök	5	Ska vara 5 och inte 6 som det stått fg år.

Total tomtarea 11 813 m²

Bostäder bostadsrätt 5 787 m²



Total bostadsarea 5 787 m²

Årets taxeringsvärde 115 600 000 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 178 tkr och planerat underhåll för 375 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2025.

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
Installationer	9 216
Markytor	258 137
Övrigt	108 017

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	2027
Marketta Jurmu	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Jansson	Suppleant	2026
Marie Cederhag	Suppleant	2026
Trevor Prickett	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kvadrat Revision Johan Dahl	Auktoriserad revisor	2026
Zeyneb Salih	Förtroendevald revisor	2026



Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kauko Ojala	2026
Åsa Gustafsson	2026

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

Styrelsens ord - Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande förvaltning, kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Ventilationsutredning och åtgärder har löpt på med tex OVK, rensning av frånluftskanaler, byte av tilluftsfilter, stickprov på om imkanaler behöver rensas och extra brandsyn av ventilations-systemet.

Fasadbesiktning har gjorts då det är 5 år sedan vår fasad byttes ut. Besiktningen gav inga större anmärkningar. P-platslinjerna har målats om, spaljéer vid förråden har delvis bytts ut pga rötskador liksom en av förrådsdörrarna. Översyn har gjorts av våra större avtal för att se över att vi får vad vi betalar för att konkurrensutsätta dem för att få bättre pris samt villkor. Styrelsemöten har genomförts månadsvis och ordinarie föreningsstämma ägde rum den 2025-05-15. Vidare har extrastämma genomförts i syfte att besluta om inglasning av balkonger vilket landade i att vi inte går vidare med projektet.

Föreningen har medverkat i Sankt Jörgens samfällighetsmöten. En av de större frågor som hanterades var underhållsåtgärder i parken. Under året har tidigare beslutad asfaltering av gångvägarna i parken skett liksom även planering av nya träd.

Vid två tillfällen under året har gemensamma städdagar genomförts med lite grillning och fika. Det har gett möjlighet till att träffa styrelsen och grannarna. Vid städdagen under hösten delades även nya brandvarnare ut till samtliga medlemmar.

Lån på fastigheten har omförhandlats. Vi har placerat våra tillgångar på fasträntekonto för bättre räntor. Vi har också initierat arbetet med att gå över från K2 till K3 redovisning enligt de nya lagkrav som inkommit. Revisorsbyte enligt beslut på stämma har genomförts.

Avgiftshöjning på 3% har genomförts.

Vår lekplats på gården har utökats enligt beslut på motion som inkom 2024. Vi har även satt upp skyltar vid infarten till vårt område för att påtala att hålla låg hastighet och se upp för lekande barn. Samtidigt satte vi upp skylt i återvinningen av kartonger om att tänka på att vika ihop kartonger ordentligt och själv köra större kartonger till tippen.

Styrelsen har fortsatt med löpande information via infobrev i trapphusen samt via våra digitala kanaler (Facebook och Riksbyggenportalen) för att hålla alla medlemmar uppdaterade om vad som sker med vår förening.

Underhållsåtgärder framåt:

- Energieffektiviseringar och underhållsåtgärder på takfläktar
- Kompletterande takisolering och takhuvar
- Större hissunderhåll
- Borttagning av mossor på balkongkanter
- Utbyte av träaltaner på bottenvåningarna

Hälsningar Styrelsen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 660 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 552	4 556	4 291	4 122	4 241
Resultat efter finansiella poster*	-438	144	-766	-274	389
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	88	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	729	729	692	664	684
Energikostnad kr/kvm*	173	164	160	153	160
Sparande kr/kvm*	141	183	190	155	272
Skuldsättning kr/kvm*	5 231	5 250	5 269	5 287	5 444
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 231	5 250	5 269	5 287	5 444
Räntekänslighet %*	7,2	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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Det beror främst på ökade driftskostnader för året såsom OVK och större underhåll än fg år. För att stärka föreningens ekonomi och skapa bättre balans mellan intäkter och kostnader har avgiften höjts med 3 procent från och med 2025-01-01, samt ytterligare 3 procent från och med 2026-01-01.

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	4 729 824	742 122	144 565
Disposition enl. årsstämmobeslut				144 565	-144 565
Reservering underhållsfond			808 000	-808 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-375 370	375 370	
Årets resultat					-437 904
Vid årets slut	94 045 000	10 400 000	5 162 454	454 057	-437 904

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	886 687
Årets resultat	-437 904
Årets fondreservering enligt stadgarna	-808 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	375 370
Summa	16 153

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **16 153**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 551 729	4 555 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 290	8 707
Summa rörelseintäkter		4 558 019	4 564 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 643 389	-2 033 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-670 172	-643 646
Personalkostnader	Not 6	-165 126	-150 613
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-879 408	-879 408
Summa rörelsekostnader		-4 358 095	-3 707 218
Rörelseresultat		199 925	857 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 559	28 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-649 388	-740 880
Summa finansiella poster		-637 829	-712 779
Resultat efter finansiella poster		-437 904	144 565
Årets resultat		-437 904	144 565



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	137 098 068	137 948 896
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	246 073	274 653
Summa materiella anläggningstillgångar		137 344 141	138 223 549
Summa anläggningstillgångar		137 344 141	138 223 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	9	0
Övriga fordringar	Not 13	6 491	2 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	312 866	348 565
Summa kortfristiga fordringar		319 366	351 320
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 370 988	2 980 951
Summa kassa och bank		3 370 988	2 980 951
Summa omsättningstillgångar		3 685 109	3 332 271
Summa tillgångar		141 034 495	141 555 820



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	104 445 000	104 445 000
Fond för yttre underhåll	5 162 454	4 729 824
Summa bundet eget kapital	109 607 454	109 174 824
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	454 057	742 122
Årets resultat	-437 904	144 565
Summa fritt eget kapital	16 153	886 687
Summa eget kapital	109 623 607	110 061 511
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 011 750
Summa långfristiga skulder	24 011 750	24 734 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 259 000
Leverantörsskulder	450 700	394 629
Skatteskulder	16 347	136 920
Övriga skulder	0	5 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	673 091
Summa kortfristiga skulder	7 399 138	6 759 559
Summa eget kapital och skulder	141 034 495	141 555 820



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	199 925	857 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	879 408	879 408
	1 079 332	1 736 752
Erhållen ränta	3 626	28 101
Erlagd ränta	-663 872	-740 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 086	963 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	39 887	-90 609
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	42 063	-144 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 037	728 361
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-111 000	-111 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 000	-111 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	390 037	617 361
Likvida medel vid årets början	2 980 951	2 363 590
Likvida medel vid årets slut	3 370 988	2 980 951



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. 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
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder *	3 995 993	3 984 324
Hyror, p-platser	296 277	314 378
Hyror, övriga	3 271	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-624	-1 581
Vattenavgifter	96 745	100 026
Elavgifter	125 638	135 537
Övriga ersättningar	34 428	23 172
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	4 551 729	4 555 856

**I årsavgiften ingår driftkostnader exkl vatten och el. Även föreningens räntekostnader ingår i avgiften.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 290	8 707
Summa övriga rörelseintäkter	6 290	8 707

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-375 370	-36 833
Reparationer	-177 906	-317 578
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 816	-136 920
Försäkringspremier	-131 532	-123 375
Kabel- och digital-TV	-238 765	-101 424
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 486	-9 650
Serviceavtal	-40 447	-36 231
Obligatoriska besiktningar	-247 558	-80 677
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 640	0
Snö- och halkbekämpning	-53 635	-103 083
Statuskontroll	-10 000	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	-35 073	-14 261
Vatten	-222 432	-180 727
Fastighetsel	-417 234	-375 239
Uppvärmning	-363 249	-394 556
Sophantering och återvinning	-125 490	-104 685
Förvaltningsarvode drift	-20 757	-10 814
Summa driftskostnader	-2 643 389	-2 033 551



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-516 874	-497 011
Lokalkostnader	-500	-500
IT-kostnader	-11 972	-12 053
Styrelsearvode	-1 499	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 520	-22 750
Övriga försäljningskostnader	0	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-9 073	-19 261
Kreditupplysningar	-3 000	-50
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 460	-14 039
Representation	-8 000	-600
Kontorsmateriel	-3 822	-6 761
Telefon och porto	-450	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-7 300	-51 180
Konsultarvoden	-32 782	0
Bankkostnader	-5 403	-5 089
Övriga externa kostnader	-14 517	-9 779
Summa övriga externa kostnader	-670 172	-643 646

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-116 100	-112 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-6 000
Sociala kostnader	-38 026	-31 813
Summa personalkostnader	-165 126	-150 613

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-850 828	-850 828
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 104	-4 104
Avskrivning Installationer	-24 475	-24 475
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-879 408	-879 408

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 470	27 967
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	127
Övriga ränteintäkter	17	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 559	28 101



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-644 437	-734 864
Övriga räntekostnader	-4 951	-6 016
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-649 388	-740 880

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 232 000	84 232 000
Mark	63 950 000	63 950 000
	148 182 000	148 182 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 182 000	148 182 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 233 104	-9 382 276
	-10 233 104	-9 382 276

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-850 828	-850 828
	-850 828	-850 828

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 083 932	-10 233 104
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

137 098 068	137 948 896
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	73 148 068	73 998 896
Mark	63 950 000	63 950 000

Taxeringsvärden

Bostäder	115 600 000	126 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

115 600 000	126 000 000
--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>97 000 000</i>	<i>101 000 000</i>
------------------------	-------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>18 600 000</i>	<i>25 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	123 133	123 133
Installationer	244 751	244 751
	367 884	367 884
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	367 884	367 884
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 937	-32 833
Installationer	-56 294	-31 819
	-93 231	-64 652
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 104	-4104
Installationer	-24 475	-24 475
	-28 579	-28 579
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 042	-36 937
Installationer	-80 769	-56 294
	-121 811	-93 231
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 073	274 653

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	0	-3 427
Skattekonto	1 247	6 181
Momsfordringar	5244	0
Summa övriga fordringar	6 491	2 754



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 933	0
Förutbetalda försäkringspremier	112 180	107 493
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 312	129 218
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 086	100 797
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20	1 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 335	9 934
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 866	348 565

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	2 000 000	0
Bankmedel	19 861	1 550 324
Transaktionskonto	1 351 126	1 430 627
Summa kassa och bank	3 370 988	2 980 951

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	30 270 750	30 381 750
Nästa års kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 148 000	-5 568 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-111 000	-79 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 011 750	24 734 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2025-06-18	5 568 000,00	-5 552 000,00	16 000,00	0,00
SWEDBANK	2,58%	2026-09-25	6 180 000,00	0,00	16 000,00	6 164 000,00
SWEDBANK	2,55%	2027-06-23	0,00	5 552 000,00	16 000,00	5 536 000,00
SWEDBANK	2,55%	2027-09-24	7 860 000,00	0,00	32 000,00	7 828 000,00
SWEDBANK	0,92%	2028-09-28	10 773 750,00	0,00	31 000,00	10 742 750,00
Summa			30 381 750,00	0,00	111 000,00	30 270 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanklån om 6 275 000 kr som kortfristig skuld. Resterande skuld 24 011 720 kr förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Inget lån förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 475	18 004
Upplupna räntekostnader	54 555	69 039
Upplupna driftskostnader	0	22 271
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 846
Upplupna elkostnader	44 781	46 840
Upplupna vattenavgifter	20 455	17 209
Upplupna värmekostnader	47 398	49 312
Upplupna kostnader för renhållning	11 737	7 620
Upplupna revisionsarvoden	26 520	24 000
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 925	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 295	242 481
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	673 091	575 922

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30.

Bengt Anders Axelsson,

Andrey Yemelyanov,

Marketta Jurmu,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Dahl
Kvadrat Revision

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slotts finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor

Zeyneb Salih

Förtroendevald revisor



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860