

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

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-3
Nyckeltal	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-11
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13
Budget år 2024	14
Valberedningens förslag	15

LO
27
182
1A

Org.nr. 735000-0365

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, Mikael Schönbeck och Sven-Åke Svensson.

Suppleanter: Kjell Fröborg och Gerd Ohlin

Revisor: Sylvia Leo med Carina Jönsson som suppleant.

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

Valberedningen har bestått av Inez Fröborg, Joakim Olsson och Håkan Andersson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

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

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 6 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

LO
AK
MS
SA

Föreningens största kostnader för underhållsarbeten under året har varit:

Service/reparationer hissar	108.158:-
Byte boxar P-platser	40.474:-

De största taxeburna driftskostnaderna under året har varit:

Fjärrvärme	309.654:- (föreg. år 286.166:-)
Vatten	184.311:- (föreg. år 171.615:-)
El	106.894:- (föreg. år 156.044:-)

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Styrelsen föreslår att årets vinst, 355.527 kronor, disponeras enligt följande:

Till medlemmars reparationsfond	20.000:-
Till fond för yttre underhåll	70.800:-
Till balanserad vinst	264.727:-

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 4 % från och med 2024-07-01.

Nyckeltal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgift per kvadratmeter	846:-	814:-	806:-
Årsavgiftens andel av intäkterna	96,4%	96,6%	97,0%
Skuldsättning per kvadratmeter	3.383:-	3.565:-	3.881:-
Räntekänslighet	3,9%	4,2%	4,8%
Sparande per kvadratmeter	285:-	288:-	263:-
Energikostnad per kvadratmeter	184:-	188:-	192:-
Soliditet	30,4%	27,7%	24%

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
A.
15
14

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 842 471	2 734 238
Övriga rörelseintäkter		2 380	7 052
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel, städning		158 241	148 154
Reparationer/underhåll		312 099	173 188
Taxeburna utg./uppvärmning		675 009	692 885
Övriga driftskostnader		126 012	113 042
Fastighetsskatt		88 874	88 874
Övriga rörelsekostnader		60 340	60 155
Personalkostnader	2	342 270	300 369
Rörelseresultat före avskrivningar		1 082 006	1 164 623
Avskrivningar anläggningstillgångar	3	481 741	481 741
Rörelseresultat		600 265	682 882
Ränteintäkter och liknande	4	14 952	1 068
Räntekostnader och liknande	4	168 890	137 441
Resultat efter finansiellt		446 327	546 509
Bokslutsdispositioner:			
Avsättning reparationsfonder	8-9	90 800	90 800
Resultat före skatt		355 527	455 709
Statlig skatt		0	0
Årets resultat		355 527	455 709

LO
St.
2023
SA

Balansräkning

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 754 748	16 327 220
Maskiner och inventarier	6	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
SBC insats		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		15 758 248	16 330 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 525	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 220	31 745
Kassa och bank		1 130 186	719 469
Summa omsättningstillgångar		1 172 931	751 214
Summa tillgångar		16 931 179	17 081 934

KO
JA
MB
SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL. AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		200 000	200 000
Reservfond		95 000	95 000
Fond för underhåll		533 990	463 190
Fritt eget kapital	8		
Balanserad vinst eller förlust		3 970 362	3 514 653
Årets resultat		355 527	455 709
Summa eget kapital		5 154 879	4 728 552
Avsättningar	9		
Medlemmarnas reparationsfond		277 477	289 163
Summa avsättningar		277 477	289 163
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	0	0
Skulder till kreditinstitut		10 724 718	11 317 802
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1	293 084	293 084
Leverantörsskulder		79 906	69 525
Skatteskulder		7 718	7 718
Övriga skulder		48 130	43 521
Förutbetalda avgifter och hyror		210 278	198 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 989	134 107
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		16 931 179	17 081 934
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		15 199 000	15 199 000

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

	2023	2022
Årsavgifter och hyror	2 842 471	2 734 238
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 380	7 052

Handwritten notes: 2023, 2022, 54

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen	141 732	108 100
Övriga anställda	135 000	133 200
Sociala kostnader mm	62 309	57 202
Bilersättning	3 229	1 867
	342 270	300 369

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och mark	481 741	481 741
Maskiner och inventarier	0	0

Not 4 Resultat från finansiella poster

	2023	2022
Ränteutäkter från bankmedel etc	14 952	1 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	168 890	137 441

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 965 500	26 874 769
Nyanskaffningar	- 90 731	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0

20
21
22
23

	2023	2022
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	10 181 070	9 699 329
Avskrivning mot fond	457 210	457 210
Årets avskrivningar enligt plan	481 741	481 741
Planenligt restvärde vid årets slut	15 754 748	16 327 220
Taxeringsvärden, byggnader	24 981 000	24 981 000
Taxeringsvärden, mark	6 800 000	6 800 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2023	2022
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	2023	2022
		0	0

Not 8 Eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	För.rep.fond	Reservfond
Vid årets början	200.000	463 190	95.000
Årets förändring	0	70 800	0
Vid årets slut	200.000	533 990	95.000

LO
MS
SA


	2023	2022
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst		
Vid årets början	3 970 361	3 514 652
Överförd balanserad förlust/vinst	355 527	455 709
Vid årets slut	4 325 888	3 970 361


Not 9	Avsättningar	2023	2022
	Medlemmarnas reparationsfond		
	Vid årets början	289 163	274 118
	Avsättning enligt stadgar	20 000	20 000
	lanspråktagande	31 686	4 955
	Vid årets slut	277 477	289 163

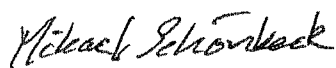
Not 10	Checkräkningskredit	2023	2022
	Beviljad kreditlimit	0	0
	Outnyttjad del	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0	0

R20
JA.
25
S.H.

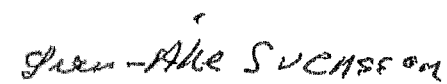
Lyckeby 2024-04-29


Johan Törnström
Ordförande


Karin Olsson
Sekreterare


Mikael Schönbeck
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 2023.

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 2024-04-06



Sylvia Leo, föreningsvald revisor

RO
ET
MS
SA

Resultatbudget år 2024

<u>Konto</u>	<u>Benämning</u>	<u>Belopp</u>
3011	Årsavgifter	2 850 000
3291	Överlåtelse/pantsättning	5 000
8311	Ränteintäkter	15 000
4110	Fastighetsskötsel, yttre skötsel	- 95 000
4120	Städning, entreprenad	- 67 000
4142	Hissbesiktning	- 7 000
4181	Serviceavtal hissar	- 95 000
4182	Serviceavtal värmeanläggning	- 6 000
4211	Reparation/underhåll maskiner	- 2 000
4334	Reparationer: Tvättstuga	- 5 000
4335	Reparationer: Miljöhus	- 35 000
4339	Reparationer: Lås	- 5 000
4341	Reparationer: VVS	- 5 000
4342	Reparationer: Värmeanläggning	- 5 000
4346	Reparationer: Hiss	- 15 000
4361	Reparationer: Gård	- 5 000
4370	Reparationer: Garage/Bilplatser	- 5 000
4397	Reparationer: Övrigt	- 3 000
4398	Reparationer egen personal	- 20 000
4610	Elkostnader	- 120 000
4621	Fjärrvärmekostnader	- 370 000
4630	Vattenkostnader	- 190 000
4640	Sophämtning	- 53 000
4651	Snöröjning	- 30 000
4660	Övriga driftskostnader	- 5 000
4670	Gårdskostnader	- 10 000
4680	Fastighetstillsyn	- 6 000

LO
AK
MS
SA

4711	Försäkringar fastighet, traktor	- 39 000
4760	Avgift Kabel-TV	- 72 000
5410	Förbrukningsinventarier	- 2 000
5420	Dataprogram	- 1 000
5460	Förbrukningsmaterial	- 2 000
6071	Representation	- 22 000
6110	Kontorsmaterial	- 7 000
6211	Telefon	- 4 000
6219	Telefon hissar	- 10 000
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	- 50 000
7111	Styrelsearvoden	- 60 000
7112	Revisionsarvoden internt	- 13 000
7210	Lön tjänstemän	- 83 000
7331	Skattefri bilersättning	- 3 000
7510	Arbetsgivaravgifter	- 58 000
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	- 375 000
8874	Avsättning föreningens reparationsfond	- 71 000
8875	Avsättning medlemmars inre fond	- 20 000
8950	Fastighetsskatt	- 89 000
	Årets resultat	168 000

Bo
St.
MS
SIA

Valberedning

Inez Fröborg, Joakim Olsson och Håkan Andersson

Samman kallande är Inez Fröborg

Föreningens Årsstämma skall vara den 27 Maj 2024

Valberedningens förslag skall vara ordförande tillhanda senast 15 April 2024

Följande poster skall väljas:

Uppdrag	Nuv. namn 2023	Väljs på	Förslag 2024
Ordförande	Johan Törnström	1 år	Klar
Sekreterare	Karin Olsson	1 år kvar	
Ledamot	Sven-Axel Svensson	Avliden	Gerd Olin Klar
Ledamot	Mikael Schönbeck	1 år kvar	
Ledamot	Sven-Åke Svensson	2 år	Klar
Suppleant	Gerd Olin	1 år	
Suppleant	Kjell Fröborg	1 år	Klar
Revisorer	Sylvia Leo	1 år	Klar
Suppleant	Carina Jönsson	1 år	Klar
Trivsel kom.	Vilande	1 år	
"	Vilande	1 år	
"	Vilande	1 år	

Ko
K.
18
58