

# Årsredovisning 2023

Brf S:t Andreas

716438-4559



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Andreas

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 8
Flerårsöversikt .....	s. 9
Upplysning vid förlust .....	s. 9
Förändringar i eget kapital .....	s. 10
Resultatdisposition .....	s. 10
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 14</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 15</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krageholm 6	2001	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners, Försäkringsgivaren är Folksam. .

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 2822 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kajsa Helena Lindh	Ordförande
Anna Beata Helena Svensson	Styrelseledamot
Anna Karin Magnusson	Styrelseledamot
Hampus Trelid	Styrelseledamot
Johan Magnus Creutz	Styrelseledamot
Susanne Pieler	suppleant

### Valberedning

Maria Keller

Bengt Delmar

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Viveca Hanholt    Revisor    Innecta

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Källaren: Väggarna i källargångarna målade.  
Staket på gården. Tvättat och oljat.  
Sänkt huvudsäkring på el. Ger lägre abonnemangsavgift.
  
- 2022** ● Källaren, Belysning: Nya LED armaturer med närvarostyrning. Samtliga armaturer är bytta.  
Entréer, Belysning: Nya LED armaturer med närvarostyrning.  
Tvättstuga: Ny torktumlare med inbyggd värmepump.  
Spillvattenledningar: Relining av samtliga spillvattenledningar. Stammar, horisontella ledningar och ledningar under bottenplattan.  
Spillvattenledningar, Rättstopp: Installation av elektrisk rättstopp på spillvattenservice (huvudledning ut från fastigheten).  
Dagvattenledningar: Relining av samtliga dagvattenledningar under mark och under bottenplattan.  
Dagvatten: Byte av samtliga stuprörsanslutningar ned i mark, samt nya vandalsäkra lövsilar.  
Fasad: Nya vattenutkastare på fasad. 3 st.
  
- 2021** ● Tvättstuga: Ny tvättmaskin. Maskin nr 2.
  
- 2019** ● Tak: Nytt papptak, plåtbeklädnad, samt nya hängrännor och stuprör.  
Tvättstuga: Tork-aggregat med värmepump. Placering i torkrum.
  
- 2016** ● Ventilation: Installation, idragning av nya "stålstrumpor" / ventilationskanaler i de vertikala ventilationskanalerna till kök och badrum.
  
- 2014** ● Gården: Nytt tätskikt på gårdsbjälklaget, ny stenläggning och staket.
  
- 1990** ● Fönster: Bytt till nya 3-glasfönster. Installerades i början på 1990-talet.  
Nya balkonger. Betongplatta och balkongfronter byttes i början på 1990-talet.  
Tappvatten: Nya kall- och varmvattenledningar. Komplettt byte i början på 1990-talet.

## Planerade underhåll

- 2027-2032** ● Omfogning av tegelfasad  
Tätning av röckanaler öppna spisar  
Hissar planerat underhåll  
Byte av fjärrvärme-central, injustering, byte av termostater  
Ny tvättmaskin nr 1  
Målning av källare, slutföra målning av skyddsrum / cykelförråd

## Avtal med leverantörer

Inkassoärenden	Inkasso
Fjärrvärme	Eon
El leveranser	Eon
Fastighetsskötsel	Sekant
Trappstädning	Sekant
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Konsult i fastighetsrenovering	JiPe Konsult
Hiss-service	Hiss i Skåne
Hiss-besiktning	DEKRA
Vatten och Avlopp	VA-Syd
Rest- och matavfall	VA-Syd
Revisor	Innecta
Sotare Eldstäder	Simab
Webhotell	Wopsa Web Service
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Elinstallationer	Croft EL
Tvättmaskin- och torktumlareservice	Bengtssons tvättmaskinservice
Hyresförhandling	Hyresgästföreningen
OVK-besiktning	OVKservice syd
Bredband. Fiber in i fastigheten.	Telenor
Kabel-TV	Telenor

## Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen har elavtal med E.ON för allmänna utrymmen. Respektive lägenhetsinnehavare tecknar eget el-abonnemang för sin lägenhet med valfri elhandelsleverantör.

I årsavgiften ingår värme och vatten och bostadsrättstillägg i hemförsäkringen. Obligatoriska tillägg: Kabel-TV 95 kr/mån.

Ventilation sker med självdrag.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter, totalt 2 822 kvm.

Föreningens 38 lägenheter fördelar sig enligt följande:

5 st 1 rok

10 st 2 rok

15 st 3 rok

2 st 4 rok

5 st 5 rok

1 st 6 rok

Lokaler 0 st

Garage 0 st

Parkeringsplatser 0 st

Försäljningar under året: 6 st

Miljörum.

Föreningen har sitt miljörum i grannfastigheten Krageholm 5, Brf Fridhem 20 på adressen Kilian Zollsgatan. Driften av miljörummet delas mellan de två föreningarna, Brf S:t Andreas och Brf Fridhem 20.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Lån vid ingången av räkenskapsåret uppgick till 44.471.595:-.

Amoteringar på 149.234:- har skett under året. Vid räkenskapsårets utgång uppgick lånet till 44.322.361:-

Lånelöfte för framtida underhåll kvarstår hos Handelsbanken. Styrelsen har dock som mål att inte utöka lånebördan om så är möjligt.

En av föreningens hyreslägenheter blev vakant 2024-01-02. Under verksamhetsåret 2024 kommer den lägenheten att säljas. 100 % av försäljningssumman skall oavkortat gå till att amortera av på det lånet som finansierat köpen av föreningens 7 hyreslägenheter.

Efter försäljningen av lägenheten i Q2 2024 har föreningen kvar 6 av de tidigare 7 hyreslägenheterna.

Under 2024 kommer amorteringen av lånen närma sig 3.900.000:- Detta genom lägenhetsförsäljning samt genom den planerade löpande amorteringen. Den löpande ordinarie amorteringen har höjts från 151.000 till 165.000 kr för helåret 2024.

Hyreshöjningar för hyreslägenheterna.

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes hyran med 5% från 2023-01-01.

Höjningar av avgifter.

När vi ombildade lånade vi till räntor kring 1%. Lån, som när de lagts om, landat på närmare 5%. Det innebär att räntekostnaderna ökat markant. Enligt styrelsens beslut justerades därför årsavgifterna 2023-01-01 med 9,9%.

Två av våra lån är rörliga, 3 månaders Stiborlån. Dessa lades om i augusti-23. Den nya ränteprognosen som vi gjorde med bakgrund av senaste beskedet från Riksbanken visade att vi behövde höja våra avgifter för att inte tära på vår kassa. Därför beslutade styrelsen att höja avgifterna den 2023-09-01 med 15%.

Enligt styrelsens beslut hösten 2023 höjs årsavgiften ytterligare 20% den 2024-01-01.

Föreningen har varit tvungen att göra en avskrivning för tre uteblivna hyror. Avskrivningen uppgick till 31.125 kr. Mer info nedan under punkten avhysning av hyresgäst.

I samband av avhysningen har jurister varit inkopplade för att hantera förfarandet på ett korrekt sätt. Detta har varit kostsamt. Styrelsen har nu en dialog med försäkringsbolaget där vi försöker få ersättning för juridiska utlägg. Först senare under 2024 kommer vi få utfallet av vår ansökan hos försäkringsbolaget.

Arvode till styrelsen.

I december 2023 beslutade styrelsen att EJ lyfta sitt arvode för verksamhetsåret 2023 trots att det var budgeterat för detta. Beslutet togs för att prioritera föreningens bästa och stärka kassa i den mån det går. Styrelsen har budgeterat för styrelsearvode 2024 lika som man gjorde för 2023.

Vid större upphandlingar av byggtreprenader vid tex planerat underhåll eller upphandlingar av tjänsteuppdrag är det viktigt för styrelsen att ta in flera offerter för att säkerställa att upphandlingarna sker till bästa pris och produkt / tjänst.

Inför en upphandling är det viktigt att säkerställa att vi har ett väl utformat förfrågningsunderlag. Är uppdraget av större karaktär så det inte mäktas med av styrelsen på grund av tidsomfattning eller kunskapsnivå får extern konsult anlitas för att säkerställa kvalitén på förfrågningsunderlag och upphandling.

### Övriga uppgifter

- Styrelsearbetet.

En stor del av styrelsearbetet har varit att följa det ekonomiska läget. Extremt ökade avgifter på energi, och en ökande inflation som medfört att alla inköp blivit mycket dyrare, samt oförväntat höga räntor har satt stor press på BRF-arbetet. Mycket tid har lagts på diskussioner med bank, rådgivare på Bostadsrätterna, med den ekonomiska förvaltaren och genom allmän omvärldskoll. Samtidigt har fokus varit på att få ner alla fasta kostnader, små som stora.

En annan stor del av styrelsearbetet har handlat om avhysning av hyresgäst. Styrelsemöten, möten med förvaltaren, möten med jurister, inläsning och förhandlingar i Hyresnämnd har kostat både tid och pengar. Något som förklarar den höga summan under juristkostnader.

Styrelsen har haft ungefär ett styrelsemöte per månad och har dessutom avhandlat många frågor via mail där emellan. Vi har även varit behjälpliga vid inläpp av service av tvättstuga, luftning av element, byte av elmätare, div hantverkare m fl. Även en hel del byggtekniska åtgärder, med inläsning, offertförfrågningar och möten med entreprenörer har tagit tid i anspråk.

Det finns en bra blandning av kompetens och ett fint samarbete i styrelsen. Vi hoppas nu att vi kan bygga på successions-ordningen och ta in fler ledamöter som kan stanna kvar och läras upp, så att andra kan avgå. På så sätt blir arbetet inte alltför betungande och alla får möjlighet till insyn i föreningen.

- Föreningens hemsida [www.brf-sanktandreas.se](http://www.brf-sanktandreas.se)

Här har vi samlat värdefull info för både medlemmar och spekulanter. Hemsidan har vidareutvecklats under året och fyllts på med information.

- Renoveringsfolder.

Renoveringsfoldern har uppdaterats och förfinats ett par gånger under året och finns nu i version nr 5. Senaste versionen av foldern finns att ladda ner från föreningens hemsida. I foldern finner medlemmarna viktig information inför och under renovering av sin lägenhet.

Vi har även tagit fram en särskild info för badrumsrenoveringar, eftersom det är extra viktigt att följa bransch-regler och använda sig av certifierade fackmän.

- Startmöten inför renovering av badrum och större renoveringar i lägenheterna. Under året har styrelsen provat en ny strategi där någon från styrelsen är med vid ett förenklat startmöte tillsammans med lägenhetsinnehavare och utsedd byggare. Hittills har detta gett gott utfall och har uppskattats av både lägenhetsinnehavare och hantverkare. I samband med mötet överlämnas informationsfolder och annan dokumentation som är bra att känna till för att säkerställa god kvalitet på renoveringen och minska risken för fel som kan leda till vattenskador eller andra fel.

- Välkommenmail. Nya medlemmar får välkomstbrev inför tillträdet av sin nya lägenhet. I det mailet finns viktig information om förhållningsregler inför renovering och att det behöver ansökas om internt bygglov vid större renoveringar. Där bifogas vår renoveringsfolder och information och tips om hur man skall förvara sina saker i källarförrådet.

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts enligt plan i dec 2023. Detta skall ske vart 6:e år. Styrelsen tog in offerter från tre olika besiktningsfirmor. Den med lägst pris samt goda referenser fick uppdraget. Tre lägenheter fick anmärkningar som ledde till att OVK-besiktningen blev underkänd. Respektive lägenhetsinnehavare är kontaktad och skall åtgärda bristerna inom 6 månader. När bristerna är åtgärdade och bilder uppvisade för besiktningsmannen blir OVK-besiktningen godkänd. Som besiktningsmannen har noterat i protokollet har vi "ett välfungerande självdragshus". Info från besiktningsmannen till de boende: Vid renoveringar är det bättre att montera galler i frånluftskanalen än att sätta frånluftsventiler som bromsar upp luftflödet.

- Sänkt huvudsäkring på el.

De vidtagna el-besparande åtgärderna 2022 har gett ett väldigt gott utfall. De har lett till att effektuttaget minskat så pass mycket att vi kunde säkra ned huvudsäkringen med två steg. Detta skedde i oktober 2023. Denna nedsäkring ger en årlig besparing på vårt el-abonnemang med dryga 12.000 kr.

- Elöversyn

Husets elanläggning har fått en översyn enligt nytt regelverk från Elsäkerhetsverket. Mindre brister åtgärdades i samband med översynen.

- Miljöhuset

Miljöhuset har fått en lätt uppförskning i form av ny skyltning till alla avfallskärlen. Gammal trasig batteriholk har ersatts med ny behållare för både batterier och ljuskällor.

- Konkurrensutsatt avfallsleverantör.



Det har även skett en kostnadsuppföljning av uppdraget som Stena recycling har. Stena har konkurrenssatts och visat sig vara den mest kostnadseffektiva leverantören. Kontraktet med Stena recycling står på grannföreningen Brf Fridhem 20. De har stått alla kostnaderna för uppdraget sedan hösten 2021 utan att reglera kostnaderna med Brf S:t Andreas. Efter styrelsen initiativ och önskan har detta nu reglerats för hela perioden 2021, 2022 och 2023. Detta innebär en ökad kostnad för avfall 2023 i resultaträkningen. Men framöver har vi nu hittat en rutin tillsammans med Brf Fridhem att reglera denna kostnaden årligen.

- Medling hos Fjärrvärmenämnden.

Föreningen begärde medling hos Energimyndigheten / Fjärrvärmenämnden hösten 2022 gällande prishöjningen som var aviserad till 2023-01-01. E.on krävde en avgiftshöjning på 20% på fjärrvärmen från och med 2023-01-01. Begäran av medling kostade 1.000 kr som Energimyndigheten tog ut för att registrera ärendet.

Genom att vi begärde medling av fjärrvärmepriset kunde E.on inte verkställa prishöjningen 2023-01-01 så som de tänkt och vi låg kvar på den tidigare taxan. Det är inget vanligt förvarande och det var länge oklart vad medlingen skulle leda till.

I februari aviserade E.on att prishöjningen på 20% reviderades ned till 13% från och med 2023-03-01. Vår begäran om medling låg trots det kvar.

Inte förrän i början på september blev det klart för styrelsen att E.on inte kunde fakturera föreningen retroaktivt för den uteblivna avgiftshöjningen. I oktober blev vår förening kallad till medlingsmöte hos Fjärrvärmenämnden tillsammans med en del andra fastighetsägare, så som Annehem, Brinova, Castellum, Börjesson fastigheter IKANO bostad, Stena fastigheter, Wihlborgs, med flera. Vi var den enda Brf som var med på detta möte.

Tre veckor efter medlingsmötet kunde E.on verkställa pris höjningen på 13%. Då E.on inte kunnat höja avgiften förrän den 2023-11-07 innebar det en besparing för föreningen på drygt 38.000 kr.

(Det skall förtydligas att det EJ vara fråga om någon förhandling om själva fjärrvärmepriset. Det var ett medlingsmöte där parterna kunde framför sin syn och sina ståndpunkter i frågan.)

- Elpris-stöd.

De extremt höga elpriserna 21-22 medförde att regeringen beslutade om att stötta enskilda och företag genom att utdela ett elpris-stöd. Företag med uttagpunkter i elområde 3 och 4 kunde ansöka om elstöd hos Skatteverket. Elstödet gällde framtida elkostnader hos företag men beräknades utifrån elförbrukningen 1 oktober 2021–30 september 2022.

Det skedde ingen automatisk utbetalning, utan detta skulle ansökas om, vilket föreningen gjorde. Ansökan beviljades och föreningen fick 32.789 kr i elprisstöd.

- Avhysning av hyresgäst.

Föreningen har med hjälp av dom i Hyresnämnden och Hovrätten avhyst en hyresgäst på grund av uteblivna och försenade hyror. Ärendet var utdraget under lång tid och var kostsamt för föreningen i form av avgifter till Kronofogden, indrivning och juristkostnader. Därtill kom kostnader för sanering av lägenheten innan denna såldes i Q2 2024. Föreningen gjorde en avskrivning på tre uteblivna hyror gällande detta ärendet. Avskrivningen uppgick till 31 125 kr.

- Ny bredbandsleverantör.

Ny bredbandsleverantör, Bahnhof, är kontrakterad för kollektiv bredbandsanslutning. Befintligt bredbandsavtal löper ut i september 2024, då det nya driftsätts. Tack vare detta kommer vi kunna erbjuda alla boende bredband 1000/1000 till ca 100 kr/månad.

- Ekonomisk förvaltning konkurrenssatts.

Vi har under året undersökt fler ekonomiska förvaltare för att finna hur den befintliga förvaltaren står sig. Vi har upplevt en del problem som åsamkat styrelsen en hel del extrajobb. Efter möten med förvaltaren och en flytt till annat kontor fungerar det bättre. Vi har beslutat oss för att stanna kvar ett år till.

- Källaren

Källaren har under året inventerats för att främst få ordning på förrådsnummer och ett förbättrat klimat. Till styrelsens stora tacksamhet har en medlem från trädgårdsgruppen varit behjälplig med att inventera samtliga källarförråd och matchat dessa med rätt lägenhet. Inventeringen för att rensa källaren från organiskt material, genomfördes i ett första steg under våren. I samband med det gjordes ett utskick från styrelsen om vikten av att hålla ordning på källarförråden och fria från material som kan alstra mögel och obehaglig lukt. Informationen innehöll även tips på lådor och lastpallar i plast, ett bra material i källarutrymmet. Inventeringen medförde att några medlemmar kontaktades under hösten och uppmanades att se över förvaringen i respektive källarförråd. Under senhösten gjordes en uppföljning där det kunde konstaterats att medlemmarna genomfört en god insats och lyssnat på styrelsens uppmaning.

- Målning av källargångar.

Källargångarna var i behov av uppfräschning, särskilt efter ingrepp i samband med reliningen. Sist väggarna målades var i början av 1990-talet.

Väggarna, rör och snickerierna har tvättats av. Hål i väggarna har spacklat igen, därefter har väggarna målats. Arbetet har utförts av ett antal entusiastiska medlemmar i föreningen som frivilligt ställt upp för att på bästa sätt påverka sin boendemiljön till det bättre. Källargångarna ger nu ett just och fräscht intryck vilket har ökat trivseln i källaren. Totalt har dessa medlemmar tillsammans lag ned 66 timmar på ovan nämnda arbetsmoment. Hade föreningen inte haft förmånen att få detta bidrag i form av arbetstimmar hade det dröjt många år innan vi valt att prioritera inköp av en målningsentreprenad av källargångarna som uppskattningsvis skulle kostat närmare 60.000 kr.

I mån av tid kommer skyddsrummen / cykelförråden målas under 2024 med liknade upplägg som ovan.

- Cykelrensning.

Överblivna cyklar har rensats bort och skänkts till ReBike i Malmö.

- Städning och trädgårdsarbete.

Staket på gården har tvättats, behandlats med Grönfri för att minska algpåväxt och därefter oljats. Det har varit ett tidsödande arbete. Det har inte förts tidsbok på detta arbetet likt det gjorts för målningen av källarväggarna, en försiktig uppskattning är att medlemmar tillsammans lagt ned dryga 60 timmar på detta. Skulle vi köpa in denna tjänsten av en målare med material hade det kostat föreningen ca 50.000 kr.

Trädgårdsgruppen som består av frivilliga medlemmar har engagerat sig i trädgården på flera vis. Dels köpt in olika säsongsväxter till krukorna vid entréerna och vattnat dessa under sommaren. Dels har de också renoverat och återställt gräsmattorna som tog skada under tiden byggbodarna stod på gräsmattan i samband med relining av avloppen 2022. Bland annat hämtat ny matjord med släpvagn vid fyra tillfällen. Jorden har använts för att fylla ut håligheter. Andra delar av gräsmattan på framsidan av byggnaden har dressats och stödsått. Gruppen har även varit behjälplig med vattning under tiden.

Delar av trädgården har varit eftersatt av den tidigare fastighetsägaren under många år. Det har under året rensats upp och gallrats rejält i planteringarna för att skapa förutsättningar att sköta trädgården på enkelt vis och för att kunna utveckla trädgården till något finare på sikt. Detta arbetet är sådant som inte ingått i det vanliga förvaltningsuppdraget som vi köper av Sekant.

Allt ovan nämnt som gjorts i trädgården har tagit dryga 80 timmar, sparsamt räknat. Skulle vi köpa denna hjälpen av vår fastighetsskötare hade det kostat föreningen minst 49.000 kr

Styrelsen har kallat till en vårstädning och en höststädning. Det har varit väldigt stor uppslutning vilket är mycket glädjande. Perfekt tillfälle att lära känna huset och grannarna på ett enkelt och avslappnat sätt. Under tre timmar per tillfälle har enklare sysslor utförts såsom trädgårdsarbeten, kört avfall till miljöstationen med släpvagn, städat i tvättstuga, trapphus och förråd, mm. Dagarna har avslutats med grillning och fika.

- Tvättstugan har fått nya sorteringskärl för avfall för att minska restavfallet i miljörummet och öka sorteringsgraden av kartong och plast.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 675 042	2 362 637
Resultat efter fin. poster	-328 133	22 371
Soliditet (%)	61	61
Yttre fond	175 000	58 330
Taxeringsvärde	58 000 000	58 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	676	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,3	65,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 706	15 759
Skuldsättning per kvm totalyta	15 706	15 759
Sparande per kvm totalyta	143	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	38
Energikostnad per kvm totalyta	198	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	1,23
Räntekänslighet (%)	23,24	27,13

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har under 2023 fått ett negativt resultat som till största del orsakas av stigande räntor som under 2023 dubblats. På sikt så ser vi inte att detta kommer påverka föreningens ekonomiska ställning negativt då detta har tagits i beaktning under budgetarbetet.

Vidare bidrar den bokföringstekniska posten avskrivningar till att dra ner årets resultat. Raden för årets kassaflöde ger en mer rättvisande bild kring det ekonomiska läget i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	69 570 750	-	-	69 570 750
Upplåtelseavgifter	433 750	-	-	433 750
Fond, yttre underhåll	58 330	-	116 670	175 000
Balanserat resultat	-25 863	22 371	-116 670	-120 162
Årets resultat	22 371	-22 371	-328 133	-328 133
<b>Eget kapital</b>	<b>70 059 338</b>	<b>0</b>	<b>-328 133</b>	<b>69 731 205</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-120 162
Årets resultat	-328 133
<b>Totalt</b>	<b>-448 295</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	175 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 502
Balanseras i ny räkning	-611 793
	<b>-448 295</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 675 042	2 362 637
Övriga rörelseintäkter	3	37 368	134 192
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 712 410</b>	<b>2 496 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-995 598	-1 018 226
Övriga externa kostnader	9	-233 663	-286 515
Personalkostnader	10	0	-31 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 020	-610 561
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 905 280</b>	<b>-1 947 040</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>807 130</b>	<b>549 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 658	1 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 147 921	-529 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 135 263</b>	<b>-527 419</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-328 133</b>	<b>22 371</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-328 133</b>	<b>22 371</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	112 868 355	113 532 135
Maskiner och inventarier	13	104 376	116 616
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 972 731</b>	<b>113 648 751</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>112 972 731</b>	<b>113 648 751</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		63 914	7 899
Övriga fordringar	14	2 754	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 803	39 416
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 471</b>	<b>47 315</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 561 698	1 587 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 561 698</b>	<b>1 587 860</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 675 169</b>	<b>1 635 175</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 647 900</b>	<b>115 283 926</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 004 500	70 004 500
Fond för yttre underhåll		175 000	58 330
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 179 500</b>	<b>70 062 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-120 162	-25 863
Årets resultat		-328 133	22 371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-448 295</b>	<b>-3 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 731 205</b>	<b>70 059 338</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 917 576	23 936 508
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 917 576</b>	<b>23 936 508</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		28 404 785	20 544 917
Leverantörsskulder		120 743	365 744
Skatteskulder		8 135	9 907
Övriga kortfristiga skulder		0	12 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	465 456	355 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 999 119</b>	<b>21 288 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 647 900</b>	<b>115 283 926</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>807 130</b>	<b>549 790</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	676 020	610 561
	<b>1 483 150</b>	<b>1 160 351</b>
Erhållen ränta	12 658	1 820
Erlagd ränta	-1 121 280	-481 590
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>374 528</b>	<b>680 581</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 156	29 891
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-185 300	276 741
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123 072</b>	<b>987 213</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-4 698 761
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-4 698 761</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	2 245 250
Upptagna lån	0	5 399 342
Amortering av lån	-149 234	-2 823 218
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-149 234</b>	<b>4 821 374</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-26 162</b>	<b>1 109 826</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 587 860</b>	<b>478 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 561 698</b>	<b>1 587 860</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf S:t Andreas har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 863 884	1 596 728
Hysesintäkter, bostäder	763 572	723 472
Kabel-TV/Bredband	43 320	42 750
Intäcksreduktion	0	-9 000
Övriga intäkter	4 266	8 687
<b>Summa</b>	<b>2 675 042</b>	<b>2 362 637</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	1	2
Elprisstöd	32 789	0
Övriga intäkter	82	134 190
Ersättn.fr.försäkr.bolag	4 167	0
Övriga intäkter, moms	329	0
<b>Summa</b>	<b>37 368</b>	<b>134 192</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	78 405	99 142
Fastskötsel/städ tjänster	54 911	53 524
Besiktning och service	26 839	11 026
Trädgårdsarbete	12 603	9 672
Snöskottning	10 192	13 529
Övrigt	0	3 537
<b>Summa</b>	<b>182 950</b>	<b>190 429</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 247	0
Bostäder	0	44 274
Bostäder VVS	585	0
Tvättstuga	9 647	0
Trapphus/port/entr	0	630
Källarutrymmen	7 880	0
Soprum/miljöanläggning	0	4 344
Dörrar och lås/porttele	10 411	25 933
VA	0	2 788
Värme	4 400	15 005
El	600	8 622
Hissar	7 170	12 072
Tak	0	1 170
Fönster	0	3 044
Balkonger	562	0
Staket/grind/terrass	3 495	0
<b>Summa</b>	<b>45 997</b>	<b>117 882</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	-31 250
Bostäder	0	996
El	11 502	0
<b>Summa</b>	<b>11 502</b>	<b>-30 254</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	64 409	132 917
Uppvärmning	359 233	329 174
Vatten	134 618	106 365
Sophämtning	62 715	37 307
<b>Summa</b>	<b>620 975</b>	<b>605 763</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 919	46 636
Bredband/Kabeltv	26 872	30 048
Fastighetsskatt	60 382	57 722
<b>Summa</b>	<b>134 173</b>	<b>134 406</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	19 859	95 424
Förbrukningsmaterial	10 930	1 731
Programvaror	1 686	583
Juridiska kostnader	147 560	128 416
Revisionsarvoden	7 375	6 797
Ekonomisk förvaltning	46 252	46 252
Konsultkostnader	0	7 313
<b>Summa</b>	<b>233 663</b>	<b>286 515</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	24 150
Sociala avgifter	0	7 587
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>31 737</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 147 864	529 239
Övriga räntekostnader	57	0
<b>Summa</b>	<b>1 147 921</b>	<b>529 239</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 338 033	109 716 468
Årets inköp	0	4 621 565
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 338 033</b>	<b>114 338 033</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-805 898	-201 147
Årets avskrivning	-663 780	-604 751
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 469 678</b>	<b>-805 898</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>112 868 355</b>	<b>113 532 135</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 372 411</i>	<i>49 372 411</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	122 426	45 230
Inköp	0	77 196
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 426</b>	<b>122 426</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 810	0
Avskrivningar	-12 240	-5 810
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-18 050</b>	<b>-5 810</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>104 376</b>	<b>116 616</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	653	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 101	0
<b>Summa</b>	<b>2 754</b>	<b>0</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 628	13 662
Försäkringspremier	16 368	14 191
Förvaltning	12 807	11 563
<b>Summa</b>	<b>46 803</b>	<b>39 416</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-08-30	4,72 %	17 868 750	17 868 750
Stadshypotek	2024-09-01	0,75 %	8 018 932	8 018 932
Stadshypotek	2026-09-01	1,07 %	8 018 930	8 018 930
Stadshypotek	2029-09-01	1,50 %	7 898 646	7 898 646
Stadshypotek	2024-08-30	4,72 %	2 517 103	2 666 337
<b>Summa</b>			<b>44 322 361</b>	<b>44 471 595</b>
Varav kortfristig del			28 404 785	20 535 087

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 512 361 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 189	0
El	5 671	10 149
Uppvärmning	55 796	48 921
Utgiftsräntor	107 861	81 220
Vatten	11 464	0
Förutbetalda avgifter/hyror	271 475	202 875
Beräknat revisionsarvode	10 000	12 000
<b>Summa</b>	<b>465 456</b>	<b>355 165</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 535 000	43 737 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Två sparkonton öppnade på SBAB. Rörligt konto samt fasträntekonto 3 mån. • Försäljning av tidigare hyreslägenhet • Höjd amortering för verksamhetsåret 2024, från 151.000 kr till 165.000 kr

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Anna Beata Helena Svensson  
Styrelseledamot

---

Anna Karin Magnusson  
Styrelseledamot

---

Hampus Trelid  
Styrelseledamot

---

Johan Magnus Creutz  
Styrelseledamot

---

Kajsa Helena Lindh  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Innecta  
Viveca Hanholt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 08:22

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 15:00

DOCUMENT ID:

rJ-5USQKWR

ENVELOPE ID:

B1bOUBmtb0-rJ-5USQKWR

DOCUMENT NAME:

Brf S:t Andreas, 716438-4559 - Årsredovisning 2023.pdf  
23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kajsa Helena Lindh kajsa@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	26.04.2024 15:02 26.04.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/03) IP: 37.250.215.28
2. HAMPUS TRELLID hampus@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	26.04.2024 16:35 26.04.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/01) IP: 83.253.20.172
3. Johan Magnus Creutz johan@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	26.04.2024 17:04 26.04.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/12) IP: 85.228.206.219
4. Anna Beata Helena Svensson beata@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	26.04.2024 17:25 26.04.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/12) IP: 85.228.128.90
5. Anna Karin Magnusson karin@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	28.04.2024 15:51 28.04.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/02) IP: 85.228.204.68
6. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	Signed Authenticated	29.04.2024 08:22 29.04.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 178.174.173.168

\* 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

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen S:t Andreas, 716438-4559. För räkenskapsåret 2023 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2024-04-26

Viveca Hanholt