

Årsredovisning 2025

Brf Sankt Jörgens Allé

769610-2800



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sankt Jörgens Allé

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Jörgens Allé 1 och 3, 243:51	2005	Hisings Backa

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 450 kvm och 20 garageplatser som är taxerade för med yta om 250 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 700 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Wilhelm Alisch	Ordförande
Jan Anders Högenberg	Vice ordförande
Patrik Karlzon	Styrelseledamot
Karin Björling	Styrelseledamot
Lars Erik Wergeland	Styrelseledamot
Jonas Carlsson	Suppleant
Betty Engdahl	Suppleant

Valberedning

Christer Andersson och Sanna Klingström (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Westlund Myrén Revisor Borevision Sverige AB
Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Montering av nya postboxar
Fasadtvätt
Underhåll av samtliga ventilationskanaler
Byte av ytterdörrar till förråd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförvaltning Riksbyggen
Nycklar, lås Vinga Teknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har stärkt vår relation med Handelsbanken genom att lägga alla föreningens lån hos dem. Med detta har vi ett bra förhandlingsläge vid framtida förhandlingar.

Styrelsen tog beslutet att byta försäkringsbolag från Länsförsäkringar till IF. Fördelen med bytet är att vår premiekostnad sänktes med ca 14000 kronor per år. Den stora förändringen för medlemmarna är att nu ingår Bostadsrättstillägget i föreningens försäkring för alla medlemmar.

Efter budgetgenomgång med Nabo beslutade styrelsen att höja avgiften med 1,2 procent för bostadsrätter och garage för 2026. Avgiften för parkeringsplatserna höjs med 2 procent enligt index.

Förändringar i avtal

Styrelsen anlätade Nabo för att ta fram en uppdaterad underhållsplan.

Inför 2026 har styrelsen beslutat att säga upp fastighetsförvaltningen hos Riksbyggen och teckna avtal med Nabo för samma tjänst. Detta för att vi känner att vi har en mycket bra relation med Nabo och vill utöka samarbetet.

Övriga uppgifter

Föreningen har investerat i ny utomhusbelysning runt fastigheterna. Det har lett till lägre energikostnader och ett bättre ljus som bidrar till ökad trygghet och säkerhet.

I början av året uppdaterades brandvarningssystemet till certifierade brandvarnare. Samtliga brandsläckare har bytts ut och alla brandfiltar har besiktigats som en del av vårt löpande systematiska brandskyddsarbete (SBA), för att ytterligare stärka säkerheten i fastigheterna.

Styrelsen för BRF Sankt Jörgens Allé har beslutat att överta ägandet av de laddboxar som installerades under åren 2020–2021. Kostnaden för installationen betalades då av respektive garageägare. Föreningen erbjuder en ersättning om 6 000 kronor per laddbox. Bakgrunden till beslutet är att föreningen ser praktiska och administrativa utmaningar med att inte äga samtliga laddboxar inom fastigheten. Bland annat:

- Föreningen kan inte teckna ett gemensamt service- och underhållsavtal om inte samtliga laddboxar ägs av föreningen.
- Det kan uppstå komplikationer vid eldebitering, eftersom föreningen har ett gemensamt elavtal för hela fastigheten. Detta försvårar individuell hantering av privatägda laddboxar.
- Ett gemensamt ägande skapar bättre förutsättningar för en enhetlig, rättvis och effektiv hantering av drift, underhåll och administration.

Genom att föreningen äger samtliga laddboxar säkerställs en långsiktigt hållbar och likvärdig lösning för alla medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 204 324	3 987 993	3 791 532	3 625 246
Resultat efter fin. poster	149 562	358 039	180 809	288 198
Soliditet (%)	68	68	67	67
Yttre fond	7 085 103	5 990 103	4 895 103	3 800 103
Taxeringsvärde	83 390 000	90 966 000	90 966 000	90 966 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	815	783	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	96,0	96,6	96,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 261	6 400	6 532	6 665
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 261	6 400	6 532	6 665
Sparande / kvm totalyta, kr	199	229	192	224
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	27	22	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	99	87	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	39	33	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	164	142	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	2,58	2,52	1,64
Räntekänslighet (%)	7,36	7,86	8,34	8,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	58 145 000	-	-	58 145 000
Fond, yttre underhåll	5 990 103	-	1 095 000	7 085 103
Balanserat resultat	1 064 410	358 039	-1 095 000	327 450
Årets resultat	358 039	-358 039	149 562	149 562
Eget kapital	65 557 553	0	149 562	65 707 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	327 450
Årets resultat	149 562
Totalt	477 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 095 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 830
Balanseras i ny räkning	-554 159
	477 011

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 204 324	3 987 993
Övriga rörelseintäkter	3	5	-22
Summa rörelseintäkter		4 204 329	3 987 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 088 364	-1 828 930
Övriga externa kostnader	9	-180 573	-135 825
Personalkostnader	10	-169 506	-173 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-721 148	-719 640
Summa rörelsekostnader		-3 159 591	-2 857 593
RÖRELSERESULTAT		1 044 737	1 130 378
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 866	13 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-910 042	-785 452
Summa finansiella poster		-895 176	-772 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 562	358 039
ÅRETS RESULTAT		149 562	358 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	93 699 544	94 821 189
Maskiner och inventarier	13	586 497	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 286 041	94 821 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 286 041	94 821 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 404	11 556
Övriga fordringar	14	1 849 667	1 678 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 534	126 111
Summa kortfristiga fordringar		1 969 605	1 816 528
Kassa och bank			
Kassa och bank		265	265
Summa kassa och bank		265	265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 969 870	1 816 793
SUMMA TILLGÅNGAR		96 255 911	96 637 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 145 000	58 145 000
Fond för yttre underhåll		7 085 103	5 990 103
Summa bundet eget kapital		65 230 103	64 135 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		327 450	1 064 410
Årets resultat		149 562	358 039
Summa fritt eget kapital		477 011	1 422 450
SUMMA EGET KAPITAL		65 707 114	65 557 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 594 162	18 812 500
Summa långfristiga skulder		15 594 162	18 812 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	13 834 424	11 268 010
Leverantörsskulder		144 805	106 732
Skatteskulder		187 260	180 270
Övriga kortfristiga skulder		-8 566	-4 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	796 712	717 507
Summa kortfristiga skulder		14 954 635	12 267 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 255 911	96 637 982

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 044 737	1 130 378
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	721 148	719 640
	1 765 885	1 850 018
Erhållen ränta	5 784	8 162
Erlagd ränta	-849 076	-776 467
Erhållen utdelning	9 082	4 951
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	931 676	1 086 664
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 179	91 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 326	-115 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 004 180	1 062 023
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-186 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-651 924	-621 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-651 924	-621 924
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 256	440 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 588 417	1 148 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 754 673	1 588 417

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sankt Jörgens Allé har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,92 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 887 760	3 702 408
Övriga årsavgifter	109 173	103 440
Hysesintäkter, p-platser	131 019	142 800
Övriga intäkter	76 372	39 345
Summa	4 204 324	3 987 993

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	-22
Summa	5	-22

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	283 084	269 247
Besiktning och service	183 889	95 729
Trädgårdsarbete	42 122	14 303
Övrigt	15 728	15 243
Snöskottning	75 641	127 219
Summa	600 464	521 741

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	1 875	0
Trapphus/port/entr	0	8 148
Soprum/miljöanläggning	5 693	7 613
Dörrar och lås/porttele	16 176	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 147	1 553
VA	10 423	50 000
Ventilation	12 765	0
El	9 591	0
Hissar	56 480	50 049
Tak	-1 363	0
Fönster	17 000	20 858
Balkonger	2 680	0
Gård/markytor	20 874	0
Garage och p-platser	13 051	0
Summa	167 391	138 221

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	28 830	0
Gård/markytor	35 000	0
Summa	63 830	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	152 810	125 108
Uppvärmning	447 772	464 524
Vatten	242 340	182 285
Sophämtning	69 917	63 655
Summa	912 839	835 572

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 626	85 682
Bredband/Kabeltv	172 073	156 555
Arvode teknisk förvaltning	2 042	0
Fastighetsskatt	96 100	91 160
Summa	343 841	333 397

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	33 425	9 114
Övriga förvaltningskostnader	65 938	56 558
Juridiska kostnader	1 625	0
Revisionsarvoden	17 750	17 250
Ekonomisk förvaltning	53 492	51 028
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	4 410	0
Konsultkostnader	1 875	1 875
Summa	180 573	135 825

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	135 050	131 790
Sociala avgifter	34 456	41 408
Summa	169 506	173 198

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	909 043	784 554
Övriga räntekostnader	999	898
Summa	910 042	785 452

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 797 376	105 797 376
Årets inköp	-530 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 266 438	105 797 376
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 976 187	-10 256 547
Årets avskrivning	-590 707	-719 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 566 894	-10 976 187
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 699 544	94 821 189
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 950 000</i>	<i>31 950 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 570 000	70 546 000
Taxeringsvärde mark	14 820 000	20 420 000
Summa	83 390 000	90 966 000

NOT 13, INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Inventarier och verktyg	716 938	0
Ack.avsk. inv & verktyg	-130 441	0
Summa	586 497	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 259	90 709
Nabo Klientmedelskonto	903 721	850 609
Borgo	850 687	737 543
Summa	1 849 667	1 678 861

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 941	32 433
Fastighetsskötsel	0	67 505
Försäkringspremier	24 307	7 229
Bredband	4 938	0
Förvaltning	22 348	18 944
Summa	91 534	126 111

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,99 %	5 135 000	5 265 000
Stadshypotek	2028-06-01	2,77 %	5 211 086	5 343 010
Nordea Hypotek	2025-01-28	0,90 %		5 435 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,58 %	3 962 500	4 212 500
Stadshypotek	2026-10-30	2,58 %	4 515 000	4 575 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,69 %	5 200 000	5 250 000
Stadshypotek	2027-01-30	2,84 %	5 405 000	
Summa			29 428 586	30 080 510
Varav kortfristig del			13 834 424	11 268 010

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 118 966 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 054	5 515
El	15 642	16 204
Uppvärmning	57 146	57 922
Utgiftsräntor	142 292	81 326
Vatten	22 709	14 814
Löner	135 240	131 790
Sociala avgifter	53 699	50 472
Förutbetalda avgifter/hyror	347 930	344 464
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	796 712	717 507

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

46 500 000

2024-12-31

46 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Peter Wilhelm Alisch
Ordförande

Jan Anders Högenberg
Vice ordförande

Patrik Karlzon
Styrelseledamot

Karin Björling
Styrelseledamot

Lars Erik Wergeland
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision Sverige AB
Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.03.2026 09:32

DOCUMENT ID:

ryC9B8Uibx

ENVELOPE ID:

H1T5SLIsbg-ryC9B8Uibx

DOCUMENT NAME:

Brf Sankt Jörgens Allé, 769610-2800 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ffcdf16f9cbeaf917bdc5d4334087151c5ece38c20d4db4b917ef1f7a7edb1d62e03a61aea1b8b8c9b0da57ce061b03c990449659b6c940527e5f291986c109c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Björling karin.bjorling@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 10:41 29.03.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 87.241.114.43
2. Jan Anders Högenberg jan2@hogenberg.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 10:47 29.03.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.88.120
3. Lars Erik Wergeland lars.wergeland@outlook.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 10:56 29.03.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 87.241.114.106
4. Peter Wilhelm Alisch peteralisch67@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:54 30.03.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 87.241.114.52
5. PATRIK KARLZON patrik_karlzon@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:58 30.03.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 87.241.114.85
6. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:09 01.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sankt Jörgens Allé, org.nr. 769610-2800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Jörgens Allé för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sankt Jörgens Allé för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.03.2026 09:32

DOCUMENT ID:

HkkiSI8i-I

ENVELOPE ID:

rkRcr8Uj-x-HkkiSI8i-I

DOCUMENT NAME:

Sankt Jörgens Allé Revisionsberättelse 20251231.pdf
2 pages

SHA-512:

c7f1eb1491f95a1106a0345df294003845d62b0ca5bdd2
4a835f097200e069c353466c80c2506520e9872ebc5615
cb1c373f29dc24ed7f19c0119a840850efa8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYR ÉN	Signed	01.04.2026 15:08	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@b orevision.se	Authenticated	01.04.2026 15:08	Low	IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed