

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

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<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 2025	14
Valberedningens förslag	15
Inkomna motioner	16
Föreningens svar på motioner	17

P. 20
20
15
A

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-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,
Karin Olsson, Mikael Schönbeck och Kjell Fröborg.

Valberedningen har bestått av Joakim Olsson och Håkan Andersson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

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

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 4 st överlåtit.
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
JA.
GO
MS
SA

Föreningens största kostnader för underhållsarbeten under året har varit:

Service/reparationer hissar	139.041:-
Byte/reparationer lås	58.884:-
Målning miljöhus	45.000:-

De största taxeburna driftskostnaderna under året har varit:

Fjärrvärme	376.089:- (föreg. år 309.654:-)
Vatten	211.421:- (föreg. år 184.311:-)
El	97.291:- (föreg. år 106.894:-)

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Styrelsen föreslår att årets vinst, 369.642 kronor, disponeras enligt följande:

Till medlemmars reparationsfond	20.000:-
Till fond för yttre underhåll	70.800:-
Till balanserad vinst	278.842:-

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 2025-07-01.

LO
Jr.
GO
MS
SA

Nyckeltal

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgift per kvadratmeter	897:-	846:-	814:-	806:-
Årsavgiftens andel av intäkterna	98,6%	96,4%	96,6%	97,0%
Skuldsättning per kvadratmeter	3.047:-	3.383:-	3.565:-	3.881:-
Räntekänslighet	3,4%	3,9%	4,2%	4,8%
Sparande per kvadratmeter	296:-	285:-	288:-	263:-
Energikostnad per kvadratmeter	210:-	184:-	188:-	192:-
Soliditet	34,4%	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
H
60
MS
A

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 921 459	2 842 471
Övriga rörelseintäkter		12 002	2 380
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel, städning		166 890	158 241
Reparationer/underhåll		288 739	312 099
Taxeburna utg./uppvärmning		771 210	675 009
Övriga driftskostnader		121 355	126 012
Fastighetsskatt		95 090	88 874
Övriga rörelsekostnader		56 900	60 340
Personalkostnader	2	339 144	342 270
 Rörelseresultat före avskrivningar		1 094 133	1 082 006
 Avskrivningar anläggningstillgångar	3	481 741	481 741
 Rörelseresultat		612 392	600 265
 Ränteintäkter och liknande	4	28 182	14 952
Räntekostnader och liknande	4	180 132	168 890
 Resultat efter finansiellt		460 442	446 327
Bokslutsdispositioner:			
Avsättning reparationsfonder	8-9	90 800	90 800
 Resultat före skatt		369 642	355 527
 Statlig skatt		0	0
 Årets resultat		369 642	355 527

Balansräkning

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 273 007	15 754 748
Maskiner och inventarier	6	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
SBC insats		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		15 276 507	15 758 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	9 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 520	33 220
Kassa och bank		988 549	1 130 186
Summa omsättningstillgångar		1 006 069	1 172 931
Summa tillgångar		16 282 576	16 931 179

2025
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL. AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		200 000	200 000
Reservfond		95 000	95 000
Fond för underhåll		604 790	533 990
Fritt eget kapital	8		
Balanserad vinst eller förlust		4 325 889	3 970 362
Årets resultat		369 642	355 527
Summa eget kapital		5 595 321	5 154 879
Avsättningar	9		
Medlemmarnas reparationsfond		286 146	277 477
Summa avsättningar		286 146	277 477
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	0	0
Skulder till kreditinstitut		9 631 634	10 724 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		293 084	293 084
Leverantörsskulder		87 631	79 906
Skatteskulder		0	7 718
Övriga skulder		46 122	48 130
Förutbetalda avgifter och hyror		209 720	210 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 919	134 989
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		16 282 576	16 931 179
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		15 199 000	15 199 000

2024-12-31
A

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

	2024	2023
Årsavgifter och hyror	2 921 459	2 842 471
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 002	2 380

Bo
f.
20
25
A

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen	137 315	141 732
Övriga anställda	136 800	135 000
Sociala kostnader mm	62 849	62 309
Bilersättning	2 180	3 229
	339 144	342 270

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader och mark	481 741	481 741
Maskiner och inventarier	0	0

Not 4 Resultat från finansiella poster

	2024	2023
Ränteintäkter från bankmedel etc	28 182	14 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	180 132	160 890

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 874 769	26 965 500
Nyanskaffningar	0	- 90 731
Avyttringar och utrangeringar	0	0

St
St
60
ms
-n

	2024	2023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	10 662 811	10 181 070
Avskrivning mot fond	457 210	457 210
Årets avskrivningar enligt plan	481 741	481 741
Planenligt restvärde vid årets slut	15 273 007	15 754 748
Taxeringsvärden, byggnader	24 981 000	24 981 000
Taxeringsvärden, mark	6 800 000	6 800 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2024	2023
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	2024	2023
		0	0

Not 8 Eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	För.rep.fond	Reservfond
Vid årets början	200.000	533 990	95.000
Årets förändring	0	70 800	0
Vid årets slut	200.000	604 790	95.000

20
21
22
23
24

Fritt eget kapital	2024	2023
Balanserad vinst		
Vid årets början	4 325 888	3 970 361
Överförd balanserad förlust/vinst	369 642	355 527
Vid årets slut	4 695 530	4 325 888

Not 9 Avsättningar	2024	2023
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	277 477	289 163
Avsättning enligt stadgar	20 000	20 000
Ianspråktagande	11 331	31 686
Vid årets slut	286 146	277 477

Not 10 Checkräkningskredit	2024	2023
Beviljad kreditlimit	0	0
Outnyttjad del	0	0
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

LO
H.
60
MS
P

Lyckeby 2025-04-28


Johan Törnström
Ordförande


Karin Olsson
Sekreterare


Mikael Schönbeck
Ledamot


Gerd Ohlin
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 2024.

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 2025-03-31



Sylvia Leo, föreningsvald revisor

Lo
H.
60
MS
SA

Bostadsrättsföreningen S:t Jacobi

Resultatbudget år 2025

<u>Konto</u>	<u>Benämning</u>	<u>Budget</u>	<u>Utfall 2024(Tkr)</u>
3011	Årsavgifter (+3 %)	3 000 000	2 921
3291	Överlåtelse/pantsättning	5 000	12
8311	Ränteintäkter	15 000	28
4110	Fastighetsskötsel, yttre skötsel	- 101 000	98
4120	Städning, entreprenad	- 72 000	69
4142	Hissbesiktning	- 9 000	9
4181	Serviceavtal hissar	- 95 000	95
4182	Serviceavtal värmeanläggning	- 7 000	7
4183	Larmmottagning hissar	- 0	0
4211	Reparation/underhåll maskiner	- 2 000	0
4334	Reparationer: Tvättstuga	- 35 000	1
4335	Reparationer: Miljöhus	- 5 000	45
4339	Reparationer: Lås	- 5 000	59
4341	Reparationer: VVS	- 5 000	0
4342	Reparationer: Värmeanläggning	- 5 000	7
4343	Reparationer: Ventilation	- 0	7
4344	Reparationer: Elinstallationer	- 0	0
4346	Reparationer: Hiss	- 45 000	44
4351	Reparationer: Tak	- 0	0
4352	Reparationer: Fasad	- 0	0
4361	Reparationer: Gård	- 5 000	0
4370	Reparationer: Garage/Bilplatser	- 5 000	0
4397	Reparationer: Övrigt	- 3 000	1
4398	Reparationer egen personal	- 20 000	16
4610	Elkostnader	- 105 000	97
4621	Fjärrvärmekostnader	- 417 000	372
4630	Vattenkostnader	- 210 000	208
4640	Sophämtning	- 70 000	53
4651	Snöröjning	- 30 000	44
4660	Övriga driftskostnader	- 5 000	0
4670	Gårdskostnader	- 10 000	22
4680	Fastighetstillsyn	- 6 000	0

LO

gr.

GO

MS

SA

4711	Försäkringar fastighet, traktor	- 43 000	39
4760	Avgift Kabel-TV	- 75 000	72
5410	Förbrukningsinventarier	- 2 000	1
5420	Dataprogram	- 1 000	1
5460	Förbrukningsmaterial	- 2 000	0
6071	Representation	- 22 000	24
6110	Kontorsmaterial	- 6 000	5
6211	Telefon	- 4 000	4
6219	Telefon hissar	0	6
6250	Porto	- 2 000	0
6320	Juridiska åtgärder	- 0	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	- 2 000	6
6570	Bankkostnader	- 9 000	8
6983	Avg. org., SBC/Sv. Näringsliv	- 11 000	10
6991	Övriga driftskostnader	- 3 000	0
7012	Lön vicevärd	- 55 000	53
7110	Styrelsearvoden, förlorad lön	- 61 000	61
7111	Styrelsearvoden	- 67 000	63
7112	Revisionsarvoden internt	- 16 000	14
7210	Lön tjänstemän	- 86 000	84
7331	Skattefri bilersättning	- 2 000	2
7510	Arbetsgivaravgifter	- 65 000	63
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	- 310 000	175
8874	Avsättning fören. reparationsfond	- 71 000	71
8875	Avsättning medlemmars inre fond	- 20 000	20
8950	Fastighetsskatt	- 96 000	96
Årets resultat		235 000	392

20
 75
 74