



Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Örjan i Söderköping

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. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Söderköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 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
FOLKSKOLAN 2	1987	Söderköping
SANKT ÖRJAN 1	1987	Söderköping

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 714 kvm och 1 lokal om 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 894 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Moritz Rosenbaum	Ordförande
Annica Danielsson	Ledamot
Kerstin Anne Charlotte Elg	Ledamot
Stig Åvall	Ledamot
Annika Germond	Ledamot
Inga Maria Margaretha Fröling	Suppleant
Kurt Birger Eugén Enoksson	Suppleant
Monika Karlsson	Suppleant

Valberedning

Bengt-Ove Fröling
Elvy Enoksson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller av styrelsen

Revisorer

Johannes Karlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015-2025** ● Målning av fasader - Löpande enligt plan
- 2023** ● Smörre reparationer och underhåll av tak, fasader och fönster. Inspektion av samtliga husgrunder med avseende på lufttillstånd, renhet, fukt, inspektionsluckor och fläktsystem. Uppdatering av dokumentationen för teknisk beskrivning och ritning.
- 2024** ● Ombyggnad av spillvattensystem under delar av byggnaderna, för att minska risken för driftstörningar i framtiden.
- 2025** ● Större röjning och uppsnygning av trädgården och kring parkeringen.

Planerade underhåll

- 2025-2051** ● Enligt underhållsplanen
- 2027** ● OVK (utfördes senast 2024-11-21)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Tekniskt underhåll m.m. Enligt förteckning 2025-02-01

Övrig verksamhetsinformation

Medelåldern hos de boende i föreningen är relativt hög. Detta begränsar möjligheterna för många att aktivt delta i underhållsarbetet med hus, tomt, trädgård och parkeringar. Trots detta är såväl uppslutningen som viljan god att delta och hålla fastigheten i bra skick, främst vid våra städdagar vår och höst, liksom vid det löpande arbetet under året. Detta medför god sammanhållning och trivsel och att kostnaderna hålls nere. För vissa arbeten har vi dock anlitat entreprenörer, till exempel för viss städning, snöröjning och sandning av parkeringen.

Omsättningen av lägenheter väntas öka de närmaste åren. Vi tror att våra 11 st laddplatser, för el-bilar, varav 3 i varmgarage, kan vara attraktivt för nya medlemmar.

Vår gemensamhetslokal används i första hand för medlemmarnas möten och gäster med övernattnig.

Lokalen har modern AV-utrustning för internetanvändning, TV m.m. vilket ökar nyttan för såväl intern som vid uthyrning.

Det gemensamma luciakaffet uppskattas av alla medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Verksamhetsåret gick med vinst även i år. Kassen är på ca 1,4 Mkr varav större delen placerade i Borgo med ränta. Dessutom har vi ca 180.000 kr på fasträntekonto i Swedbank. Efter en extra amortering på ca 2,5 Mkr för ett par år sedan, återstår nu två lån i Swedbank på tillsammans ca 5,5 Mkr. Dessa är omlagda med rörlig ränta. Den budgeterade räntekostnaden för år 2026 är ca 165 000 kr.

Årsavgifterna för 2025 behövs oförändrade.

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-02-01 med +2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 256 298	1 271 749	1 269 106	1 188 628
Resultat efter fin. poster	197 318	39 479	447 101	376 415
Soliditet (%)	47	48	47	37
Yttre fond	1 189 966	1 246 092	1 093 092	943 092
Taxeringsvärde	23 147 000	20 444 000	20 444 000	20 444 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	664	669	651	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	85,3	69,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 203	3 228	3 260	4 745
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 897	2 921	2 950	4 294
Sparande / kvm totalyta, kr	297	230	334	290
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	52	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	48	38	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	118	106	90	85
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,98	-	-
Räntekänslighet (%)	4,82	4,83	5,00	-

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 837 024	-	-	1 837 024
Fond, yttre underhåll	1 246 092	-212 126	156 000	1 189 966
Balanserat resultat	2 228 269	251 605	-156 000	2 323 874
Årets resultat	39 479	-39 479	197 318	197 318
Eget kapital	5 350 864	0	197 318	5 548 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 479 874
Årets resultat	197 318
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 000
Totalt	2 521 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	183 688
Balanseras i ny räkning	2 704 880

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	1 256 299	1 271 749
Övriga rörelseintäkter	3	169 025	72 488
Summa rörelseintäkter		1 425 324	1 344 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-727 033	-794 015
Övriga externa kostnader	9	-152 606	-127 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 648	-183 749
Summa rörelsekostnader		-1 061 287	-1 105 581
RÖRELSERESULTAT		364 038	238 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 610	21 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 810	-221 067
Summa finansiella poster		-166 200	-199 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		197 837	39 479
Skatt		-519	0
ÅRETS RESULTAT		197 318	39 479

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 629 457	9 811 105
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 629 457	9 811 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 631 457	9 813 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	344
Övriga fordringar	14	1 435 881	1 140 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 021	16 451
Summa kortfristiga fordringar		1 495 902	1 156 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		189 454	187 541
Summa kassa och bank		189 454	187 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 685 357	1 344 440
SUMMA TILLGÅNGAR		11 316 814	11 157 544

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 837 024	1 837 024
Fond för yttre underhåll		1 189 966	1 246 092
Summa bundet eget kapital		3 026 990	3 083 116
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 323 873	2 228 269
Årets resultat		197 318	39 479
Summa fritt eget kapital		2 521 192	2 267 747
SUMMA EGET KAPITAL		5 548 182	5 350 863
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 486 645	5 532 013
Leverantörsskulder		9 265	22 382
Skatteskulder		105 893	102 659
Övriga kortfristiga skulder		10 976	13 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	155 853	135 979
Summa kortfristiga skulder		5 768 632	5 806 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 316 814	11 157 544

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 038	238 656
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	181 648	183 749
	545 686	422 405
Erhållen ränta	11 719	21 781
Erlagd ränta	-180 546	-215 308
Betald inkomstskatt	-519	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 339	228 877
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 221	-53 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 055	-44 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 173	130 734
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-45 368	-55 610
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 368	-55 610
ÅRETS KASSAFLÖDE	296 805	75 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 267 518	1 192 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 564 324	1 267 518

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf S:t Örjan i Söderköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1,00 - 10,00 %
---------	----------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD laddstolpar.

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	1 069 188	1 069 188
Hysesintäkter lokaler	1 000	900
Hysesintäkter garage	35 450	36 200
Hysesintäkter p-plats	3 150	4 900
Hysesintäkter p-plats, moms	43 392	41 987
Bredband	68 172	68 172
El, moms	0	2 870
Elintäkter laddstolpe	2 400	2 400
Elintäkter laddstolpe moms	27 452	37 545
Övernattnings-/gästlägenhet	900	2 200
Dröjsmålsränta	0	67
Pantsättningsavgift	0	1 719
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Administrativ avgift	784	735
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 256 299	1 271 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	36 000	0
Övriga intäkter	325	1 195
Försäkringsersättning	125 960	65 032
Återbäring försäkringsbolag	6 740	6 261
Summa	169 025	72 488

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 000	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 500	2 938
Städning enligt avtal	25 648	23 285
Besiktningar	0	1 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 750
Brandskydd	0	25 213
Gårdkostnader	0	209
Gemensamma utrymmen	0	8 000
Snöröjning/sandning	7 938	25 008
Serviceavtal	1 113	0
Förbrukningsmaterial	4 711	2 124
Summa	54 909	107 026

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	73 800	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 846
VVS	15 213	25 086
Elinstallationer	6 151	0
Tak	3 148	0
Fönster	0	1 110
Balkonger/altaner	7 375	0
Garage/parkering	2 681	0
Vattenskada	0	53 005
Summa	108 368	82 047

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	64 000	0
VVS	23 000	140 126
Elinstallationer	8 000	0
Fönster	88 688	0
Garage/parkering	0	72 000
Summa	183 688	212 126

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	109 532	110 923
Vatten	104 181	90 130
Sophämtning/renhållning	22 059	23 561
Grovsopor	0	4 088
Summa	235 772	228 701

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 152	64 446
Skadedjursförsäkring	566	3 294
Kabel-TV	21 014	1 761
Bredband	52 338	60 324
Fastighetsskatt	36 226	34 290
Summa	144 296	164 115

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	496	0
Inkassokostnader	508	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	344	0
Revisionsarvoden extern revisor	50 000	23 750
Styrelseomkostnader	18 355	9 910
Fritids och trivselkostnader	1 543	3 704
Föreningskostnader	12 400	16 013
Förvaltningsarvode enl avtal	59 101	56 712
Administration	5 329	5 941
Konsultkostnader	0	11 788
Bostadsrätterna Sverige	4 530	0
Summa	152 606	127 817

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	177 784	221 008
Dröjsmålsränta	0	16
Kostnadsränta skatter och avgifter	26	43
Summa	177 810	221 067

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 945 056	16 945 056
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 945 056	16 945 056
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 133 951	-6 950 202
Årets avskrivning	-181 648	-183 749
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 315 599	-7 133 951
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 629 457	9 811 105
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>605 100</i>	<i>605 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 575 000	15 570 000
Taxeringsvärde mark	5 572 000	4 874 000
Summa	23 147 000	20 444 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 604	15 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 604	15 604
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 604	-15 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 604	-15 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 554	59 668
Övriga kortfristiga fordringar	458	458
Transaktionskonto	316 612	139 569
Borgo räntekonto	1 058 257	940 408
Summa	1 435 881	1 140 103

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 904	4 530
Förutbet försäkr premier	34 155	0
Förutbet kabel-TV	3 499	3 521
Förutbet bredband	8 313	8 291
Upplupna intäkter	7 150	0
Upplupna ränteintäkter	0	109
Summa	60 021	16 451

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,84 %	4 462 407	4 466 807
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,77 %	1 024 238	1 065 206
Summa			5 486 645	5 532 013
Varav kortfristig del			5 486 645	5 532 013

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 259 805 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
Upplupna kostnader	171	0
Uppl kostn el	12 789	15 524
Uppl kostn räntor	11 845	14 581
Förutbet hyror/avgifter	106 048	105 874
Beräkn arvode revision	25 000	0
Summa	155 853	135 979

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 767 000	11 767 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Söderköping

Annica Danielsson
Ledamot

Annika Germond
Ledamot

Kerstin Anne Charlotte Elg
Ledamot

Olof Moritz Rosenbaum
Ordförande

Stig Åvall
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 16:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 11:35

DOCUMENT ID:

Byg9DKn_pbe

ENVELOPE ID:

BkcDK3uTWe-Byg9DKn_pbe

DOCUMENT NAME:

Brf S:t Örjan i Söderköping, 716402-8768 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

106d66c2f1080d6f70a67664f2c717896513c6b58190c1e9f90c4470237598785f974ce93d7549845affa4b6d86730541f5be2880443c08ba9f2b396c01978a6

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. Olof Moritz Rosenbaum olle.rosenbaum@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:08 24.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.114.116
2. ANNIKA MAUD ELISABET GERMOND annica.germond@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 16:58 24.04.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.154.232
3. Kerstin Anne Charlotte Elg kerstin.elg@telia.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 13:40 26.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.43.64
4. ANNICA DANIELSSON d.annica@telia.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:10 24.04.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.218.38
5. STIG VALTER RICHARD ÅVALL stigavall@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:25 27.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.207.44
6. BO JOHANNES KARLSSON johannes.karlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:33 27.04.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.0.197

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Örjan i Söderköping, org.nr 716402-8768.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Örjan i Söderköping för år 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 2-17.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sida 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen S:t Örjan i Söderköping för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande 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
- 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 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 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.

Norrköping enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 16:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 11:35

DOCUMENT ID:

HkG9Pt3_6Wg

ENVELOPE ID:

HJcvYn_6bl-HkG9Pt3_6Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

3f0a18f42400971b07d9dec6612271c729c11f4e5b6f249
c515670786b9239ee3c56750a10d7b2b993a723bf6a06
7e7ee2bc7a291b733de5b87d5422ac5f68ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO JOHANNES KARLSSO N	Signed	27.04.2026 16:33	eID	Swedish BankID
johannes.karlsson@se.ey. com	Authenticated	27.04.2026 16:31	Low	IP: 213.115.0.197

* 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