

# Årsredovisning 2025

Brf S:t Andreas

716438-4559



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Andreas

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Krageholm 6	2001	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 821 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Rothsberg	Ordförande
Bengt Delmar	Styrelseledamot
Johan Magnus Creutz	Styrelseledamot
Victoria Blixt Englund	Styrelseledamot
Annika Walfrid	Suppleant

### Valberedning

Helena Holmkvist

Maria Keller

### Firmateckning

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

### Revisorer

Viveca Hanholt Revisor Innecta

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Tappvatten: Nya kall- och varmvattenledningar. Komplettt 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.
- 2009** ● Säkerhetsdörrar
- 2014** ● Gården: Nytt tätskikt på gårdsbjälklaget, ny stenläggning och staket.
- 2016** ● Ventilation: Installation, idragning av nya "stålstrumpor" / ventilationskanaler i de vertikala ventilationskanalerna till kök och badrum.
- 2019** ● Tak: Nytt papptak, plåtbeklädnad, samt nya hängrännor och stuprör.  
Tvättstuga: Tork-aggregat med värmepump. Placering i torkrum.
- 2021** ● Tvättstuga: Ny tvättmaskin. Maskin nr 2.
- 2022** ● Källaren, Belysning: Nya LED armaturer med närvarostyrning. Samtliga armaturer är bytta.  
Dagvatten: Byte av samtliga stuprörsanslutningar ned i mark, samt nya vandalsäkra lövsilar.  
Tvättstuga: Ny torktumlare med inbyggd värmepump.  
Entréer, Belysning: Nya LED armaturer med närvarostyrning.  
Spillvattenledningar: Relining av samtliga spillvattenledningar. Stammar, horisontella ledningar och ledningar under bottenplattan.  
Fasad: Nya vattenutkastare på fasad. 3 st.  
Spillvattenledningar, Råttstopp: Installation av elektrisk råttstopp på spillvattenservice (huvudledning ut från fastigheten).  
Dagvattenledningar: Relining av samtliga dagvattenledningar under mark och under bottenplattan.
- 2023** ● Källaren: Väggarna i källargångarna målade.  
Sänkt huvudsäkkring på el.  
Staket på gården. Tvättat och oljat.  
OVK.
- 2024** ● Reparation av betongskador i källaren.  
Ny tvättmaskin. Maskin nr 1.  
Ny cirkulationspump till värmesystemet.  
Nytt tätskikt takterass, samt på utvalda balkongplattor
- 2025** ● Nytt styrsystem, Bastec BAS3, med nytt tillhörande apparatskåp.  
Ny kallvattenservis in till fastigheten samt ny vattenmätarkonsol.

- 2025** ● Injustering av hela värmesystemet.  
Trådlösa rumsgivare i samtliga lägenheter som kommunicerar med styrsystemet.  
Dagvatten: Hängrännor och avlopp längs innergården för att ta hand om regnvatten.  
Delflödesfilter för rening av systemvätskan (vattnet) i värmesystemet.  
Samtliga stamventiler i värmesystemet har bytts ut i källaren.  
Sotning och Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder och rökkanaler. Brandskyddskontroll görs vart 6 år.  
Ny komplett VVX- rigg i undercentralen.  
Nya radiatorventiler, radiatortermostater och luftningsnipplar på samtliga radiatorer.  
Avgasare till värmesystemet för avlägsnande av syre ur systemvätskan (vattnet).

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Ny porttelefon  
Ny trapphusbelysning
- 2026-2028** ● Målning av källare, slutföra målning av skyddsrum / cykelförråd
- 2027-2032** ● Omfogning av tegelfasad
- 2028-2032** ● Hissar planerat underhåll
- 2029-2030** ● Tätning av rökkanaler öppna spisar

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El leveranser	Eon
Elinstallationer	Croft EL
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Fjärrvärme	Eon
Hiss-besiktning	DEKRA
Hiss-service	Hiss i Skåne
Hysesförhandling	Hysesgästföreningen
Kabel-TV	Telenor
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Rest- och matavfall	VA SYD
Revisor	Innecta
Sotare Eldstäder	Simab
Tvättmaskin- och torktumlareservice	Bengtssons tvättmaskinservice
Vatten och Avlopp	VA SYD
Webhotell	Wopsa Web Service

## Övrig verksamhetsinformation

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Omläggning av lån

Under året har föreningen lagt om delar av sin låneportfölj. I samband med att rörliga lån löpte ut gjordes en översyn av räntebindningen, då ytterligare lån har bindningstider som löper ut under 2026. För att minska ränterisken och skapa en mer balanserad fördelning mellan rörlig och bunden ränta valde föreningen att binda delar av lånen, samtidigt som viss rörlig exponering behölls. Åtgärden bedöms ge en mer stabil och förutsägbar räntekostnad framöver.

#### K3-regelverk

Föreningen har under året övergått till redovisning enligt regelverket K3. Detta innebär att avskrivningarna har blivit högre jämfört med tidigare regelverk, vilket påverkar årets resultat negativt. Förändringen är dock endast av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens kassaflöde eller långsiktiga ekonomiska ställning.

#### Hyreslägenhet

En av föreningens hyreslägenheter har sagts upp och sålts under året. Tillträde och genomförande av transaktionen sker i januari 2026.

I samband med budgetarbetet i november 2025 beslutades att avgiften för 2026 ska ligga kvar på samma nivå som 2025. Detta möjliggörs av något lägre räntekostnader samt att tidigare genomförda kostnadssänkningar har fått genomslag.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -10%.

#### Förändringar i avtal

Under året har det inte skett några förändringar av befintliga driftavtal. Uppföljning har dock genomförts av ingående avtal för att säkerställa att rätt leverans tillhandahålls.

## Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört flera åtgärder för att förbättra fastighetens skick, drift och långsiktiga hållbarhet.

### Innergården

Åtgärder har genomförts på innergården för att förbättra avrinningen av regnvatten och minska fuktproblematik i källaren. Nya hängrännor har installerats så att vattnet leds till dagvattenbrunnar i stället för att belasta fasad och grund.

### Miljöhuset

I samarbete med grannföreningen Brf Fridhem 20 har avfallshanteringen setts över för att effektivisera driften och minska föreningens kostnader. Minskad tömningsfrekvens för restavfall har bidragit till lägre driftkostnader.

### Värmesystem

Under året har föreningen genomfört en omfattande renovering av fastighetens värmesystem. Arbetet har inkluderat ny värmeväxlare i undercentralen, byte av stamventiler samt installation av nya radiatorventiler, termostater och luftningsnipplar. Trådlösa rumsgivare har installerats i samtliga lägenheter. Givarna kommunicerar med det nya styrsystemet. För att säkerställa värmesystemets bästa välmående och öka dess livslängd har en avgasare installerats som tar bort syre från systemvätskan i värmesystemet. Därutöver har ett separat delflödesfilter med magnet installerats för att avlägsna orenheter från systemvätskan.

### Styrsystem

I samband med renoveringen av värmesystemet har ett nytt styrsystem, BAS3, installerats för att modernisera och förbättra styrningen av fastighetens värmeanläggning.

En av flera förbättringar med det nya styrsystemet är en effektbegränsningsfunktion som hjälper till att hålla nere effektuttaget på fjärrvärmens vilket bidrar till lägre effekttaxa och därmed lägre fjärrvärmekostnader.

### Kallvattenservis

En ny inkommande kallvattenservis har installerats till fastigheten. I samband med detta har även vattenmätarkonsol och tillhörande ventiler bytts ut, och VASYD har bytt servisventilen i gatan.

### Skyddsrum

Åtgärder har genomförts i skyddsrummet för att uppfylla gällande krav i samband med de tekniska arbeten som utförts med renoveringen av värmesystemet.

### Gas

Gasen till fastigheten har permanent stängts av och gasledningarna har demonterats. Beslutet togs i samband med renovering av värmesystemet då gasen endast användes i en lägenhet och ledningarna var i vägen för övriga arbeten.

### Trädgårdsgruppen

Föreningens trädgårdsgrupp har genomfört förnyingsbeskrining samt mindre förbättringsarbeten i trädgården utöver ordinarie fastighetsskötsel vilket har bidragit till både kostnadsbesparingar och en mer välskött utemiljö.

### Eldstäder och rökgångar

Sotning och Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder och rökanaler. Brandskyddskontroll görs vart 6 år. Samtliga eldstäder och rökgångar blev godkända.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 033 472	3 181 283	2 675 042	2 362 637
Resultat efter fin. poster	-283 394	-115 285	-328 133	22 371
Soliditet (%)	67	66	61	61
Yttre fond	387 862	338 498	175 000	58 330
Taxeringsvärde	66 000 000	58 000 000	58 000 000	58 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	894	676	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	79,3	70,3	65,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 146	13 655	15 706	15 759
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 487	13 655	15 706	15 759
Sparande / kvm totalyta, kr	305	244	143	277
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	18	23	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	129	127	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	56	48	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	203	198	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	2,88	2,59	1,23
Räntekänslighet (%)	15,67	15,07	23,34	27,32

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Utfallet förklaras främst av två faktorer: ökade avskrivningar till följd av övergången till redovisningsregelverket K3 samt engångskostnader kopplade till planerat underhåll.

De högre avskrivningarna är en ren bokföringseffekt som inte påverkar föreningens likviditet. De ökade underhållskostnaderna är dessutom engångsposter som inte bedöms återkomma i samma omfattning kommande år.

Det negativa resultatet innebär därmed ingen försämring av föreningens långsiktiga ekonomiska ställning, och styrelsen bedömer att föreningens ekonomi fortsatt är stabil.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	73 853 625	-	2 321 625	76 175 250
Upplåtelseavgifter	1 875 875	-	708 375	2 584 250
Fond, yttre underhåll	338 498	-	49 364	387 862
Balanserat resultat	-611 793	-115 285	-49 364	-776 442
Årets resultat	-115 285	115 285	-283 394	-283 394
<b>Eget kapital</b>	<b>75 340 920</b>	<b>0</b>	<b>2 746 606</b>	<b>78 087 526</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-776 442
Årets resultat	-283 394
<b>Totalt</b>	<b>-1 059 836</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	175 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-387 862
Balanseras i ny räkning	-846 974
	<b>-1 059 836</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 033 473	3 181 283
Övriga rörelseintäkter	3	452	1 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 033 925</b>	<b>3 183 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 409 911	-1 266 670
Övriga externa kostnader	9	-127 239	-226 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-900 768	-677 830
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 437 918</b>	<b>-2 171 062</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>596 007</b>	<b>1 011 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 917	67 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-897 318	-1 194 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-879 401</b>	<b>-1 127 257</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-283 394</b>	<b>-115 285</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-283 394</b>	<b>-115 285</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	111 326 907	112 204 575
Maskiner och inventarier	12	121 525	144 625
Pågående projekt	13	1 546 836	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 995 268</b>	<b>112 349 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>112 995 268</b>	<b>112 349 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 845	66 841
Övriga fordringar	14	2 779 662	669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 155	43 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 881 662</b>	<b>111 235</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 321 375	1 963 921
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 321 375</b>	<b>1 963 921</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 203 037</b>	<b>2 075 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 198 305</b>	<b>114 424 356</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 759 500	75 729 500
Fond för yttre underhåll		387 862	338 498
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 147 362</b>	<b>76 067 998</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-776 442	-611 793
Årets resultat		-283 394	-115 285
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 059 836</b>	<b>-727 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>78 087 526</b>	<b>75 340 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 461 328	23 936 508
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 461 328</b>	<b>23 936 508</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 599 994	14 597 037
Leverantörsskulder		662 257	126 901
Skatteskulder		5 967	9 400
Övriga kortfristiga skulder		588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	380 645	413 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 649 451</b>	<b>15 146 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 198 305</b>	<b>114 424 356</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>596 007</b>	<b>1 011 972</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	900 768	677 830
	<b>1 496 775</b>	<b>1 689 802</b>
Erhållen ränta	6 849	67 190
Erlagd ränta	-900 628	-1 232 104
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>602 996</b>	<b>524 888</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 759 359	2 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	502 876	-6 786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 653 487</b>	<b>520 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 546 836	-54 299
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 546 836</b>	<b>-54 299</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 030 000	5 725 000
Amortering av lån	-472 223	-5 788 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 557 777</b>	<b>-63 816</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-642 546</b>	<b>402 223</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 963 921</b>	<b>1 561 698</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 321 375</b>	<b>1 963 921</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf S:t Andreas är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### 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:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	4,03 %
Fasader	1,93 %
Balkonger	3,22 %
Fönster	6,45 %
Stamledningar VA	2,42 %
Stamledningar Värme	1,61 %
El	6,45 %
Hissar	4,84 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 346 964	2 523 381
Hysesintäkter, bostäder	589 693	637 270
Kabel-TV/Bredband	82 650	42 842
Intäktsreduktion	0	-30 580
Övriga intäkter	14 166	8 370
<b>Summa</b>	<b>3 033 473</b>	<b>3 181 283</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	14	-1
Övriga intäkter	438	1 752
<b>Summa</b>	<b>452</b>	<b>1 751</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 578	90 166
Fastskötsel/städ tjänster	25 300	48 715
Städning	4 625	81 930
Övrigt	16 701	1 875
Besiktning och service	51 817	23 820
Trädgårdsarbete	10 237	4 821
Snöskottning	17 572	8 443
<b>Summa</b>	<b>219 830</b>	<b>259 769</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 873	0
Bostäder	23 720	25 659
Bostäder VVS	22 797	0
Tvättstuga	8 474	20 868
Källarutrymmen	0	4 345
Soprum/miljöanläggning	5 741	4 244
Dörrar och lås/porttele	7 792	0
Övriga gemensamma utrymmen	12 596	0
Värme	0	745
El	4 052	0
Hissar	5 563	0
Tak	0	2 575
Fönster	36 998	10 000
Balkonger	0	47 911
<b>Summa</b>	<b>145 606</b>	<b>116 347</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	68 535	0
Värme	0	53 136
El	33 991	0
Balkonger	0	72 500
Gård/markytor	140 313	0
<b>Summa</b>	<b>242 839</b>	<b>125 636</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	65 309	51 669
Uppvärmning	383 963	363 560
Vatten	136 457	158 570
Sophämtning	22 680	48 819
<b>Summa</b>	<b>608 409</b>	<b>622 618</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 299	52 048
Bredband	38 617	0
Bredband/Kabeltv	33 800	28 312
Fastighetsskatt	65 512	61 940
<b>Summa</b>	<b>193 228</b>	<b>142 300</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 916	3 281
Övriga förvaltningskostnader	69 613	144 537
Juridiska kostnader	0	18 563
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	42 710	46 252
Konsultkostnader	0	3 930
<b>Summa</b>	<b>127 239</b>	<b>226 562</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	896 934	1 194 447
Övriga räntekostnader	384	0
<b>Summa</b>	<b>897 318</b>	<b>1 194 447</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 338 033	114 338 033
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 338 033</b>	<b>114 338 033</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 133 458	-1 469 678
Årets avskrivning	-877 668	-663 780
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 011 126</b>	<b>-2 133 458</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 326 907</b>	<b>112 204 575</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 372 411</i>	<i>49 372 411</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>66 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	176 725	122 426
Årets inköp	0	54 299
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>176 725</b>	<b>176 725</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 100	-18 050
Årets avskrivning	-23 100	-14 050
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-55 200</b>	<b>-32 100</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>121 525</b>	<b>144 625</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 551 352	0
Omfört till Byggnad	-4 516	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 546 836</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 662	669
Övriga fordringar	2 777 000	0
<b>Summa</b>	<b>2 779 662</b>	<b>669</b>

Summan på 2,7mkr avser instats plus upplåtesavgift för ny upplåten lägenhet.

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 232	16 772
Försäkringspremier	18 727	17 835
Kabel-TV	8 655	0
Bredband	9 833	9 118
Förvaltning	14 640	0
Inkomsträntor	11 068	0
<b>Summa</b>	<b>71 155</b>	<b>43 725</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	2,85 %	9 543 750	12 243 750
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	2026-12-02	2,83 %	1 881 064	2 353 287
Stadshypotek	2026-03-02	2,57 %	2 700 000	-
<b>Summa</b>			<b>38 061 322</b>	<b>38 533 545</b>
Varav kortfristig del			12 599 994	14 597 037

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 480 258 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 348	3 063
El	4 069	3 961
Uppvärmning	50 570	48 582
Utgiftsräntor	66 894	70 204
Vatten	0	13 269
Förutbetalda avgifter/hyror	243 764	264 511
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>380 645</b>	<b>413 590</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 535 000	44 535 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 tillträdde den sålda hyreslägenheten av den nya bostadsrättsinnehavaren. I mars 2026 genomfördes en extra amortering om 2 700 000 kr.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Malmö

---

Bengt Delmar  
Styrelseledamot

---

Johan Magnus Creutz  
Styrelseledamot

---

Johan Rothsberg  
Ordförande

---

Victoria Blixt Englund  
Styrelseledamot

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

---

Innecta  
Viveca Hanholt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 08:19

**SENT BY OWNER:**

Christoffer Skårbring · 27.04.2026 13:25

**DOCUMENT ID:**

Sk15aPp2pZx

**ENVELOPE ID:**

Skcaw62TZx-Skl5aPp2pZx

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025, St Andreas justerad.pdf

21 pages

**SHA-512:**

0d2f0a993e9a933af2d0d67a5cc64741570b38eb8872e4  
dc9ae3064d4f4ddcbdea91204c441e93a8ce259875dec4  
de3bd6ed67d2e55e625c9d93cca00aad2e5d

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT DELMAR unitrade.delmar@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:56 27.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.45
2. MATS JOHAN ANDERS R OTHBERG johanrothsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:55 27.04.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.23.19
3. Johan Magnus Creutz j_creutz@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:43 27.04.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.242
4. VICTORIA MARGARETA B LIXT ENGLUND vickan_blixt@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 06:50 28.04.2026 06:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.223.236.189
5. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:19 28.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.130.221

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025 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



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.04.2026 11:12

**SENT BY OWNER:**

Christoffer Skårbring · 30.04.2026 10:38

**DOCUMENT ID:**

B15mBqeAWI

**ENVELOPE ID:**

BytmBcxAWe-B15mBqeAWI

**DOCUMENT NAME:**

RB St Andreas 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

ab399362a95b866f84fbc42999e18e2dc9bc1ed672372b  
3f7837193b6940480d5870e0bdc20a4898a95fd00f4cb9  
67260b24ff45d8272df650baee204fac4a24

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viveca Margareta Hanholt	Signed	30.04.2026 11:12	eID	Swedish BankID
viveca.hanholt@innecta.se	Authenticated	30.04.2026 11:11	Low	IP: 98.128.130.221

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

## Attachments

No attachments 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

## 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