

Årsredovisning för
Brf S:t Thomas

745000-0927

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 20xx.

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 3 överlåtelse skett.

Styrelsen

Richard Toth	Ordförande
Andreas Svensson	Ledamot
Eva Möller	Ledamot
Magnus Ullner	Ledamot
Bengt Sjölund	Ledamot

Inga-Lill Söder Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Revisor

Carl-Magnus Carlsson	Ordinarie
Ulf Pettersson	Ordinarie

Lars Ek Suppleant

Valberedning

Georg Pålsson, sammankallande
Lars EK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Resterande lån hos SEB har flyttats till Sparbanken Skåne, vilket innebär att räntan reducerats ca 0,5 procentenheter.
- En amortering på 600 000 kr har gjorts.
- De sista av fem läckande vindsfönster har satts igen.
- Bygglov har sökts för att lägga om taket utan vindsfönster och för att eventuellt sätta solpaneler på taket mot Agardhsgatan.
- Källarfönstren har målats utvändigt.
- Porten mot Agardhsgatan har blivit misshandlad, dels har den fått ett slag som förvärrat problemen med dörröppningen, dels har anordningen för att hålla porten öppen ryckts sönder två gånger. Problemen med dörröppningen har åtgärdats genom att rikta om dörren. För att hålla porten öppen hänvisas i fortsättningen till de tråkilar som finns innanför porten.
- Sjukdomsangripna rosor vid porten till Agardhsgatan har ersatts med nya.
- Nya armaturer har installerats vid portar på gården.
- VA Syd har bytt vattenmätare.
- Portarna har slipats och oljats.
- En trasig tvättmaskin i tvättstugan på Östra Vallgatan har ersatts med en ny.
- Hissen på Östra Vallgatan har fått en särskild översyn och problem med att den ibland stannat mellan våningar har åtgärdats. Hissen på Agardhsgatan har fått en ny armatur.
- En konsult har tagits in för att upprätta en ny underhållsplan.
- OVK-besiktning har gjorts.

Medlemsinformation

Årsavgiften kommer att höjas med 5 % from 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 545 849	1 411 504	1 364 232	1 261 092
Resultat efter finansiella poster	-32 781	44 561	102 418	-286 821
Soliditet %	26,7	24,7	24,2	23
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	507	463	450	450
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90	90	90	96
Skuldsättning per m ²	1 238	1 448	1 448	1 448
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 265	1 479	1 480	1 480
Sparande per m ²	102	66	87	91
Energikostnad per m ²	185	180	174	179
Räntekänslighet %	2,5	3,2	3,3	3,3

Handwritten signature and initials

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 kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat 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.

Upplysning vid förlust

Trots att budgeten för 2024 tog höjd för ökade kostnader med en höjning av årsavgifter och hyror på 10 % från 1 januari 2024 har resultatet blivit negativt, -32 781 kr. Det beror delvis på att årets underhåll på 178 125 kr belastar årets resultat innan det kompenseras av ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll i det balanserade resultatet, men det beror också på att budgeten underskattade höjningen av värmekostnader, vilket är föreningens enskilt största utgift, som blev 420 887 kr 2024, en ökning med 6 % från 2023. Kraftringen har redan aviserat ytterligare höjningar.

Föreningen har tillräckligt med bankmedel för att klara även större oförutsedda utgifter och det planerade underhållet av taket kan finansieras med lån, men för att möta de fortsatt stigande kostnaderna görs en höjning av årsavgifter och hyror på 5 % från 1 januari 2025 och ytterligare höjningar planeras för kommande år.

M
ew *25/3* *int*

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	118 600	237 200	8 000	1 322 366
Reservering				213 000
Belopp vid årets utgång	118 600	237 200	8 000	1 535 366

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-195 726	44 561
Balanseras i ny räkning	44 561	-44 561
Reservering	-213 000	
Årets resultat		-32 781
Belopp vid årets utgång	-364 165	-32 781

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-151 165
Årets resultat	-32 781
Summa	-183 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	213 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-178 125
Balanseras i ny räkning	-218 821
Summa	-183 946

10/1
en 15
25

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 545 849	1 411 504
Övriga rörelseintäkter		26 984	36 080
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 572 833	1 447 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 107 164	-895 701
Övriga externa kostnader	4	-109 225	-81 886
Personalkostnader		-81 308	-81 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-145 470	-145 470
Summa rörelsekostnader		-1 443 167	-1 204 098
Rörelseresultat		129 666	243 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 052	4 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 499	-203 625
Summa finansiella poster		-162 447	-198 925
Resultat efter finansiella poster		-32 781	44 561
Resultat före skatt		-32 781	44 561
Årets resultat		-32 781	44 561

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "th", "B", and "15".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		630 000	630 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		630 000	630 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 173 430	4 318 900
Summa materiella anläggningstillgångar		4 173 430	4 318 900
Summa anläggningstillgångar		4 803 430	4 948 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 475	0
Övriga fordringar		5 449	5 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 921	49 318
Summa kortfristiga fordringar		63 845	55 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		763 004	1 220 867
Summa kassa och bank		763 004	1 220 867
Summa omsättningstillgångar		826 849	1 275 903
SUMMA TILLGÅNGAR		5 630 279	6 224 803

en / 10 10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1 535 366	1 322 366
Summa bundet eget kapital		1 899 166	1 686 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-364 165	-195 726
Årets resultat		-32 781	44 561
Summa fritt eget kapital		-396 946	-151 165
Summa eget kapital		1 502 220	1 535 001
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	4 142 594
Summa långfristiga skulder		0	4 142 594
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 542 594	0
Leverantörsskulder		101 901	75 968
Skatteskulder		972	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		482 592	471 240
Summa kortfristiga skulder		4 128 059	547 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 630 279	6 224 803

EU  

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-32 781	44 561
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	112 689	190 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 809	9 660
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	38 258	26 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 138	225 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-600 000	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-500
Årets kassaflöde	-457 862	225 200
Likvida medel vid årets början	1 220 867	995 668
Likvida medel vid årets slut	763 005	1 220 868

ME
EU
10/12/24

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	1 357 196	1 233 788
Hyra bostad	108 768	98 880
Bredbandsintäkter	63 240	63 240
Hyra förråd	16 643	15 594
Öresutjämning	2	2
Summa	1 545 849	1 411 504

MA
EH
BG
NS

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Städning	30 975	30 712
Snöröjning	160	118
OVK	15 049	
Hissbesiktning	4 615	8 571
Gård	7 081	4 278
Serviceavtal	9 129	6 650
Förbrukningsmaterial	2 869	5 644
Reparationer	85 619	81 152
Underhåll	178 125	7 200
El	56 625	53 975
Värme	420 887	398 197
Vatten	52 158	63 336
Renhållning	59 025	60 369
Fastighetsförsäkring	30 599	24 394
Kabel-TV	33 957	32 250
Bredband	63 240	63 240
Fastighetsskatt	57 050	55 615
Summa	1 107 163	895 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Kontorsmaterial	0	130
Fast Telefoni	11 422	9 390
Styrelsekostnader	800	250
Förvaltningskostnader	58 882	58 552
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	5 777	
Konsultarvoden	25 056	4 994
Bankkostnader	2 018	2 740
Bostadsrätterna	5 270	5 270
Övriga externa kostnader	0	60
Lämnade bidrag och gåvor	0	500
Summa	109 225	81 886

En 125
BS 12

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 542 628	7 542 628
Utgående anskaffningsvärden	7 542 628	7 542 628
Ingående avskrivningar	-3 223 728	-3 078 258
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-145 470	-145 470
Utgående avskrivningar	-3 369 198	-3 223 728
Redovisat värde	4 173 430	4 318 900
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 000 000	32 000 000
Mark	39 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	71 000 000	71 000 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skåne	3,96	2025-03-30	700 000	1 300 000
Sparbanken Skåne	3,93	2025-03-30	1 827 594	0
Sparbanken Skåne	3,84	2025-03-30	1 015 000	1 015 000
SEB			0	1 227 594
SEB			0	600 000
Summa			3 542 594	4 142 594

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristiga.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000
Summa ställda säkerheter	6 290 000	6 290 000

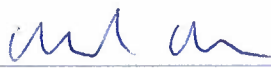
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Taket läggs om och eventuellt sätts även solceller på taket.

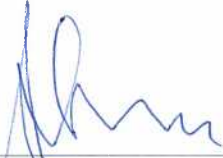
Handwritten signature and date: 11/12

Underskrifter

Lund


Richard Toth
Styrelseordförande

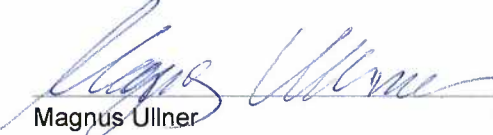
3/3-2025
Datum


Andreas Svensson
Styrelseledamot

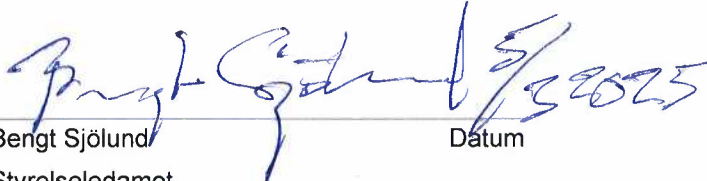
8/3 2025
Datum


Eva Möller
Styrelseledamot

4/3 2025
Datum


Magnus Ullner
Styrelseledamot

6/3 2025
Datum


Bengt Sjölund
Styrelseledamot

5/3 2025
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats


Carl-Magnus Carlsson


Ulf Petersson

BRF ST THOMAS I LUND

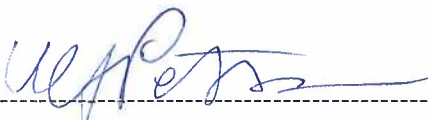
REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2024

Vi har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024 i Brf St Thomas, Lund. Vid revisionen har vi genomgått samtliga ärenden, beslut och utgifter. Årsredovisningen är uppgjord enligt lag om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker att

- resultaträkning och balansräkning fastställs
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Lund den



Ulf Petersson



Carl-Magnus Carlsson