

Årsredovisning för
Brf S:t Thomas

745000-0927

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 12 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf S:t Thomas, 745000-0927, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1935-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

| | | |
|----------------------|---------|--------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| Sankt Thomas 12 | 1935 | Lund |

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Mark innehavs med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som stäcker sig till 2055.

Byggnadens totalyta är 2 861 kvadratmeter, varav 2 800 kvadratmeter är upplåtna med bostadsrätt och 61 kvm utgör en hyreslägenhet.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 40 st lägenheter. Genom sammanslagningar är antalet bostadsrätter numera 34 st och 1 hyresbostad.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus hos Skatteverket.

Under året har 7 överlåtelse skett.

Styrelsen

| | |
|-------------------|------------|
| Richard Toth | Ordförande |
| Andreas Svensson | Ledamot |
| Magnus Ullner | Ledamot |
| Bengt Sjölund | Ledamot |
| Winifred Rolander | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Inga-Lill Söder | Suppleant |
|-----------------|-----------|

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Revisor

| | |
|----------------------|-----------|
| Carl-Magnus Carlsson | Ordinarie |
| Ulrika Lindberg | Ordinarie |

| | |
|---------|-----------|
| Lars Ek | Suppleant |
|---------|-----------|

Valberedning

Georg Pålsson, sammankallande
Lars EK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Porttelefonfunktionen via kodlåsen upphörde 31 maj 2025 pga att Telia stängde ner kopparnätet. En diskussion i samband med föreningsstämman kom fram till att få utnyttja funktionen och därför kommer föreningen inte att investera i en ny lösning.
- En konsult var på besök för att utreda möjligheterna till bergvärme och andra sätt att utnyttja värmepumpar, men det visade sig inte finnas tillräckliga förutsättningar för att leverera önskad effekt.
- Smärre brister hos hissarna upptäcktes vid den återkommande inspektionen och har åtgärdats.
- En läcka i en radiatorstam har upptäckts och åtgärdats.
- Den fjärde advent ordnades ett glöggmingel på innergården för alla i huset.

Medlemsinformation

Årsavgiften höjdes med 5 % from 1 januari 2025.

Årsavgiften kommer att höjas med 3 % from 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | Belopp i kr 2022 |
|---|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 620 423 | 1 545 849 | 1 411 504 | 1 364 232 |
| Resultat efter finansiella poster | 239 221 | -32 781 | 44 561 | 102 418 |
| Soliditet % | 29,5 | 26,7 | 24,7 | 24,2 |
| Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt | 532 | 507 | 463 | 450 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % | 90 | 90 | 90 | 90 |
| Skuldsättning per m ² | 1 238 | 1 238 | 1 448 | 1 448 |
| Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt | 1 265 | 1 265 | 1 479 | 1 480 |
| Sparande per m ² | 135 | 102 | 66 | 87 |
| Energikostnad per m ² | 221 | 185 | 180 | 174 |
| Räntekänslighet % | 2,4 | 2,5 | 3,2 | 3,3 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CME", "Bj", "IP", "MNT", and "A".

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditeten anger hur stor andel av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital och hur stor del som är finansierat med lån. Det är "Summa eget kapital" delat med "Summa tillgångar" och multiplicerat med 100 för att ge andelen i procent. I allmänhet anses en hög soliditet vara bättre än en låg, men för bostadsrättsföreningar haltar jämförelsen, eftersom äldre föreningar hade låga insatser och får därmed lägre soliditet än nya, men kan ändå ha god ekonomi.

Årsavgift

För beräkning av nyckeltal räknas årsavgift som summan av årsavgifter och avgift för bredband, eftersom den senare är en obligatorisk avgift och i tidigare årsredovisning har de tillsammans angetts som årsavgift. Anledningen till att de separerats från och med 2023 är att avgiftshöjningar endast påverkar årsavgiften, medan bredbandsavgiften är en direkt kostnad per uttag för gruppanslutning enligt avtal med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget), vilket betalas via kvartalsavier istället för att varje hushåll ska betala avgiften separat.

Kvadratmeter (m2)

Nyckeltal angivna endast "per m2" har beräknats med den totala boarean, 2861 m2, medan "m2 upplåten med bostadsrätt" utgör 2800 m2, dvs. innehåller inte hyreslägenheten på 61 m2.

Skuldsättning per m2

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Enligt Bostadsrätterna är en skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadratmeter är hög och en på mer än 15 000 per kvadratmeter mycket hög.

Sparande per m2

Sparandet (justerat resultat) är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort, vilket i den aktuella årsredovisningen innebär summan av årets resultat, avskrivningar och underhåll. Enligt Bostadsrätterna ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter i en förening med god ekonomi.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Räntekänslighet

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Förlags- insatser | Reserv- fond | Fond för yttre underhåll |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 118 600 | 237 200 | 8 000 | 1 535 366 |
| lanspråktagande | | | | -178 125 |
| Belopp vid årets utgång | 118 600 | 237 200 | 8 000 | 1 357 241 |
| | | | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | | | -364 165 | -32 781 |
| Balanseras i ny räkning | | | -32 781 | 32 781 |
| lanspråktagande | | | 178 125 | |
| Årets resultat | | | | 239 221 |
| Belopp vid årets utgång | | | -218 821 | 239 221 |

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|---------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i> | |
| Balanserat resultat | -218 822 |
| Årets resultat | 239 221 |
| Summa | 20 399 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 213 000 |
| Balanseras i ny räkning | -192 601 |
| Summa | 20 399 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 620 423 | 1 545 849 |
| Övriga rörelseintäkter | | 28 378 | 26 984 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 648 801 | 1 572 833 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -993 811 | -1 107 164 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -89 260 | -109 225 |
| Personalkostnader | | -74 000 | -81 308 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -145 470 | -145 470 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 302 541 | -1 443 167 |
| Rörelseresultat | | 346 260 | 129 666 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 103 | 10 052 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -107 142 | -172 499 |
| Summa finansiella poster | | -107 039 | -162 447 |
| Resultat efter finansiella poster | | 239 221 | -32 781 |
| Resultat före skatt | | 239 221 | -32 781 |
| Årets resultat | | 239 221 | -32 781 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "all", "BS", "and", and other illegible marks.

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Hysesrätter och liknande rättigheter | | 630 000 | 630 000 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 630 000 | 630 000 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 4 027 960 | 4 173 430 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 027 960 | 4 173 430 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 657 960 | 4 803 430 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 6 475 |
| Övriga fordringar | | 5 552 | 5 449 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 53 297 | 51 921 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 58 849 | 63 845 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 180 436 | 763 004 |
| Summa kassa och bank | | 1 180 436 | 763 004 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 239 285 | 826 849 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 897 245 | 5 630 279 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "And" and other illegible marks.

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 118 600 | 118 600 |
| Förlagsinsatser | | 237 200 | 237 200 |
| Reservfond | | 8 000 | 8 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 357 241 | 1 535 366 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 721 041 | 1 899 166 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -218 822 | -364 165 |
| Årets resultat | | 239 221 | -32 781 |
| Summa fritt eget kapital | | 20 399 | -396 946 |
| Summa eget kapital | | 1 741 440 | 1 502 220 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 3 542 594 | 3 542 594 |
| Leverantörsskulder | | 115 620 | 101 901 |
| Skatteskulder | | 4 262 | 972 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 493 329 | 482 592 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 155 805 | 4 128 059 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 897 245 | 5 630 279 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | 239 221 | -32 781 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 145 470 | 145 470 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 384 691 | 112 689 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | 4 996 | -8 809 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder | 27 744 | 38 258 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 417 431 | 142 138 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | 0 | -600 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | -600 000 |
| Årets kassaflöde | 417 431 | -457 862 |
| Likvida medel vid årets början | 763 005 | 1 220 867 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 180 436 | 763 005 |

M
B
Carl
B *MT*

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

| Avskrivningar | År |
|-------------------------|----|
| Fastighetsförbättringar | 50 |
| Isolerrutor | 25 |
| Bredband | 20 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Årsavgifter | 1 425 072 | 1 357 196 |
| Hyra bostad | 114 204 | 108 768 |
| Bredbandsintäkter | 63 240 | 63 240 |
| Hyra förråd | 17 907 | 16 643 |
| Öresutjämning | 0 | 2 |
| Summa | 1 620 423 | 1 545 849 |

ant
ML
39
P
ns

Not 3 Driftskostnader

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fastighetsskötsel | 20 325 | 0 |
| Städning | 45 644 | 30 975 |
| Snöröjning | 10 837 | 160 |
| OVK | 0 | 15 049 |
| Hissbesiktning | 4 730 | 4 615 |
| Gård | 3 164 | 7 081 |
| Serviceavtal | 6 373 | 9 129 |
| Förbrukningsmaterial | 4 043 | 2 869 |
| Reparationer | 28 327 | 85 619 |
| Underhåll | 2 622 | 178 125 |
| El | 63 813 | 56 625 |
| Värme | 469 684 | 420 887 |
| Vatten | 98 852 | 52 158 |
| Renhållning | 48 005 | 59 025 |
| Fastighetsförsäkring | 29 591 | 30 599 |
| Kabel-TV | 34 221 | 33 957 |
| Bredband | 63 240 | 63 240 |
| Fastighetsskatt | 60 340 | 57 050 |
| Summa | 993 811 | 1 107 163 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kontorsmaterial | 414 | 0 |
| Fast Telefoni | 3 995 | 11 422 |
| Föreningskostnader | 304 | 0 |
| Styrelsekostnader | 800 | 800 |
| Förvaltningskostnader | 61 719 | 58 882 |
| Överlåtelse & pantsättningsavgifter | 14 868 | 5 777 |
| Konsultarvoden | 0 | 25 056 |
| Bankkostnader | 1 400 | 2 018 |
| Bostadsrätterna | 5 270 | 5 270 |
| Lämnade bidrag och gåvor | 490 | 0 |
| Summa | 89 260 | 109 225 |

Handwritten signatures and initials:
M
R
C
B
N

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 542 628 | 7 542 628 |
| Utgående anskaffningsvärden | 7 542 628 | 7 542 628 |
| Ingående avskrivningar | -3 369 198 | -3 223 728 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -145 470 | -145 470 |
| Utgående avskrivningar | -3 514 668 | -3 369 198 |
| Redovisat värde | 4 027 960 | 4 173 430 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 43 000 000 | 32 000 000 |
| Mark | 32 000 000 | 39 000 000 |
| Summa taxeringsvärde | 75 000 000 | 71 000 000 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne | 2,776 | 2026-03-30 | 700 000 | 700 000 |
| Sparbanken Skåne | 2,747 | 2026-03-30 | 1 827 594 | 1 827 594 |
| Sparbanken Skåne | 2,776 | 2026-03-31 | 1 015 000 | 1 015 000 |
| Summa | | | 3 542 594 | 3 542 594 |

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristiga.

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 290 000 | 6 290 000 |
| Summa ställda säkerheter | 6 290 000 | 6 290 000 |


Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Taket läggs om och eventuellt utförs andra arbeten i samband med det.


M
andrew
NP
⊙
NP

Underskrifter


Lund


Richard Toth
Styrelseordförande

9/3-2026
Datum


Andreas Svensson
Styrelseledamot

9/3 2026
Datum


Magnus Ullner
Styrelseledamot

9/3-2026
Datum

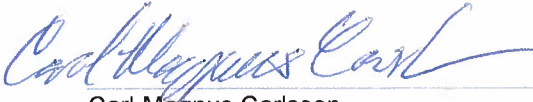

Bengt Sjölund
Styrelseledamot

9/3-26
Datum


Winifred Rolander
Styrelseledamot

9/3-2026
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats


Carl-Magnus Carlsson

25/3-26
Datum


Ulrika Lindberg

22/3-26
Datum

Revisionsberättelse

Brf S:t Thomas

Räkenskapsåret 2025

Revisionsberättelse

För räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Brf S:t Thomas, org.nr 745000-0927

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf S:t Thomas för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Detta innebär att vi utfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för beloppen och annan information i årsredovisningen.

Revisionen omfattar även att bedöma:

- de redovisningsprinciper som har använts,
- styrelsens tillämpning av dem,
- den samlade informationen i årsredovisningen, och
- den interna kontrollen i den mån den är relevant för att upprätta en rättvisande årsredovisning.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Uttalande om årsredovisningen

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2025 samt av dess resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Uttalande om ansvarsfrihet och resultatdisposition

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi tillstyrker styrelsens förslag till resultatdisposition:

- att avsätta 213 000 kr till fond för yttre underhåll, samt
- att balansera i ny räkning -192 601 kr.

Lund, 2026-03-25



Carl-Magnus Carlsson
Revisor



Ulrika Lindberg
Revisor

Lars Ek
Revisorssuppleant (om medverkat)