



Bostadsrättsföreningen ST JÖRGENSÅNGEN

DAGORDNING TILL FÖRENINGSTÄMMAN.

Datum och tid: Måndagen 8 April 2024 kl. 19:00.

Lokal: Trafikskolans lokal.

Dagordning.

1. Stämmans öppnande.
 2. Val av ordförande på stämman.
 3. Godkännande av dagordning.
 4. Stämмоordförandens val av protokollförare.
 5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
 6. Val av två justerare tillika rösträknare.
 7. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
 9. Föredragning av revisorns berättelse.
 10. Fastställande av resultat och balansräkning, dispositioner, intäkter och kostnader.
 11. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen.
 12. Frågan om arvoden åt styrelsen.
 13. Val av styrelseledamöter. Lägst 3 och högst 5 ledamöter. Lägst 1 och högst 2 suppleanter som väljs av föreningsstämman på lägst 1 och högst 2 år.
 14. Val av revisor.
 15. Val av valberedning.
 16. Stadgeenligt inkomna motioner.
 17. Stämmans avslutande.
-

Välkommen till årsredovisningen för Brf St Jörgensången

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullen Västra 44	2003	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 399 kvm och 6 lokaler om 356 kvm. Byggnadernas totalyta är 2755 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Jönsson	Ordförande
Karin Sjögren Haddemo	Sekreterare
Mats Eve Johansson	Kassör
Albin Wahlgren	Styrelseledamot
Lars Bertil Jacobsson	Styrelseledamot
Lars Peter Werner	Suppleant
Michelle Green	Suppleant

Valberedning

Åsa Andersson
Anna Ek-Johansson



Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Henrik Nilsson Revisor Bakertilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Övertagande och ombildning till Brf av hyreslägenhet nr 23
OVK Besiktning (Ventilation)
- 2022** ● Indragning av gas till restaurang - Bekostat av restaurangen.
Indragning av fibernät - 2022
Införskaffat 1 st Hjärtstartare
- 2021** ● Nytt portsystem Fågelsångsgatan 29
Färdigställt gårdsrenovering samt monterat glas i gårdshus
- 2020** ● Montering av cykelställ i port
Byte av takfönster i lägenhet nr 7 Fågelsångsgatan
Utbyte av 8 st brandsläckare i trapphus
Frisörsalong, byte av fläkt samt renovering
Total renovering av Hiss Fågelsångsgatan - Ny motor m.m
Färdigställande av total gårdsrenovering.
- 2019-2020** ● Markarbeten gården - Påbörjad ombyggnad av gårdsplan.
- 2019** ● Ny led belysning i källaren och vind
Emaljskyltar vid entrédörrar
Nya trädgårdsmöbler
Ny energideklaration - Vart 10:e år
Ny cirkulationspump - Värme
Inrett övernattningsrum i källare
Byte av hängrännor och stuprör mot gården
Renovering samt målning av fönster mot gården - Målning och renovering
Renovering av soprummet utvändigt inkl ny dörr. - 2019
Nya Alu dörrar i samtliga lokaler (7st) - 2019
Ny varmmangel - Tvättstuga

- 2018** ● Renovering av fönsterbågar vån 7
Källrerenerovering - Golv, Vägg, Tak, Belysning.
Ytterdörr i 8:an - Justeringar
Ny belysning - Vind och Soprum
Soprum - Helrenovering invändigt
Hyreslägenhet - Nytt vardagsrumstak.
Brandsyn - Nya brandvarnare och brandsläckare.
- 2017** ● Nydragen el till källrelokal - Uthyrd lokal
Nya uppdaterade stadgar - Registredade 27/12 2017
- 2016** ● Nytt plank/grind mellan fastigheter - helt nytt
Nytt tätskikt i "cykelarkad"
Renovering av tak - målning/besiktning
Avloppsspolning/filmning
OVK-besiktning - inkl åtgärder
- 2015** ● Målning av fönster norr & öster
Byte av del av plåttak - Byte pga av hantverksskada
- 2014** ● Byte av del av plåttak
Målning av smidesgrind
- 2012** ● Målning av fönster
- 2010** ● Renovering av hissar
Renovering av trapphus - inkl målning, handledare, lampor och rörelserelä
- 2009** ● Spolning lägenheter, lokaler
Renovering av ventilationsfläktar
- 2008** ● Energideklaration
- 2007** ● Renovering av puts på fasaden
- 2006** ● diverse nyplanteringar
ommålning av nedre fasad innergård+soprum+plank
Uppfräschning av innergård - byggnation av pergola, berså, redskapsbod, spalje
- 2005-2006** ● Renovering av portar - 2014
- 2005** ● Byte av fjärrvärmeanläggning
utbyte av stuprör och takrännor mot gata
Renovering av stenfot, blästring
byte av stolpar på en balkong - 2012
- 2004-2012** ● Ommålning av fönster - 2012 målat fönster åt söder/väster

- 2004** ● Byte av porttelefonsystem - Utbyte av hela systemet
Dränering av källare
Tillskapad föreningslokal/hobbyrum

- 2001-2002** ● Ombyggnad av soprum

- 1987** ● Elstambyte
Nyinstallation hiss
Omputsning av fasad
Omläggning av tak
Renovering av balkonger
Nya balkonger
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av tak.
Installation av solpaneler

Avtal med leverantörer

Stadsnät/Fiber	Öresundskraft
Energileverantör	Öresundskraft
Hissleverantör	TK Elevator Sweden AB
Fastighetsskötsel	Servicebolaget i HBG AB
Trappstädning	Städkraft AB
Sopkärlstvätt	Klottrets Fiende Nr 1
Basutbud TV	Tele2
Ekonomi och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Låneräntorna har ökat drastiskt, därför visar årets resultat negativa siffror.
Förhoppningsvis kommer låneräntorna att vända till det bättre.
Med hänsyn till avskrivningarna så har inte likviditeten påverkats.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 652 881	1 594 436	1 568 248	1 549 296
Resultat efter fin. poster	-371 941	17 157	-338 057	-377 611
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	415 762	290 393	125 369	192 248
Taxeringsvärde	55 008 000	55 008 000	47 222 000	47 222 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	438	416	416	416
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 894	5 209	5 305	5 401
Skuldsättning per kvm totalyta	4 262	4 341	4 421	4 501
Sparande per kvm totalyta	-31	108	107	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	33	17	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	107	111	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	21	21
Energikostnad per kvm totalyta	177	165	149	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,32	11,92	12,14	12,38

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.

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhållet med -85 549 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. BRF föreningen har likvida medel på; 722 817 kr som motsvarar ca 6 månaders utgifter. Sedan har föreningen omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och försäljningspriset uppgick till 3 450 000 kr. Dessa kommer att användas till planerat underhåll som takrenovering och solceller och resterande kommer att fylla på kassan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 433 095	-	-	23 433 095
Upplåtelseavgifter	2 295 003	-	-	2 295 003
Fond, yttre underhåll	290 393	-	125 369	415 762
Balanserat resultat	418 184	17 157	-125 369	309 972
Årets resultat	17 157	-17 157	-371 941	-371 941
Eget kapital	26 453 832	0	-371 941	26 081 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	453 341
Årets resultat	-371 941
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 369
Totalt	-61 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-61 969

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 652 881	1 594 436
Övriga rörelseintäkter	3	1 600	80 600
Summa rörelseintäkter		1 654 481	1 675 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-992 273	-979 984
Övriga externa kostnader	8	-192 088	-114 078
Personalkostnader	9	-83 046	-90 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 392	-281 335
Summa rörelsekostnader		-1 553 799	-1 466 007
RÖRELSERESULTAT		100 682	209 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 496	1 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-477 119	-193 211
Summa finansiella poster		-472 623	-191 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371 941	17 157
ÅRETS RESULTAT		-371 941	17 157

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	37 432 377	37 718 769
Summa materiella anläggningstillgångar		37 432 377	37 718 769
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 432 377	37 718 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 665	25 898
Övriga fordringar	12	420 731	600 696
Summa kortfristiga fordringar		470 396	626 594
Kassa och bank			
Kassa och bank		302 087	406 220
Summa kassa och bank		302 087	406 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		772 483	1 032 814
SUMMA TILLGÅNGAR		38 204 860	38 751 584



Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 728 098	25 728 098
Fond för yttre underhåll		415 762	290 393
Summa bundet eget kapital		26 143 860	26 018 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		309 972	418 184
Årets resultat		-371 941	17 157
Summa fritt eget kapital		-61 969	435 341
SUMMA EGET KAPITAL		26 081 891	26 453 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	11 521 560	11 741 080
Summa långfristiga skulder		11 521 560	11 741 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	219 520	219 520
Leverantörsskulder		83 847	69 008
Övriga kortfristiga skulder		43 243	40 166
Skatteskulder		9 713	7 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	245 086	220 517
Summa kortfristiga skulder		601 409	556 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 204 860	38 751 584

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 682	209 029
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	286 392	281 335
	387 074	490 364
Erhållen ränta	4 496	1 339
Erlagd ränta	-442 612	-181 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-51 042	309 777
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 375	-26 631
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 230	47 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 186	330 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-242 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-242 963
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-219 520	-219 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-219 520	-219 520
ÅRETS KASSAFLÖDE	-282 706	-132 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 005 173	1 137 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	722 467	1 005 173

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf St Jörgensången 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 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	0,83 - 5 %
---------	------------

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

Forordningar 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 003 896	956 084
Hysesintäkter bostäder	105 996	115 633
Hysesintäkter lokaler	2 200	1 800
Hysesintäkter lokaler, moms	463 511	460 497
Hysesintäkter förråd	2 150	10 600
Deb. fastighetsskatt, moms	22 812	0
Intäkter kabel-TV	31 900	33 300
Intäkter kabel-TV moms	1 284	0
Uppvärmning	0	13 872
Uppvärmning, moms	15 096	0
Fakturerade kostnader	1 500	0
Dröjsmålsränta	167	0
Pantsättningsavgift	1 050	2 657
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnung	6	-6
Summa	1 652 881	1 594 436

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	80 000
Övriga intäkter	1 600	600
Summa	1 600	80 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	46 905	44 119
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 526	5 058
Städning enligt avtal	74 998	72 075
Städning utöver avtal	6 875	0
Hissbesiktning	3 370	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 012	0
Brandskydd	2 524	2 250
Gårdkostnader	2 581	3 003
Gemensamma utrymmen	818	3 335
Sophantering	0	2 972
Snöröjning/sandning	9 374	5 717
Serviceavtal	23 577	7 757
Mattvätt/Hyrmattor	14 523	12 887
Förbrukningsmaterial	2 981	149
Summa	210 064	159 323

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	3 742	0
Hyseslokaler	0	88 443
Tvättstuga	0	26 045
Dörrar och lås/porttele	2 312	5 968
VVS	7 878	12 825
Ventilation	28 281	0
Elinstallationer	4 734	11 745
Tele/TV/bredband/porttelefon	97	0
Hissar	17 701	4 641
Mark/gård/utemiljö	0	578
Skador/klotter/skadegörelse	2 031	2 273
Summa	66 775	152 517

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	118 585	90 240
Uppvärmning	304 922	295 651
Vatten	65 468	67 857
Sophämtning/renhållning	48 220	44 481
Summa	537 195	498 229

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 123	62 151
Kabel-TV	31 312	28 683
Bredband	0	2 545
Fastighetsskatt	79 805	76 536
Summa	178 240	169 915

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	2 997	588
Juridiska åtgärder	8 817	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 385	30 895
Fritids och trivselkostnader	1 625	984
Föreningskostnader	18 457	7 451
Förvaltningsarvode enl avtal	62 723	60 961
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 555	0
Korttidsinventarier	4 995	0
Administration	36 138	7 816
Konsultkostnader	17 026	0
Bostadsrätterna Sverige	5 070	5 070
Summa	192 088	114 078

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 297	49 724
Övriga arvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 749	10 885
Summa	83 046	90 609

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	477 056	193 197
Kostnadsränta skatter och avgifter	63	0
Övriga räntekostnader	0	14
Summa	477 119	193 211

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	41 204 209	40 961 246
Årets inköp	0	242 963

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 204 209	41 204 209
---	-------------------	-------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-3 485 440	-3 204 105
Årets avskrivning	-286 392	-281 335

Utgående ackumulerad avskrivning	-3 771 832	-3 485 440
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 778 000</i>	<i>7 778 000</i>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 727 000	34 727 000
Taxeringsvärde mark	20 281 000	20 281 000

Summa	55 008 000	55 008 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	351	1 743
Klientmedel	0	456 651
Transaktionskonto	218 582	0
Borgo räntekonto	201 798	142 302
Summa	420 731	600 696

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,76 %	4 895 000	4 895 000
Swedbank	2024-02-28	4,67 %	3 724 000	3 724 000
Swedbank	2025-08-25	3,87 %	3 122 080	3 341 600
Summa			11 741 080	11 960 600
Varav kortfristig del			219 520	219 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 643 480 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1 skall amorteringen under det kommande räkenskapsåret redovisas som kortfristig skuld.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	58 328	23 821
Uppl kostnad arvoden	43 297	43 296
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 603	13 604
Förutbet hyror/avgifter	129 858	139 796
Summa	245 086	220 517

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

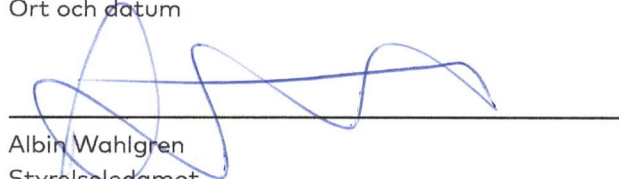
8 Januari 2024 såldes hyresrätts lägenheten nummer 23 och ombildades till bostadsrätt i November 2023.



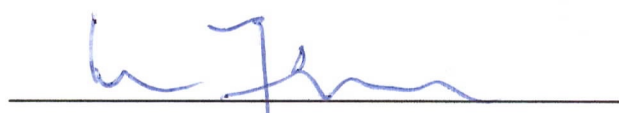
Underskrifter

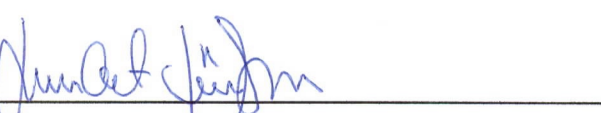
HELSINGBORG, 2024 - 03 - 22

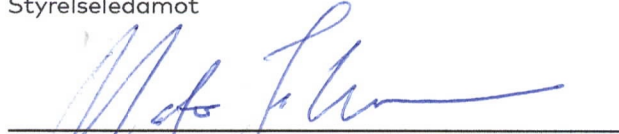
Ort och datum


Albin Wahlgren
Styrelseledamot

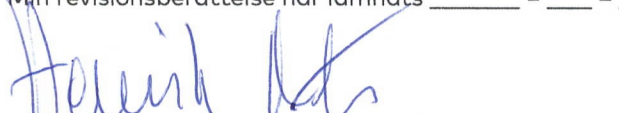

Karin Sjögren Haddemo
Sekreterare


Lars Bertil Jacobsson
Styrelseledamot


Lennart Jönsson
Ordförande


Mats Eve Johansson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 22


Henrik Nilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen St Jörgensången
Org.nr. 769609-3132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen St Jörgensången för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 uppger, 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen St Jörgensången för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

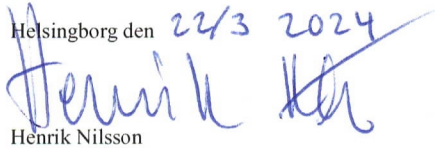
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Helsingborg den 22/3 2024


Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor