

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen S:t Jacobi  
Org.nr. 735000-0365

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-3
Nyckeltal	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-12
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14
Budget år 2026	15
Valberedningens förslag	16
Inkomna motioner	17
Föreningens svar på motioner	18

20  
21  
60  
18  
75

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

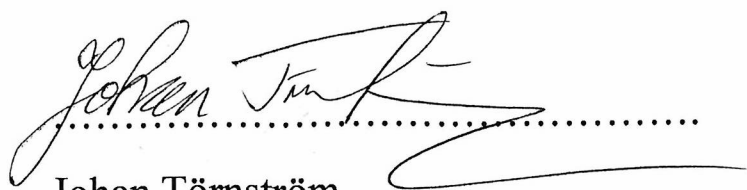
### S:t Jacobi

**735000-0365**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen S:t Jacobi intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lyckeby 2026-05-25



Johan Törnström

ko  
60  
25

## Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Sankt Jacobi 1 i Lyckå församling.  
Föreningen är medlem i SBC Ekonomisk förening och ALMEGA (f.d.  
Fastighetsarbetsgivarnas Förbund).

Styrelse: Johan Törnström, Karin Olsson, Sven-Åke Svensson, Mikael Schönbeck  
och Gerd Ohlin.

Suppleant: Kjell Fröborg.

Revisor: Sylvia Leo med Carina Jönsson som suppleant.

I tur att avgå ur styrelsen vid nästa ordinarie bolagsstämma är Johan Törnström,  
Sven-Åke Svensson, Gerd Ohlin och Kjell Fröborg.

Valberedningen har bestått av Joakim Olsson och Håkan Andersson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och  
i övrigt haft kontinuerlig kontakt i föreningens angelägenheter.

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 16 st garage, 17 av 20 parkeringsplatser  
samt 14 st dito med elanslutning.

Förvaltning                      Vicevärd Karl-Gunnar Strand

Ekonomi                              Rune Olausson

Övrigt                                Trappstädning på entreprenad.  
Yttre skötsel på entreprenad

ko  
JK  
60  
15  
515

Föreningens största kostnader för underhållsarbeten under året har varit:

Service/reparationer hissar	111.786:-
Målning miljöhus	9.044:-
Byte/reparationer lås	7.630:-

De största taxeburna driftskostnaderna under året har varit:

Fjärrvärme	406.625:- (föreg. år 376.089:-)
Vatten	216.260:- (föreg. år 211.421:-)
El	109.419:- (föreg. år 97.291:-)

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Styrelsen föreslår att årets vinst, 475.265 kronor, disponeras enligt följande:

Till medlemmars reparationsfond	20.000:-
Till fond för yttre underhåll	70.800:-
Till balanserad vinst	384.465:-

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

Styrelsen föreslår att hyror för både lägenheter och garage/parkeringsplatser höjs med 6 % från och med 2026-07-01.

Lo  
JA  
GO  
MB  
PAS

## Nyckeltal

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgift per kvadratmeter	934:-	897:-	846:-	814:-
Årsavgiftens andel av intäkterna	99,9%	98,6%	96,4%	96,6%
Skuldsättning per kvadratmeter	2.681:-	3.047:-	3.383:-	3.565:-
Räntekänslighet	2,9%	3,4%	3,9%	4,2%
Sparande per kvadratmeter	309:-	296:-	285:-	288:-
Energikostnad per kvadratmeter	225:-	210:-	184:-	188:-
Soliditet	40,4%	34,4%	30,4%	27,7%

Föreningens totala boyta är 3.257 kvadratmeter.

Förklaring vissa nyckeltal:

Räntekänslighet: Detta är ett mått på hur mycket föreningen kostnader skulle öka om räntorna höjs med 1 %.

Sparande per kvadratmeter: Detta är årets justerade resultat dividerat med boytan. Justerat resultat är årets resultat plus årets värdeminskningar plus årets kostnader för planerat underhåll.

Energikostnad per kvadratmeter. Med energikostnader avses kostnaderna för uppvärmning, el och vatten.

Soliditet: Detta är ett mått på det egna kapitalts del av balansomslutningen.

LO  
JA  
GO  
MB  
SAS

## Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 042 057	2 921 459
Övriga rörelseintäkter		3 939	12 002
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel, städning		182 742	166 890
Reparationer/underhåll		166 846	288 739
Taxeburna utg./uppvärmning		799 214	771 210
Övriga driftskostnader		109 865	121 355
Fastighetsskatt		97 764	95 090
Övriga rörelsekostnader		73 425	56 900
Personalkostnader	2	344 357	339 144
Rörelseresultat före avskrivningar		1 271 783	1 094 133
Avskrivningar anläggningstillgångar	3	481 741	481 741
Rörelseresultat		790 042	612 392
Ränteintäkter och liknande	4	8 803	28 182
Räntekostnader och liknande	4	232 780	180 132
Resultat efter finansiellt		566 065	460 442
Bokslutsdispositioner:			
Avsättning reparationsfonder	8-9	90 800	90 800
Resultat före skatt		475 265	369 642
Statlig skatt		0	0
Årets resultat		475 265	369 642

RO  
SA  
GO  
MS  
SAS

## Balansräkning

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 791 266	15 273 007
Maskiner och inventarier	6	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
SBC insats		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 794 766</b>	<b>15 276 507</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 895	17 520
Kassa och bank		868 307	988 549
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>890 202</b>	<b>1 006 069</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 684 968</b>	<b>16 282 576</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL. AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		200 000	200 000
Reservfond		95 000	95 000
Fond för underhåll		675 590	604 790
<b>Fritt eget kapital</b>	<b>8</b>		
Balanserad vinst eller förlust		4 695 531	4 325 889
Årets resultat		475 265	369 642
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 141 386</b>	<b>5 595 321</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>9</b>		
Medlemmarnas reparationsfond		281 148	286 146
Summa avsättningar		281 148	286 146
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	10	0	0
Skulder till kreditinstitut		8 438 550	9 631 634
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		293 084	293 084
Leverantörsskulder		94 784	87 631
Övriga skulder		48 288	46 122
Förutbetalda avgifter och hyror		239 766	209 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 962	132 919
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>15 684 968</b>	<b>16 282 576</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		15 199 000	15 199 000

Ro  
JA.  
Go  
MS  
AS

### Kassaflödesanalys

<b>Den löpande verksamheten</b>	2025
Rörelseresultat	790 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	<u>481 741</u>
	1 271 783
Erhållen ränta	8 803
Erlagd ränta	<u>-232 780</u>
Kassaflöde för den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 047 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	- 4 375
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	34 409
Medlemmars reparationsfond	<u>- 4 998</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 072 842

### Investeringsverksamheten

Investeringar i byggnader och mark	0
------------------------------------	---

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 193 084
-------------------	------------

### ÅRETS KASSAFLÖDE

Likvida medel vid årets början	988 549
Likvida medel vid årets slut	868 307
Kassa och bank BR	868 307

RO  
JA  
60  
NS  
SAS

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens reparationsfond redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2005 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper mm.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Hissanläggningar	50 år
Stambyte	50 år
Fönsterbyte	40 år
Takbyte	40 år
Miljöhus	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter och hyror	3 042 057	2 921 459
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 939	12 002

Not 2	Anställda och personalkostnader	2025	2024
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Styrelsen	143 038	137 315
	Övriga anställda	139 200	136 800
	Sociala kostnader mm	59 847	62 849
	Bilersättning	2 272	2 180
		<b>344 357</b>	<b>339 144</b>
Not 3	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
		2025	2024
	Byggnader och mark	481 741	481 741
	Maskiner och inventarier	0	0
Not 4	Resultat från finansiella poster		
		2025	2024
	Räntetäkter från bankmedel etc	8 803	28 182
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader	232 781	180 132
Not 5	Byggnader och mark		
		2025	2024
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 874 769	26 874 769
	Nyanskaffningar	0	0
	Avyttringar och utrangeringar	0	0

	2025	2024
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	11 144 552	10 662 811
Avskrivning mot fond	457 210	457 210
Årets avskrivningar enligt plan	481 741	481 741
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 791 266</b>	<b>15 273 007</b>
Taxeringsvärden, byggnader	27 122 000	24 981 000
Taxeringsvärden, mark	7 600 000	6 800 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	220 848	220 848
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	220 848	220 848
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 7	Långfristiga värdepappersinnehav	2025	2024
		0	0

Not 8 Eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	För.rep.fond	Reservfond
Vid årets början	200.000	604 790	95.000
Årets förändring	0	70 800	0
Vid årets slut	200.000	675 590	95.000

R  
 H.  
 G O  
 M S  
 S A S

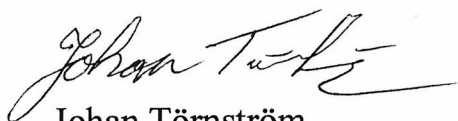
	2025	2024
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst		
Vid årets början	4 695 530	4 325 888
Överförd balanserad förlust/vinst	475 265	369 642
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 170 795</b>	<b>4 695 530</b>

	2025	2024
Not 9 Avsättningar		
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	286 146	277 477
Avsättning enligt stadgar	20 000	20 000
Ianspråktagande	24 998	11 331
<b>Vid årets slut</b>	<b>281 148</b>	<b>286 146</b>

	2025	2024
Not 10 Checkräkningskredit		
Beviljad kreditlimit	0	0
Outnyttjad del	0	0
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Årsredovisningen togs fram 2026-04-20

Lyckeby 2026-04-27



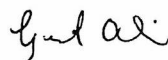
Johan Törnström  
Ordförande



Karin Olsson  
Sekreterare



Mikael Schönbeck  
Ledamot



Gerd Ohlin  
Ledamot



Sven-Åke Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-03-30



Sylvia Leo  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse för Brf. St. Jacobi Lyckeby

Org.nr. 735000-0365

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari – 31 december 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Listerby 2026-03-30



Sylvia Leo, föreningsvald revisor

LO  
JK  
GO  
SAS

Bostadsrättsföreningen S:t Jacobi

Resultatbudget år 2026

<u>Konto</u>	<u>Benämning</u>	<u>Budget</u>	<u>Utfall 2025(Tkr)</u>
3011	Årsavgifter (+6 %)	3 200 000	3 042
3291	Överlåtelse/pantsättning	5 000	4
8311	Ränteintäkter	5 000	8
4110	Fastighetsskötsel, yttre skötsel	- 105 000	102
4120	Städning, entreprenad	- 75 000	81
4142	Hissbesiktning	- 9 000	7
4181	Serviceavtal hissar	- 96 000	94
4182	Serviceavtal värmeanläggning	- 7 000	6
4211	Reparation/underhåll maskiner	- 2 000	0
4320	Reparation lokaler	- 0	6
4334	Reparationer: Tvättstuga	- 35 000	0
4335	Reparationer: Miljöhus	- 5 000	0
4339	Reparationer: Lås	- 5 000	8
4341	Reparationer: VVS	- 25 000	0
4342	Reparationer: Värmeanläggning	- 5 000	0
4343	Reparationer: Ventilation	- 58 000	0
4344	Reparationer: Elinstallationer	- 0	1
4346	Reparationer: Hissar	- 50 000	18
4351	Reparationer: Tak	- 0	0
4352	Reparationer: Fasad	- 0	0
4353	Reparationer: Fönster	- 5 000	3
4361	Reparationer: Gård	- 5 000	9
4370	Reparationer: Garage/Bilplatser	- 5 000	0
4397	Reparationer: Övrigt	- 3 000	0
4398	Reparationer egen personal	- 20 000	17
4610	Elkostnader	- 112 000	109
4621	Fjärrvärmekostnader	- 420 000	406
4630	Vattenkostnader	- 220 000	216
4640	Sophämtning	- 55 000	43
4651	Snöröjning	- 60 000	25
4660	Övriga driftskostnader	- 5 000	0
4670	Gårdskostnader	- 10 000	4

Ro  
 H  
 670  
 MB  
 S AS

4680	Fastighetstillsyn	- 6 000	0
4711	Försäkringar fastighet, traktor	- 44 000	41
4760	Avgift Kabel-TV	- 74 000	72
5410	Förbrukningsinventarier	- 2 000	1
5420	Dataprogram	- 1 000	1
5460	Förbrukningsmaterial	- 2 000	1
6071	Representation	- 25 000	26
6110	Kontorsmaterial	- 6 000	5
6150	Trycksaker	- 0	2
6211	Telefon	- 4 000	4
6219	Telefon hissar	0	0
6250	Porto	- 2 000	2
6320	Juridiska åtgärder	- 0	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	- 2 000	3
6570	Bankkostnader	- 10 000	9
6983	Avg. org., SBC/Sv. Näringsliv	- 11 000	10
6991	Övriga driftskostnader	- 3 000	10
7012	Lön vicevärd	- 54 000	54
7110	Styrelsearvoden, förlorad lön	- 61 000	61
7111	Styrelsearvoden	- 68 000	68
7112	Revisionsarvoden internt	- 14 000	14
7210	Lön tjänstemän	- 85 000	85
7331	Skattefri bilersättning	- 2 000	2
7510	Arbetsgivaravgifter	- 60 000	60
7821	Avskrivning byggnader	- 40 000	40
7822	Avskrivning fastighetsförbättring	- 65 000	65
7824	Avskrivning miljöhus	- 22 000	22
7825	Avskrivning stambyte	- 146 000	146
7826	Avskrivning fönsterbyte	- 113 000	113
7827	Avskrivning takbyte	- 96 000	96
8411	Låneräntor	- 255 000	233
8874	Avsättning fören. reparationsfond	- 71 000	71
8875	Avsättning medlemmars inre fond	- 20 000	20
8950	Fastighetsskatt	- 102 000	98
	Årets resultat	347 000	466

Ro  
 off  
 50  
 MB  
 20  
 7AS