Årsredovisning 2024

Brf S:t Andreas

716438-4559

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Andreas

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 7
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

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.

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

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 fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners (Via Bostadsrätterna). Försäkringsgivaren är Folksam. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 822 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kajsa Helena Lindh	Ordförande
Anna Beata Helena Svensson	Styrelseledamot
Emilié Larsson	Styrelseledamot
Johan Magnus Creutz	Styrelseledamot
Mats Johan Anders Rothsberg	Styrelseledamot
Susanne Pieler	suppleant

Valberedning

Maria Keller
Bengt Delmar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Viveca Hanholt	Revisor	Innecta

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

2024
- Ny tvättmaskin. Maskin nr 1.
- Ny cirkulationspump till värmesystemet
- Nytt tätskikt takterass, samt på utvalda balkongplattor
- Reparation av betongskador i källaren

2023
- Staket på gården: Tvättat och oljat.
- Sänkt huvudsäkring på el.
- Källaren: Väggarna i källargångarna målade.
- OVK.

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, Råttstopp: Installation av elektrisk råttstopp 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.

2009
- Säkerhetsdörrar

1990
- Tappvatten: Nya kall- och varmvattenledningar. Komplett byte i början på 1990-talet.
- Fönster: Bytt till nya 3-glasfönster. Installerades i början på 1990-talet.
- Nya balkonger. Betongplatta och balkongfronter byttes i början på 1990-talet.

Planerade underhåll

2023-2025
- Målning av källare, slutföra målning av skyddsrum / cykelförråd

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

2025-2026 Byte av fjärrvärme-central, injustering, byte av termostater

2025-2030 Tätning av rökkanaler öppna spisar

2027-2032 Hissar planerat underhåll
Omfogning av tegelfasad

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har arbetat med fokus på en god och stabil ekonomi. Svängig marknad, inflation och krig, extrema energipriser och allmänt höjda entreprenörsavgifter har tärt hårt de senaste åren, så även 2024. Trots det lyckades föreningen sänka avgifterna med 10% den 1/1-25. Detta tack vare stora som små åtgärder: smarta omläggningar av lån, försäljning av hyresrätter, sänkning av huvudsäkring, omförhandling av avtal, byte av leverantörer mm.

Vi fortsätter med samma intentioner under 2025.

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 som komplement till hemförsäkringen. Obligatoriskatillägg: Kabel-TV 95 kr/mån samt bredband 90 kr/mån.

Ventilation sker med självdrag.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

• 2024-01-01 höjdes avgifterna med 20%

• Beslut togs i november 2024 att sänka avgifterna med 10% från 2025-01-01

• Under 2024 har föreningen sålt två hyreslägenheter och styrelsen har beslutat att investera den totala summan från försäljningen genom att amortera på våra lån. Detta resulterade i extra amorteringar på 5 625 000kr. Detta i kombination med sänkta räntor, att styrelsen under 2024 sett över avtal och leverantörer och lagt om våra lån, har inneburit att vi till 2025 kunnat sänka avgiften med 10% samt höja vår årliga amortering från 164 000kr till 500 000kr.

• Vid utgången av augusti 2024 löpte tre av lånen ut och skulle läggas om. Ett av lånen som förföll var tidigare bundet på tre år och hade en väldigt fördelaktig ränta på 0,75%.

För att underlätta arbetet för framtida styrelser valde vi att lägga alla tre lånen på en 3-månaders period med målet att lägga om lånen vid utgången av nov 2024. Detta gör att kommande omläggningarna av lånen kan hanteras under hösten och ej under sommaren när många har semester. Tanken är att göra samma manöver i augusti med övriga lån som löper ut 2026 och 2029.

Tajmingen för ovan nämnda manöver var fördelaktig då riksbankens räntebana var på väg ned. En annan positiv följd var att föreningen lyckades sälja en tidigare hyreslägenhet under perioden och kunde därmed efter 3 månaders perioden vid omläggningen av lånen extraamortera på lånet med pengarna från lägenhetsförsäljningen. Hade lånen varit låsta på 1 år som tidigare hade vi fått avvakta med att amortera hela beloppet till hösten 2025.

Lånet som tidigare var bundet på 3 år bands på nytt med en ny 3 års period med start 1:e dec 2024. De två andra lånen behöll vi likt tidigare med en löptid på 1 år.

Förändringar i avtal

• Under 2024 gjordes en ny upphandling av den Tekniska förvaltningen inkluderande trappstädning och trädgårdsskötsel.

Kontraktet med den tidigare leverantören saknade vissa uppgifter som ledde till oklarheter kring ersättningen. Efter framtagande av nytt förfrågningsunderlag lät vi det gå ut på anbudsräkning inklusive till vår dåvarande leverantör. Då det varit fokus på att sänka våra utgifter under året valde vi ny leverantör med lägst pris, samt att de hade goda referenser.

• Det tidigare bredbandsavtalet med Telenor hade bindningstid till september 2024. När detta avslutades driftsattes det nya samarbetet med Bahnhof. Tillsammans med grannföreningen kunde gemensam upphandling ge oss ett förmånligt pris och en lägre kostnad per lägenhet för ett fiber bredband med hastigheten 1000/1000. 90 kronor i månaden som tillägg med start januari 2025.

Övriga uppgifter

• Ny tvättmaskin. Tidigare tvättmaskin nr 1 bytt mot en ny maskin med bästa tänkbara energiprestanda. Ny tvättmaskin samt konvertering av vår befintliga tvättmaskin har gjort att vi sänkt effektuttag med 6 kW. Detta ligger väl i linje med att vi vill sänka husets energiförbrukning och på så sätt sänka våra driftkostnader.

• Nya värmeelement i tvättmaskin nr 2 som är tre år gammal. Detta för att dra nytta av funktionen med att tvättmaskinen är kopplad både på kallvattnet och varmvattnet. Finessen med att tvättmaskinen är kopplad på varmvattnet är att den inte behöver använda så mycket el för att få upp rätt temperatur på tvättvattnet i tvättmaskinen. Därför fanns nu möjligheten att konvertera tvättmaskinen så den blev likvärdig vår nya tvättmaskin från 2024. Dvs bästa tänkbara energiprestanda.

• Extra cirkulationsfläkt i torkrum för ökad kapacitet och skynda på torktiden.

• Ny cirkulationspump till värmesystemet. Den gamla var på upphällningen och förbrukade mycket ström. I arbetet med att sänka energiförbrukningen för huset var detta en välriktad åtgärd som direkt gett effekt och minskat elförbrukningen. Detta ligger väl i linje med att vi vill sänka huset energiförbrukning och på så sätt sänka våra driftkostnader.

Nya pumpen är tryckstyrd och arbetar mer följsamt efter husets behov av värme. En positiv effekt av bytet är att det tidigare suset i radiatorrören har upphört.

• En av takterrasserna på våning 6 fick nytt tätskikt. Det fanns inga noterade läckage men det fanns ytliga sprickor i tidigare beläggning. I förebyggande syfte valde vi att lägga nytt tätskikt för att minimera risken för framtida läckage.

• Under 2024 upptäcktes läckage från en av föreningens balkonger. Efter inventering av flertalet balkonger så konstaterade det att tre balkonger behövde åtgärdas.

Åtgärden som genomfördes var att det målades på ett tätskiktssystem specifikt framtaget för balkongplattor. Arbetet utfördes för att väsentligt öka livslängden på berörda balkonger och avsevärt minska risken för skador som kan leda till ökade kostnader.

• Äldre betongskador i källaren åtgärdades. Under året har vi åtgärdat den största skadan och utvärderat lagningen samt undersökt alternativ för att åtgärda mindre skador inom en snar framtid. Arbetet utfördes under tiden de tre balkongplattorna reparerades, då det fanns fördelaktiga synergier som gjorde att vi kunde hålla nere kostnaderna totalt sett.

• Vid OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som utfördes i december 2023 var det tre lägenheter som inte blev godkända vilket ledde till att OVK-besiktningen blev underkänd. Under första halvåret 2024 åtgärdade de berörda lägenhetsinnehavarna de brister som uppmärksammades vilket i sin tur ledde till att föreningen fick en godkänd OVK-besiktning i juni 2024. OVK besiktning ska genomföras var 6:e år enligt plan. Bristerna åtgärdade av respektive berörd lgh innehavare.

• Under 2024 har vi genomfört besiktning av fastighetens skorstenar och rökkanaler. Besiktningen genomfördes i syfte att säkerställa funktionalitet och säkerhet för samtliga grannar i huset. Genom att aktivt genomföra regelbundna kontroller kan vi upptäcka potentiella risker och förhindra oönskade händelser.

• Årlig översyn av elanläggningen enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter. Utvalda noterade anmärkningar kommer åtgärdas i början av 2025.

• I vanlig ordning har Styrelsen tillsammans med trädgårdsgruppen kallat till en vårstädning och en höststädning under 2024. Det har varit stor uppslutning vilket är mycket glädjande. Under tre timmar per tillfälle har olika sysslor utförts som exempelvis kört avfall till miljöstation med släpvagn, trädgårdsarbete, fönsterputsning och städning i tvättstuga, trapphus, källarförråd mm. Dessa dagar har avrundats med korvgrillning och fika.

• Frivilliga trädgårdsgruppen skötte ogräsrensningen av samtliga rabatter från maj till aug innan den nya leverantören startade sitt uppdrag. Detta då den tidigare leverantören ville ta betalt för ogräsrensningen.

Trädgårdsgruppen har även utfört en del föryngringsbeskärning av buskar och träd samt mindre arbeten i trädgården som inte ingår i det vanliga uppdraget för fastighetsskötseln. Detta har besparat föreningen en del utgifter samtidigt som trädgården blivit mer välskött.

• Under många år har det varit problem med kaniner som gräver bon under en av balkongerna utanför tvättstugefönstren. Tidvis har det varit så illa att det stått jord upp mot fönsterna. Nu är detta åtgärdat enligt följande: Området grävdes ur, fylldes igen och hönsnät lades som förhindrar att kaninerna igen kan gräva sig ner i marken vid detta stället. Området längs balkongen och huset har ramats in med gammal storgatsten* och sjösten för att underlätta underhåll, få en prydligare framtoning samt förhindra att kaniner gräver och underminerar marken under balkongen.

* Lyxig natursten från Bohuslän. Klassiska storgatstenen ger ett exklusivt och tidlöst intryck. Den begagnade stenen kommer från gamla gator och torg i stan och har sitt ursprung från slutet på 1800- talet och början av 1900-talet. Genom år av slitage har gatstenen bara blivit bättre och bättre och fått en naturlig slitning på stenen som ger ett mjukare intryck och en naturlig lyster.

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

• Fortsättningen av målningsarbetet i källaren från 2023 har fortsatt under 2024. Under året har ett av de två skyddsrummen målats. Väggarna har tvättat och därefter målats och ger nu ett fräsch intryck.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse samt 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 181 283	2 675 042	2 362 637
Resultat efter fin. poster	-115 285	-328 133	22 371
Soliditet (%)	66	61	61
Yttre fond	338 498	175 000	58 330
Taxeringsvärde	58 000 000	58 000 000	58 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	676	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	70,3	65,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 657	15 706	15 759
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 657	15 706	15 759
Sparande per kvm totalyta, kr	244	143	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	23	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	127	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	48	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	198	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,59	1,23
Räntekänslighet (%)	15,27	23,34	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.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat, vilket huvudsakligen kan härledas till extraordinära kostnader i samband med sanering av en hyreslägenhet inför försäljning och mäklararvoden för två försäljningar av hyresrätter. Likaså bidrog intäktsbortfall under den period då hyresrätterna låg ute till försäljning. Dessa engångsposter belastar resultatet för året, men bedöms inte påverka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning negativt.

Vidare bidrar den bokföringstekniska posten avskrivningar till att dra ner årets resultat. Raden för årets kassaflöde ger därför en mer rättvisande bild av föreningens faktiska ekonomiska läge. Styrelsen gör bedömningen att den totala ekonomiska situationen är god och att föreningen därmed har förmåga att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	69 570 750	-	4 282 875	73 853 625
Upplåtelseavgifter	433 750	-	1 442 125	1 875 875
Fond, yttre underhåll	175 000	-	163 498	338 498
Balanserat resultat	-120 162	-328 133	-163 498	-611 793
Årets resultat	-328 133	328 133	-115 285	-115 285
Eget kapital	**69 731 205**	**0**	**5 609 715**	**75 340 920**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-611 793
Årets resultat	-115 285
Totalt	**-727 078**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	175 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-125 636
Balanseras i ny räkning	-776 442
	-727 078

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 181 283	2 675 042
Övriga rörelseintäkter	3	1 751	37 368
Summa rörelseintäkter		**3 183 034**	**2 712 410**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 266 670	-995 598
Övriga externa kostnader	9	-226 562	-233 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 830	-676 020
Summa rörelsekostnader		**-2 171 062**	**-1 905 280**
RÖRELSERESULTAT		**1 011 972**	**807 130**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 190	12 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 194 447	-1 147 921
Summa finansiella poster		**-1 127 257**	**-1 135 263**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-115 285**	**-328 133**
ÅRETS RESULTAT		**-115 285**	**-328 133**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	112 204 575	112 868 355
Maskiner och inventarier	12	144 625	104 376
Summa materiella anläggningstillgångar		**112 349 200**	**112 972 731**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**112 349 200**	**112 972 731**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 841	63 914
Övriga fordringar	13	669	2 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 725	46 803
Summa kortfristiga fordringar		**111 235**	**113 471**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 963 921	1 561 698
Summa kassa och bank		**1 963 921**	**1 561 698**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 075 156**	**1 675 169**
SUMMA TILLGÅNGAR		**114 424 356**	**114 647 900**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 729 500	70 004 500
Fond för yttre underhåll		338 498	175 000
Summa bundet eget kapital		**76 067 998**	**70 179 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-611 793	-120 162
Årets resultat		-115 285	-328 133
Summa fritt eget kapital		**-727 078**	**-448 295**
SUMMA EGET KAPITAL		**75 340 920**	**69 731 205**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	23 936 508	15 917 576
Summa långfristiga skulder		**23 936 508**	**15 917 576**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 597 037	28 404 785
Leverantörsskulder		126 901	120 743
Skatteskulder		9 400	8 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	413 590	465 456
Summa kortfristiga skulder		**15 146 928**	**28 999 119**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**114 424 356**	**114 647 900**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 011 972**	**807 130**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	677 830	676 020
	1 689 802	**1 483 150**
Erhållen ränta	67 190	12 658
Erlagd ränta	-1 232 104	-1 121 280
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**524 888**	**374 528**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 236	-66 156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 786	-185 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**520 338**	**123 072**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-54 299	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-54 299**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 725 000	0
Amortering av lån	-5 788 816	-149 234
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-63 816**	**-149 234**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**402 223**	**-26 162**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 561 698**	**1 587 860**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 963 921**	**1 561 698**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

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 - 20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 523 381	1 863 884
Hyresintäkter, bostäder	637 270	763 572
Kabel-TV/Bredband	42 842	43 320
Intäktsreduktion	-30 580	0
Övriga intäkter	8 370	4 266
Summa	**3 181 283**	**2 675 042**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	0	32 789
Övriga intäkter	1 752	82
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	4 167
Övriga intäkter, moms	0	329
Summa	**1 751**	**37 368**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	90 166	78 405
Fastskötsel/städ tjänster	48 715	54 911
Sanering av hyreslägenhet, provstädning trapphus	81 930	0
Besiktning och service	23 820	26 839
Trädgårdsarbete	4 821	12 603
Snöskottning	8 443	10 192
Övrigt	1 875	0
Summa	**259 769**	**182 950**

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 247
Bostäder	25 659	0
Bostäder VVS	0	585
Tvättstuga	20 868	9 647
Källarutrymmen	4 345	7 880
Soprum/miljöanläggning	4 244	0
Dörrar och lås/porttele	0	10 411
Värme	745	4 400
El	0	600
Hissar	0	7 170
Tak	2 575	0
Fönster	10 000	0
Balkonger	47 911	562
Staket/grind/terrass	0	3 495
Summa	**116 347**	**45 997**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	53 136	0
El	0	11 502
Balkonger	72 500	0
Summa	**125 636**	**11 502**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	51 669	64 409
Uppvärmning	363 560	359 233
Vatten	158 570	134 618
Sophämtning	48 819	62 715
Summa	**622 618**	**620 975**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 048	46 919
Bredband/Kabeltv	28 312	26 872
Fastighetsskatt	61 940	60 382
Summa	**142 300**	**134 173**

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 281	10 930
Programvaror	0	1 686
Övriga förvaltningskostnader	62 537	19 859
Juridiska kostnader	18 563	147 560
Revisionsarvoden	10 000	7 375
Ekonomisk förvaltning	46 252	46 252
Konsultkostnader	3 930	0
Mäklararvode	82 000	0
Summa	**226 562**	**233 663**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 194 447	1 147 864
Övriga räntekostnader	0	57
Summa	**1 194 447**	**1 147 921**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 338 033	114 338 033
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**114 338 033**	**114 338 033**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 469 678	-805 898
Årets avskrivning	-663 780	-663 780
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 133 458**	**-1 469 678**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**112 204 575**	**112 868 355**
I utgående restvärde ingår mark med	*49 372 411*	*49 372 411*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	**58 000 000**	**58 000 000**

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 426	122 426
Inköp	54 299	0
Utgående anskaffningsvärde	**176 725**	**122 426**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 050	-5 810
Avskrivningar	-14 050	-12 240
Utgående avskrivning	**-32 100**	**-18 050**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**144 625**	**104 376**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	669	653
Övriga fordringar	0	2 101
Summa	**669**	**2 754**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 772	17 628
Försäkringspremier	17 835	16 368
Bredband	9 118	0
Förvaltning	0	12 807
Summa	**43 725**	**46 803**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-02	3,07 %	12 243 750	17 868 750
Stadshypotek	2027-12-01	2,75 %	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	2025-12-02	3,07 %	2 353 287	2 517 103
Summa			**38 533 545**	**44 322 361**
Varav kortfristig del			14 597 037	28 404 785

Med en justerad amorteringsplan beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till cirka 36 000 000 kr om fem år.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 063	3 189
El	3 961	5 671
Uppvärmning	48 582	55 796
Utgiftsräntor	70 204	107 861
Vatten	13 269	11 464
Förutbetalda avgifter/hyror	264 511	271 475
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	**413 590**	**465 456**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 535 000	44 535 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2025-01-01 sänkning av avgift med 10% Inga planerade avgiftsförändringar är beslutade.

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

Underskrifter

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

Malmö

Anna Beata Helena Svensson
Styrelseledamot

Emilié Larsson
Styrelseledamot

Johan Magnus Creutz
Styrelseledamot

Kajsa Helena Lindh
Ordförande

Mats Johan Anders Rothsberg
Styrelseledamot

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

Innecta
Viveca Hanholt
Revisor

HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

SEALED BY Verified HJLQH1CGCKL-B1QQHKCFRKE

Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 07:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 08.04.2025 13:57

DOCUMENT ID:
B1QQHkcfRke

ENVELOPE ID:
HJlQH1cGCkl-B1QQHkcfRke

DOCUMENT NAME:
Brf S:t Andreas, 716438-4559 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Magnus Creutz	**Signed**	**08.04.2025 19:43**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@brf-sanktandreas.se	Authenticated	08.04.2025 19:33	Low	IP: 155.4.133.242
2. MATS JOHAN ANDERS ROTHSBERG	**Signed**	**08.04.2025 21:22**	**eID**	**Swedish BankID**
johan_r@brf-sanktandreas.se	Authenticated	08.04.2025 21:21	Low	IP: 155.4.133.241
3. Anna Beata Helena Svensson	**Signed**	**09.04.2025 09:35**	**eID**	**Swedish BankID**
beata@brf-sanktandreas.se	Authenticated	09.04.2025 09:32	Low	IP: 212.247.208.164
4. Kajsa Helena Lindh	**Signed**	**10.04.2025 10:29**	**eID**	**Swedish BankID**
kajsa@brf-sanktandreas.se	Authenticated	09.04.2025 23:47	Low	IP: 2.69.124.44
5. EMILIÉ LARSSON	**Signed**	**13.04.2025 10:19**	**eID**	**Swedish BankID**
emilie@brf-sanktandreas.se	Authenticated	13.04.2025 10:09	Low	IP: 188.150.19.43
6. Viveca Margareta Hanholt	**Signed**	**14.04.2025 07:36**	**eID**	**Swedish BankID**
viveca.hanholt@innecta.se	Authenticated	14.04.2025 07:35	Low	IP: 98.128.130.144

* 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 2024 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.

Datum enligt den digitala signaturen

Viveca Hanholt

BkQB19zA1e-HJbmB1cM01g

Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 07:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 08.04.2025 13:57

DOCUMENT ID:
HJbmB1cM01g

ENVELOPE ID:
BkQB19zA1e-HJbmB1cM01g

DOCUMENT NAME:
andreas 2024.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viveca Margareta Hanholt	**Signed**	**14.04.2025 07:36**	**eID**	**Swedish BankID**
viveca.hanholt@innecta.se	Authenticated	14.04.2025 07:36	Low	IP: 98.128.130.144

* 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