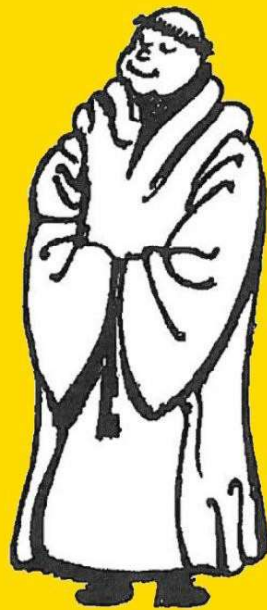


Bostadsrättsföreningen S:t Jacob

Årsredovisning 2024

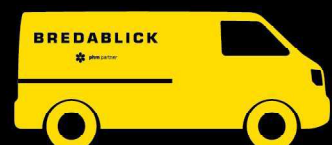
Brf



S:t Jacob
Lund

BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

S:t Jacob

Org.nr: 716407-2394

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:t Jacob, 716407-2394, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-16 hos Bolagsverket.

Medlem kan endast bli privatpersoner som skall bo permanent i bostad ensam eller tillsammans med tex make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen. Lägenheten skall i dess helhet ägas av medlem(mar) som bor i lägenheten (s.k. delat ägande där personer som inte bor i föreningen äger andel tillåts inte).

Då föreningens verksamhet inte till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett oäkta bostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Lund Gråbröder ga:1. Gemensamhetsanläggningen Lund Gråbröder ga:1 ändamål är att förvalta förbindelseled för utfart och soptransporter.

Verksamheten

Året har präglats av stabilitet med samma hyresgäster för lokalerna. Efter den intensiva perioden med den stora renoveringen av de kommersiella lokalerna hade vi ett år med ett flertal mindre projekt.

De stigande kostnaderna för räntor fortsatte och inflationen påverkade olika kostnader. Styrelsen kom fram till ett antal principer för underhåll/investeringar och ekonomisk balans:

- Utbyte av olika delar görs när de är utslitna och det leder bla till att solceller först införs när tak behöver bytas.
- Olika projekt skall finansieras genom att kostnaden sparas in i förväg och lån så långt möjligt undviks så länge räntan är hög,
- Planering görs så att varje år skall ge ett överskott på resultat efter skatt.

Under 2017 gjordes en större genomgång av våra underhållsplaner med en extern konsult. Denna uppdaterades 2021. Under 2024 gjordes en ny extern genomgång som ger en bra planering för vårt framtida underhåll. Totalt sett har vi en mycket god nivå avseende reparationer och underhåll. Vi har ett antal projekt de kommande åren som kommer att prioriteras i styrelsen så ekonomisk balans erhålls.

Årsmötet hölls utomhus med god anslutning och lunch på altanen. I augusti hölls den traditionella sommarfesten på terrassen. Julglöggen genomfördes första advent. Förra årets nya inslag, måndagsfika, har fortsatt dels på terrassen och dels i styrelserummet när vädret inte tillåtet. Styrelsen ser det positivt med många aktiviteter för medlemmarna vilket ökar sammanhållning och sociala relationer.

Under 2020 gjordes en upphandling där Handelsbanken valdes för föreningens lån. Räntan är för huvudlånet, Stibor + 0,43 %. Detta var en väldigt fördelaktig formel (och är det fortsatt). Under året har amortering gjorts av med 2,4 miljoner kr. Räntan har börjat falla efter Riksbankens justeringar och gett oss full effekt av sänkta räntor med en mindre fördröjning. Styrelsen avser att fortsätta amortera lånen och vid framtida behov ta upp nya lån om detta krävs.

Vi har återigen ett positivt resultat efter skatt då olika underhållskostnader varit låga, räntekostnaden har fallit och energikostnaderna varit lägre än budget. I budget har ett antal projekt lagts in och färre projekt har genomförts.

Skattekostnaden ökar från 322 556 kr till 621 943 kr. Förra året kunde vi utnyttja underskottsavdrag som sänkte skatten med ca 260 000 kr. För att minska skattekostnaden och utjämna resultatet mellan åren sattes av även i år till så kallad periodiseringsfond (25 % avsättning av resultat före skatt som återförs senast om sex år) om 1 006 381 kr (föregående år 521 938 Kr).

Resultat före skatt och avsättning till periodiseringsfond uppgår till 2 027 662 kr (föregående år 1 641 740 kr). Resultat efter skatt uppgår till 399 338 kr (föregående år 797 246 kr).

Kassaflödet har varit positivt och lånen har minskats med netto 2 400 000 kr. Externa räntebärande lån efter amorteringar och inklusive nya lån uppgick till 7 200 000 kr (föregående år 9 600 000 kr). Vi är därmed åter på de nivåer vi hade innan den stora renoveringen av affärslokalerna. Målet är att minska räntekostnaderna genom att amortera ner lånen med det årliga kassaflödet.

Ekonomisk utveckling

Föreningen arbetar efter att ha en stabil ekonomi. Efter ett antal år där med låg inflation och låga räntor ändrade sig väldigt mycket under 2023. Kostnader för olika externa leverantörer fortsatte stiga. Dessvärre finns ett antal trender som arbetar mot oss. Vårt hus är byggt 1985/86 och vi får allt oftare olika underhållsarbeten där tekniken behöver bytas. Olika regelverk skärper krav på säkerhet, brandskydd och arbetsmiljö vilket ger andra och dyrare lösningar. Reparationer av olika förslitna delar i huset kostar därmed mera.

Det senaste åren har vi sett en betydande ökning i energikostnader (speciellt el). Under året minskade elkostnaderna men är på en fortsatt högre nivå än tidigare år. Samtidigt har fjärrvärme ökat. Inflationen har gett ökning av alla kostnader.

Skatterna för föreningen ökar genom effekten av ökta bostadsrättsförening och fastighetsskatt (nya värden kommer för 2025).

Föreningens största inkomstkälla är från de kommersiella lokalerna. Vi har efter höjningen av Lagerhaus hyra under 2024 rimliga och troligen maximala hyresnivåer. Vi ser en risk för olika fysiska butiker generellt sett då handelsmönster ändras samt konsumenterna har mindre disponibel inkomst. Efter verksamhetsårets slut har vår hyresgäst Lagerhaus beviljats rekonstruktion. Se kommentarer under händelser efter verksamhetsårets slut.

Styrelsen beslutade i november om oförändrad årsavgiften samt samma avsättning för inre fonden om 30 000 Kr (föregående år 30.000).

I den turbulenta världen vi lever i är det svårt att förutse kostnadsutvecklingen framåt. Målet är att ha balans i ekonomin vilket kan komma att kräva fortsatta ökning av avgifterna.

Affärslokalerna

Under 2024 har en del mindre arbeten gjorts i affärslokalerna bland annat byte av avloppsrör hos Naturkompaniet. Inga ändringar har gjorts bland hyresgästerna. Efter de senaste årens stora renovering av bottenplan har vi en god nivå. Kvar att genomföra är byte av el i lokaler samt arbeten med brandsäkerhet i höghusdelen. Inventering har gjorts av dessa lokaler och nivån är på en bättre nivå än den var i övriga affärslokaler. Dessa investeringar kommer därmed att genomföras senare.

Föreningen blev med köpet av lokaler 2015 ägare till samtliga lokaler i föreningen. Ägandet av lokaler innebär att föreningen har en ekonomisk risk i avsaknad av hyresintäkter tex till följd av att lokaler kan stå tomma när hyreskontrakt avslutas. Efter köpet av lokalerna har föreningen försökt att hitta långsiktiga och stabila hyresgäster. Vi bedömer att vi nu har fått stabila hyresgäster. Vi har beslutat att inte ha hyresgäster som har livsmedelshantering eller på annat sätt stör medlemmarna.

Vi genomför kreditkontroll av nya hyresgäster och vi anstränger oss för att få säkerheter. Erfarenheten från 2016 är att vara försiktiga med helt nyetablerade verksamheter och att ha säkerheter för hyran. Vi har en större risk för uteblivna hyresintäkter vilket vi får ta hänsyn till i marginaler i budget och uppbyggnad av fonder.

Inre och yttre fonder

Föreningen har som målsättning att ha en stabil ekonomi och avsätter därmed till olika fonder.

Medlemmarna har en inre fond som möjliggör att underhåll kan göras löpande. Avsättningen är 30 000 kr (föregående år 30 000). Fonden uppgår till 762 753 (895 737) kr vid slutet av året och redovisas per medlem sist i årsredovisningen.

Föreningen har också en yttre reparationsfond som är avsedd för mycket stora underhållsarbeten som tex stambyten (inga sådana är planerade under de kommande åren). Till yttre fonden avsätts stadgeenliga 160 000 kr per år plus en extra avsättning om 160 000 kr efter diskussion med revisor. Fonden uppgår till 9 876 107 (föregående år 9 556 107) kr efter året. Notera att den yttre fonden bara är en bokföringsmässig disposition. Det finns således inga likvida medel som motsvarar dessa fonders omslutning.

Oäkta bostadsrättsförening

Vår bostadsrättsförening är klassad som oäkta bostadsrättsförening. Vår förening har en för stor andel av inkomsterna som kommer från hyror av lokaler och affärer (dvs. inte från medlemmars boende). Fördelarna med att vi är en oäkta förening är att föreningen har en stark ekonomi och låga avgifter.

Nackdelarna är att både medlemmar och föreningen får en förmånsbeskattning. Förmånen är skillnaden mellan normal hyra (Skatteverkets kalkyl) och vad medlemmarna betalar i årsavgift. Förmånsbeskattningen för föreningens räkning är 408 772 (föregående år 351 518) kr/år som resultat av Skatteverkets förmånsberäkningar (dvs 20,6 % i skatt).

Den förmån (utdelning) som varje lägenhet har beskattats med är 25 %. Förenklat kan man säga att varje lägenhet får omkring 4 månaders extra avgift i form av skatt.

Händelser efter verksamhetsårets slut

I januari beslutade Lagerhaus gruppen att begära sig i rekonstruktion. Rekonstruktionen omfattar initialt tre månader och kan förlängas med ytterligare tre månader upp till ett år maximalt. Vi kommer således inte att veta om rekonstruktionen lyckas eller om bolaget senare går i konkurs när denna årsredovisning avges. Lagerhaus är en stor och viktig hyresgäst i föreningen och står för cirka 14 % av föreningens budgeterade intäkter. Lagerhaus har begärt en hyresreduktion. För att hantera risken har styrelsen beslutat att ha en sträng prioritering av olika projekt. Först efter det är klarhet kring Lagerhaus framtid kommer den normala nivån på större projekt att kunna planeras. Om Lagerhaus inte lyckas med sin rekonstruktion behöver föreningen hitta en ny hyresgäst vilket kan ta tid och innebära uteblivna hyresintäkter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter from 2024-05-25

Ordförande	Ingvar Karlsson
Vice Ordförande	Jörgen Nilsson
Sekreterare	Nils Lundquist
Kassör	Björn Wendsjö
Teknik	Åke Axelsson
Vice sekreterare	Martin Höglund

Vald tom föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Ordinarie ledamöter t.o.m. 2024-05-25

Ingvar Karlsson
Jörgen Nilsson
Nils Lundquist
Björn Wendsjö
Åke Axelsson
Martin Höglund

Ordinarie revisorer

Auktoriserad revisor Martin Gustafsson
HLB Auditoriet

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Ingrid Johansson, sammankallande
Ulla Mårtensson
Ann Hägerfors

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Ingvar Karlsson, Jörgen Nilsson och Björn Wendsjö.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gråbröder 32 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 33 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1985 . Fastighetens adresser är Bytaregatan 8-12 samt Knut den Stores gata 3-13 .

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler samt 13 parkerings- och garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	9	9	11	3

Total tomtarea:	2 710	kvm
Total bostadsarea:	2 962	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 962	kvm
Total lokalarea:	1 634	kvm
Total garagearea:	1 000	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Naturkompaniet AB	728	2031-09-30
Lagerhaus AB	353	2028-01-31
Datalätt i Skåne AB	73	2026-04-30 (Skobutiken)
Flower House i Lund AB	73	2026-12-31
Bilal Teleb Al Twirany	57	2025-09-30
Jensens Rygg & Idrott	100	2026-08-31
Hanks & Grace AB	112	2027-12-31 (Bruns frisörer)
Liberalerna i Lund	137,5	2026-05-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltare	Mats Jarl (JVF) Klågerup Mark
Teknisk förvaltning	Klågerup Mark och fastighetsförvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telia
Sophämtning och gångbanerrenhållning	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme och elnät	Krafttringen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Felhanteringssystem	Summera support
Domän-hantering samt e-post	Egensajt.se
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal hissar	TK Elevator Sweden
Serviceavtal ventilation och kontroll av styrsystem	Ömangruppen
Serviceavtal portar	Assa Abloy
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 599 337 kr (234 510 kr 2023) och planerat underhåll för 316 584 kr (496 580 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhåll som utförts 2024

- Fortsatt utrullning av systematiskt brandskyddsarbete i affärslokaler och lägenheter.
- Slutförande av OVK och olika reparationer för att nå rätt nivå.
- Byte av belysning i garage
- Byte av avvattenrör hos Naturkompaniet
- Anslutning av gemensamma lokaler till centralt brandskydd
- Relining av avlopp från tvättstuga
- Automatisk dörröppnare altan
- Besiktning av fastighet för uppdatering av underhållsplan

Pågående/beslutade underhållsaktiviteter vid årets slut

- Upprätta leverantörs/hantverkarlista för föreningen och medlemmarna
- Planläggning av brandsäkerhet och inventering av övriga affärslokalers behov.
- Planläggning av förebyggande brandskydd (SBA)

Underhållsplan och kommande års underhåll

Planerat/ ej beslutat underhåll 2025

- Ökad säkerhet genom byte av olika dörrpartier
- Olika projekt kring brandskydd
- Energibesparingsåtgärder
- Utökad kameraövervakning
- Trimma kylsystem och olika reservdelar
- Sopkompression av emballage
- Renovering av kvarvarande affärslokaler (el- och brand)
- Upprättande av plan för skalskydd och säkerhet

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Ombyggnad tvättstuga med nya tvättmaskiner, torkskåp och mangel	2014
Utbyte värmeväxlare frånluftsventilation	2014
Utrustning av samtliga lägenheter med brandvarnare, filt och släckare	2017
Ny dörr källare med automatisk öppning	2018
Byte av framvattenpump i värmesystemet	2018
Genomgång av alla fönster och balkongdörrar avseende isolering och ventilation	2019
Isolering vind i höghusdelen	2020
Byte av värmeväxlare	2021
Projektering av reparationer i affärslokaler	2021
Renovering av Lagerhaus och Naturkompaniets lokaler	2022
Byte elsystem mm i övriga lokaler Bytaregatan	2022
Belysning i korridorer och trapphus	2022
Första del av el-laddning av bilar	2023
Förberedelser för OVK (obligatorisk ventilations kontroll)	2023
Installation av brandalarm i gemensamma lokaler	2023
Spolning av avlopp i hela huset	2023
Byte av belysning i garage	2024
Anslutning till gemensamt brandalarm	2024

Långsiktplan för underhåll

En större uppdatering görs av underhåll vart femte år och uppdateras i den årliga genomgången av planen.

Uppdatering kommer att ske senast under 2026. Planen är för femtio år med detaljer för de kommande två åren, 3-15 år och 16-50 år. Följande större punkter är inkluderade:

Aktivitet

	<u>År</u>
Skalskydd och säkerhet	2025-2026
Löpande kontroll av fasad, fönster och balkongdörrar	2025-2026
Målningsarbeten yttre ytor	2025-2035
Ventilation och fläktar	2025-2026
Underhåll och byte av hiss	2026-2035
El laddning av bilar del 2	2027-2035
Byt av tak och solpaneler	2030-2035

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 9 (9 föregående år) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5 % per 1 januari 2024 och samma avgift gäller för 2025.

Parkerings- och garageplatser har under året varit uthyrda under större delen av året.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Medlemsaktiviteter

Under året har vi genomfört årsstämma och sommarfest utomhus på terrassen. Varje måndag har fika genomförts i trädgård eller i styrelserum. En julglögg kunde ordnades när julgranen tändes i november.

Övriga händelser under 2024 av väsentlig betydelse.

- Samtliga protokoll utan bilaga har under året distribuerats till medlemmarna.

- Föreningen har ett mindre budgeterat överskott och positivt kassaflöde för 2025

- För tidigare år har avtal slutits med styrelsemedlemmen Åke Axelson om projektledning av solceller mm. Åke erhåller en ersättning som är något lägre än den marknadsmässiga och i likhet med externa bolag fakturerar han via eget bolag. Under 2024 uppgick faktureringen till 0 (föregående år 96 191 Kr).

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 364	6 086	5 238	4 476
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 028	1 642	-5 502	1 139
Förändring av underhållsfond	320	320	320	320
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	745	1 142	-2 829	276
Sparande, kr/kvm	247	350	800	179
Soliditet, (%)	54	48	40	57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	622	594	527	475
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	29	29	30	31
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	595	567	453	453
Lokalhyra, kr/kvm	2 528	2 388	1 966	1 937
Driftkostnad, kr/kvm	377	379	351	310
Energikostnad, kr/kvm	159	145	181	139
Ränta, kr/kvm	72	84	25	8
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	57	57	57	58
Skuldsättning, kr/kvm	1 287	1 716	2 323	1 611
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 431	3 241	4 389	3 005
Räntekänslighet, (%)	4	5	8	6
Snittränta, (%)	4.77	4.92	1.07	0.47

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Kommentarer:

De olika nyckeltalen har gjorts för att underlätta för medlemmar och potentiella medlemmar att bedöma föreningen jämfört med andra föreningar. Finns få externa bedömningar vad som är goda nyckeltal

Totalt sett har bostadsrättsföreningen goda och starka nyckeltal.

Sparande speglar föreningens nivå på ett hållbart underhåll. 258 kr/kvm är ett bra värde.

Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter speglar att föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Energikostnaden per kvm är under 200 vilket är ett bra värde.

Skuldsättningen kr/kvm är väl under 5.000 kr/kvm som är en låg skuldsättning.

0 – 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra.

5 000 – 10 000 kr/kvm är bra,

10 000 – 15 000 kr/kvm är acceptabelt om föreningens fastighet är i mycket gott skick.

15 000 – 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening.

20 000 kr/kvm eller mer är stor risk.

Räntekänslighet på 4 ger en mindre påverkan på kostnader.

Under 6 är låg risk (bra)

6-10 är medium men stor påverkan

Över 10 är hög risk.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 684 076	9 556 107	- 2 685 070	797 246
Disposition enligt föreningsstämma			797 246	-797 246
Avsättning till underhållsfond		320 000	-320 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				399 338
Vid årets slut	3 684 076	9 876 107	- 2 207 824	399 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 887 824
Årets resultat före fondändring	399 338
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 320 000
Summa över/underskott	- 1 808 486

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 808 486
Totalt	- 1 808 486

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 978 120

5 664 904

Övriga rörelseintäkter

3

385 387

421 020

Summa rörelseintäkter

6 363 507

6 085 924

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 026 729

-2 850 514

Övriga kostnader

5

-180 364

-346 917

Personalkostnader

6

-83 620

-137 911

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-665 212

-665 213

Summa rörelsekostnader

-3 955 925

-4 000 555

RÖRELSERESULTAT

2 407 582

2 085 369

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 284

28 624

Räntekostnader och liknande resultatposter

-401 204

-472 253

Summa finansiella poster

-379 920

-443 629

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 027 662

1 641 740

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändring av periodiseringsfonder

-1 006 381

-521 938

Summa bokslutsdispositioner

-1 006 381

-521 938

RESULTAT FÖRE SKATT

1 021 281

1 119 802

SKATTER

Skatt på årets resultat

-621 943

-322 556

Summa skatter

-621 943

-322 556

ÅRETS RESULTAT

399 338

797 246

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	22 072 889	22 738 101
Summa materiella anläggningstillgångar		22 072 889	22 738 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 073 389	22 738 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 063	0
Övriga fordringar		31 057	918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	175 256	141 152
Summa kortfristiga fordringar		207 376	142 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 515 784	1 508 151
Summa kassa och bank		1 515 784	1 508 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 723 160	1 650 221
SUMMA TILLGÅNGAR		23 796 549	24 388 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 684 076	3 684 076
Underhållsfond		9 876 107	9 556 107
Summa bundet eget kapital		13 560 183	13 240 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 207 824	-2 685 070
Årets resultat		399 338	797 246
Summa fritt eget kapital		-1 808 486	-1 887 824
SUMMA EGET KAPITAL		11 751 697	11 352 359
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder		1 528 319	521 938
Summa obeskattade reserver		1 528 319	521 938
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		1 528 319	521 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	7 200 000	9 600 000
Medlemmarnas reparationsfond		774 753	895 737
Leverantörsskulder		330 350	514 295
Skatteskulder		971 911	359 211
Övriga skulder		157 449	98 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 082 070	1 047 113
Summa kortfristiga skulder		10 516 533	12 514 525
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 516 533	12 514 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 796 549	24 388 822

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 407 583	2 085 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	665 212	665 213
Summa	3 072 795	2 750 582
Erhållen ränta	21 284	28 624
Erlagd ränta	-401 204	-472 253
Betald skatt	-621 943	-322 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 070 932	1 984 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-65 306	2 355 294
Förändring av rörelseskulder	402 007	-187 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 407 633	4 152 487
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 200 000	6 600 000
Amortering av låneskulder	-9 600 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 400 000	-3 400 000
Årets kassaflöde	7 633	752 487
Likvida medel vid årets början	1 508 151	755 664
Likvida medel vid årets slut	1 515 784	1 508 151

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	10-50
Immateriella tillgångar	Avskrivna
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 762 969	1 679 100
Hyror lokaler	4 129 951	3 902 304
Hyror p-platser/garage	115 200	113 500
Avsättning till fond för inre underhåll	-30 000	-30 000
Totalt årsavgifter och hyror	5 978 120	5 664 904

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 736	5 256
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 900	5 900
Vidarefakturerade kostnader	0	12 098
Vatten och energi	4 008	4 008
El	87 616	32 260
Debiterad fastighetsskatt	210 186	187 352
Överlåtelseavgifter	8 238	1 313
Övriga intäkter	59 969	171 633
Kommunikation	2 734	1 200
Totalt övriga rörelseintäkter	385 387	421 020

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 45 000 kr i form av elstöd för laddning av elbilar.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	369 498	382 283
Uppvärmning	393 827	333 672
Vatten och avlopp	128 586	95 372
Avfallshantering	96 575	115 510
Teknisk förvaltning	186 886	165 300
Serviceavtal	60 119	51 700
Besiktningsskostnader	178 551	136 536
Systematiskt brandskyddsarbete	35 851	268 919
Snöröjning	9 028	6 625
Bevakningskostnader	24 540	10 890
Gångbanerenshållning	18 570	18 269
Övriga utgifter för köpta tjänster	52 244	26 384
Bredband	86 325	47 385
Kabel-TV	93 682	91 842
Försäkringar	56 282	52 100
Förbrukningsmaterial	16 454	14 200
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	303 790	302 437
	2 110 808	2 119 424
Reparationer		
Huskropp	4 702	0
Hiss	0	60 003
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 341	51 039
Lokaler	887	9 617
P-platser/garage	145 270	5 254
Övriga installationer	0	7 490
Markytor	4 504	11 434
Skadedjur	5 223	0
Vattenskador	0	587
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 794	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	107 561	70 103
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 168	0
VA & sanitet, installationer	201 942	6 486
Värme, installationer	72 535	9 259
Ventilation, installationer	1 707	0
El, installationer	9 635	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 068	3 237
	599 337	234 510
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	61 025	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	37 655
Hiss	0	19 372
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	14 089
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	17 056
Lokaler	149 777	223 890
Övriga installationer	0	118 453
El, installationer	9 600	0
VA & sanitet, installationer	78 721	66 065
Markytor	17 461	0
	316 584	496 580
Totalt fastighetskostnader	3 026 729	2 850 514

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Resekostnader	12 506	10 009
Förvaltningskostnader	128 517	122 251
Revision	24 800	23 600
Tele och post	4 187	10 943
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	0
Jurist- och advokatkostnader	1 434	425
Kontorsmateriel och trycksaker	1 797	0
Bankkostnader	2 399	2 128
IT-tjänster	1 171	1 366
Övriga externa tjänster	571	164 626
Övriga externa kostnader	2 980	4 563
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1	7 006
Totalt övriga kostnader	180 364	346 917

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	75 000	105 000
Utbildning	4 596	0
Sociala kostnader	4 024	32 911
	83 620	137 911
Totalt personalkostnader	83 620	137 911

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	665 212	665 213
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	665 212	665 213

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 867 000	19 867 000
I eget förvar	13 228 000	13 228 000
Summa:	33 095 000	33 095 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	33 927 500	33 927 500
Mark	1 285 000	1 285 000
Utgående anskaffningsvärden	35 212 500	35 212 500
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 474 399	- 11 809 186
Årets avskrivning på byggnader	- 665 212	- 665 213
Utgående avskrivningar	-13 139 611	-12 474 399
Utgående redovisat värde	22 072 889	22 738 101
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 787 889	21 453 101
Mark	1 285 000	1 285 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
	116 000 000	116 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	25 000 000	25 000 000
	116 000 000	116 000 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	39 644	32 320
Förutbetalda kostnader	135 612	108 832
Summa	175 256	141 152
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 509 373	1 473 944
Affärskonto Handelsbanken	6 411	34 207
Summa	1 515 784	1 508 151
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 200 000	9 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 200 000	9 600 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	4,85 %	0	3 000 000
Handelsbanken	Löst	4,62 %	0	6 600 000
Handelsbanken*	2025-12-23	3,09 %	6 200 000	0
Handelsbanken**	2025-03-03	3,25 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 200 000	9 600 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 200 000	-9 600 000
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet ligger rörligt enligt STIBOR3M med villkorsändring var tredje månad med ett års villkorsperiod.

** Lånet ligger rörligt enligt kort bunden ränta på 3 månader och har fortsatt löpa vidare på samma sätt efter räkenskapsåret.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	139 467	137 911
Upplupna räntekostnader	6 698	20 197
Förutbetalda intäkter	607 644	609 609
Upplupna revisionsarvoden	95 600	70 800
Upplupna kostnader	232 661	208 596
Summa	1 082 070	1 047 113

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingvar Karlsson
Ordförande

Jörgen Nilsson
Ledamot

Nils Lundquist
Ledamot

Björn Wendsjö
Ledamot

Åke Axelson
Ledamot

Martin Höglund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

HLB Auditoriet
Martin Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 18:25

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 29.04.2025 16:39

DOCUMENT ID:

HJgw34DRJxx

ENVELOPE ID:

SJDh4PAyex-HJgw34DRJxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen S:t Jacob.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rolf Ingvar Lennart Karlsson	Signed	29.04.2025 16:58	eID	
	Authenticated	29.04.2025 16:58	Low	
BO JÖRGEN NICLAS NILSSON	Signed	29.04.2025 17:25	eID	
	Authenticated	29.04.2025 17:22	Low	
BJÖRN WENDSJÖ	Signed	29.04.2025 18:46	eID	
	Authenticated	29.04.2025 18:45	Low	
NILS LUNDQUIST	Signed	29.04.2025 18:55	eID	
	Authenticated	29.04.2025 18:54	Low	
MARTIN BO ERIC HÖGLUND	Signed	29.04.2025 22:42	eID	
	Authenticated	29.04.2025 16:53	Low	
ÅKE AXELSON	Signed	05.05.2025 16:27	eID	
	Authenticated	05.05.2025 16:25	Low	
ULF MARTIN INGVAR GUSTAFSSON	Signed	06.05.2025 18:25	eID	
	Authenticated	05.05.2025 18:43	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF ST JACOB

ORG.NR. 716407-2394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf St Jacob för år 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 upplyser, 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 avveckla 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. Risker 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 Brf St Jacob för år 2024 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.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Gustafsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar
St. Jacob 2024 (1).pdf

(132689 byte)
SHA-512: bda2dec789e34d5c940f023d5fc59f063751b
088020b06f3cf5c18d6c510fcd8c8e137d951f30497c91
5f327111ed76a244106cb8d688d7b3e614b3c004873aa

Underskrifter

2025-05-06 17:22:48 (CET)



Ulf Martin Ingvar Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf St Jacob

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
91662a3b545addea8c6e791f3800639ac72664136d30bf160bf7f03a31b625e43e0d25d167ad49b6de3bc30111e7e7ef978bc441f39b4f438e194eef569f1a1f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Sammanställning inre fond 2024

Lägenhet	Boende 1	Boende 2	2024-01-01		2024-12-31	
			Ingående Balans	Avsättning	Uttag	Utgående balans
297-1-1021	Fayz Zamzam	Simona-Christina Solomon	75834	1195		77029
297-1-1121	Ingrid Johansson		6299	845		7144
297-1-1122	Ulla Nessmar		16464	677		17141
297-1-1123	Christer Fritzell	Elisabet Gustafson	20942	683	5760	15865
297-1-1124	Magdalena Lindstrand	Anders Lindstrand	-2855	987		-1868
297-1-1131	Ulla Mårtensson		11957	858	12815	0
297-1-1132	Ann Hägerfors		14333	683		15016
297-1-1133	Johan Östlund Snellman		23442	690		24132
297-1-1134	Malin Tabell	Kim Tabell	-2986	1116		-1870
297-1-1141	Charles Edquist		25220	870		26090
297-1-1142	Arne Nilsson		27109	690	10202	17597
297-1-1143	Åke Axelsson		92908	697		93605
297-1-1144	Elisabeth Quensel	Björn Wendsjö	-2691	1122		-1569
297-1-1151	Brita Wessman		129732	1361		131093
297-1-1152	Diderik Jerndal	Ludvid Jerndal	111706	1090	114975	-2179
297-1-1153	Skyddad personuppgift	Skyddad personuppgift	-3289	1096		-2193
297-1-1154	Gunvor Jansson	Lennart Jansson	-1567	1019	1400	-1948
297-1-1155	Per Rydström		50442	380		50822
297-1-1161	Grondelli Ugo		115919	903	5673	111149
297-1-1221	Kristina Bosson-Foster		36034	845		36879
297-1-1222	Baruch Yom-Tov		10745	845		11590
297-1-1231	Gösta Hartzell		2459	851		3310
297-1-1232	Axel Dunge		11038	851		11889
297-1-1321	Torbjörn Glave		28498	825		29323
297-1-1322	Erik Helgstrand		15959	703		16662
297-1-1331	Jörgen Nilsson		5077	825		5902
297-1-1332	Nils Lundqvist		710	710		1420
297-1-1421	Martin Höglund	Anita Höglund	27052	1083		28135
297-1-1521	Anne Nylén	Gunnar Carl Bertil Nylén	15093	1109		16202
297-1-1621	Shamsol Badrbigi		5907	1083	6486	504
297-1-1721	Zuzana Kolkova	Edouard Berrocal	10436	1109		11545
297-1-1821	Ingvar Karlsson	Piera Karlsson	9492	1083		10575
297-1-1921	Gunilla Cederholm	Charles Musonda	8318	1116	5673	3761
			895737	30000	162984	762753

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

