

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

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	7-10
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12
Budget år 2023	13
Valberedningens förslag	14

Ko
H
IP
S/S
A.S

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-Axel Svensson, Irené Petersson
och Sven-Åke Svensson.

Suppleanter: Kerstin Söderbom och Victor Ivansson

Revisor: Sylvia Leo med Janet Berg som suppleant.

I tur att avgå ur styrelsen vid nästa ordinarie bolagsstämma är Johan Törnström,
Karin Olsson, Irene Petersson, Kerstin Söderbom och
Victor Ivansson.

Valberedningen har bestått av Inez Fröborg, Monika Berglund och Margarete
Petersson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och
i övrigt haft kontinuerlig kontakt i föreningens angelägenheter.

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 7 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

Föreningens största kostnader för underhållsarbeten under året har varit:

Service/reparationer hissar	91.972:-
Underhåll tvättstuga	40.653:-

De största taxeburna driftskostnaderna under året har varit:

Fjärrvärme	286.166:- (föreg. år 334.018:-)
Vatten	171.615:- (föreg. år 178.173:-)
El	156.044:- (föreg. år 115.999:-)

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Styrelsen föreslår att årets vinst, 455.709 kronor, disponeras enligt följande:

Till medlemmars reparationsfond	20.000:-
Till fond för yttre underhåll	70.800:-
Till balanserad vinst	364.909:-

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 3 % från och med 2023-07-01.

LO
JA
IP
AS
A.S

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 734 238	2 707 573
Övriga rörelseintäkter		7 052	2 700
 Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel, städning		148 154	149 647
Reparationer/underhåll		173 188	229 799
Taxeburna utg./uppvärmning		692 885	679 128
Övriga driftskostnader		113 042	135 010
Fastighetsskatt		88 874	76 160
Övriga rörelsekostnader		60 155	47 466
Personalkostnader	2	300 369	285 041
 Rörelseresultat före avskrivningar		1 164 623	1 108 022
 Avskrivningar anläggningstillgångar	3	481 741	481 741
 Rörelseresultat		682 882	626 281
 Ränteintäkter och liknande	4	1 068	0
Räntekostnader och liknande	4	137 441	160 406
 Resultat efter finansiellt		546 509	465 875
Bokslutsdispositioner:			
Avsättning reparationsfonder	8-9	90 800	90 800
 Resultat före skatt		455 709	375 075
 Statlig skatt		0	0
 Årets resultat		455 709	375 075

RO
get
P
KAS
AS

Balansräkning

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 327 220	16 718 230
Maskiner och inventarier	6	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
SBC insats		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		16 330 720	16 721 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	4 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 745	29 668
Kassa och bank		719 469	784 506
Summa omsättningstillgångar		751 214	819 170
Summa tillgångar		17 081 934	17 540 900

20
A
IP
AS
A.S

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		200 000	200 000
Reservfond		95 000	95 000
Fond för underhåll		463 190	392 390
Fritt eget kapital	8		
Balanserad vinst eller förlust		3 514 653	3 139 578
Årets resultat		455 709	375 075
Summa eget kapital		4 728 552	4 202 043
Avsättningar	9		
Medlemmarnas reparationsfond		289 163	274 118
Summa avsättningar		289 163	274 118
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	0	0
Skulder till kreditinstitut	11	11 317 802	12 300 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	293 084	339 160
Leverantörsskulder		69 525	72 654
Skatteskulder		7 718	0
Övriga skulder		43 521	36 479
Förutbetalda avgifter och hyror		198 462	191 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 107	124 655
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		17 081 934	17 540 900
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	11	15 199 000	15 199 000

Lo
JA
IP
JAS
A.S

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

	2022	2021
Årsavgifter och hyror	2 734 238	2 707 573

Lo
H
IP
H
A.S

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen	108 100	95 167
Övriga anställda	133 200	133 200
Sociala kostnader mm	57 202	55 353
Bilersättning	1 867	1 321
	300 369	285 041

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark	481 741	481 741
Maskiner och inventarier	0	0

Not 4 Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Ränteintäkter från bankmedel etc	1 068	0

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	137 441	160 406

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 874 769	26 874 769
Nyanskaffningar	90 731	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0

LO
H
IP
AS
A.S

	2022	2021
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	9 699 329	9 217 588
Avskrivning mot fond	457 210	457 210
Årets avskrivningar enligt plan	481 741	481 741
Planenligt restvärde vid årets slut	16 327 220	16 718 230
Taxeringsvärden, byggnader	24 981 000	18 556 000
Taxeringsvärden, mark	6 800 000	6 000 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	220 848	220 848
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Ackumulerade 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	2022	2021
		0	0

Not 8 Eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	För.rep.fond	Reservfond
Vid årets början	200.000	392 390	95.000
Årets förändring	0	70 800	0
Vid årets slut	200.000	463 190	95.000

20
21
1P
213
A.S

Fritt eget kapital	2022	2021
Balanserad vinst		
Vid årets början	3 514 652	3 139 577
Överförd balanserad förlust/vinst	455 709	375 075
Vid årets slut	3 970 361	3 514 652

Not 9	Avsättningar	2022	2021
	Medlemmarnas reparationsfond		
	Vid årets början	274 118	256 788
	Avsättning enligt stadgar	20 000	20 000
	Ianspråktagande	4 955	2 670
	Vid årets slut	289 163	274 118

Not 10 Checkräkningskredit

	2022	2021
Beviljad kreditlimit	0	0
Outnyttjad del	0	0
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	671 140	1,19	230301
Stadshypotek	1 472 028	1,24	230330
Stadshypotek	1 894 418	1,12	230930
Stadshypotek	2 476 800	1,11	241030
Stadshypotek	3 712 500	1,11	231030
Stadshypotek	1 384 000	1,11	241130
	11 610 886		

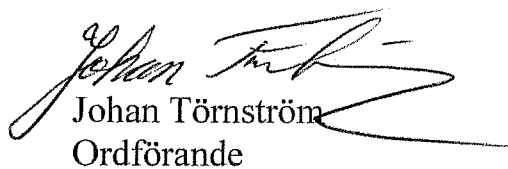
Nästa års amortering 293 084 kronor

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

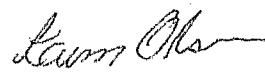
Ställda säkerheter till kreditinstitut 15 199 000 15 199 000

LO
JA
IP
SA
AS

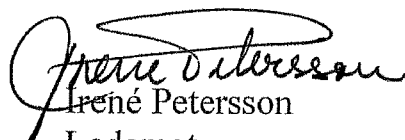
Lyckeby 2023-05-02



Johan Törnström
Ordförande



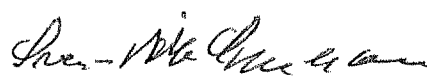
Karin Olsson
Sekreterare



Irene Petersson
Ledamot



Sven-Axel Svensson
Ledamot



Sven-Åke Svensson
Ledamot

Revisionsberättelse för Brf. St. Jacobi Lyckeby

Org.nr. 735000-0365

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari – 31 december 2022.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

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 2023-04-04



Sylvia Leo, föreningsvald revisor

KO
A.
IP
AS
S

Resultatbudget år 2023

Konto	Benämning	Belopp
3011	Årsavgifter	2 800 000
4110	Fastighetsskötsel, yttre skötsel	- 92 000
4120	Städning, entreprenad	- 61 000
4142	Hissbesiktning	- 6 000
4181	Serviceavtal hissar	- 85 000
4182	Serviceavtal värmeanläggning	- 6 000
4183	Larmmottagning hissar	- 15 000
4211	Reparation/underhåll maskiner	- 2 000
4334	Reparationer: Tvättstuga	- 30 000
4335	Reparationer: Miljöhus	- 10 000
4339	Reparationer: Lås	- 5 000
4341	Reparationer: VVS	- 10 000
4342	Reparationer: Värmeanläggning	- 10 000
4343	Reparationer: Ventilation	- 5 000
4344	Reparationer: Elinstallationer	- 20 000
4346	Reparationer: Hiss	- 25 000
4361	Reparationer: Gård	- 10 000
4370	Reparationer: Garage/Bilplatser	- 5 000
4397	Reparationer: Övrigt	- 3 000
4398	Reparationer egen personal	- 20 000
4610	Elkostnader	- 160 000
4621	Fjärrvärmekostnader	- 320 000
4630	Vattenkostnader	- 180 000
4640	Sophämtning	- 52 000
4651	Snöröjning	- 20 000
4660	Övriga driftskostnader	- 5 000
4670	Gårdskostnader	- 10 000
4680	Fastighetstillsyn	- 6 000

20
24
IP
AS
N.S

4711	Försäkringar fastighet, traktor	- 35 000
4760	Avgift Kabel-TV	- 64 000
5410	Förbrukningsinventarier	- 5 000
5420	Dataprogram	- 1 000
5460	Förbrukningsmaterial	- 2 000
6071	Representation	- 22 000
6110	Kontorsmaterial	- 6 000
6211	Telefon	- 4 000
6219	Telefon hissar	- 7 000
6250	Porto	- 2 000
6490	Övriga förvaltningskostnader	- 2 000
6570	Bankkostnader	- 9 000
6983	Avgifter organisationer, SBC/Sv. Näringsliv	- 12 000
6991	Övriga driftskostnader	- 3 000
7012	Lön vicevärd	- 52 000
7110	Styrelsearvoden, förlorad lön	- 28 000
7111	Styrelsearvoden	- 60 000
7112	Revisionsarvoden internt	- 15 000
7210	Lön tjänstemän	- 83 000
7331	Skattefri bilersättning	- 2 000
7510	Arbetsgivaravgifter	- 59 000
7821	Avskrivning byggnader	- 40 000
7822	Avskrivning fastighetsförbättring	- 65 000
7824	Avskrivning miljöhus	- 22 000
7825	Avskrivning stambyte	- 146 000
7826	Avskrivning fönsterbyte	- 113 000
7827	Avskrivning takbyte	- 96 000
8411	Låneräntor	- 205 000
8874	Avsättning föreningens reparationsfond	- 71 000
8875	Avsättning medlemmars inre fond	- 20 000
8950	Fastighetsskatt	- 89 000
Årets resultat		287 000

Lo
JA
IP
SB
A.S