

Årsredovisning för
Brf S:t Thomas

745000-0927

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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

vs
Eme
MF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf S:t Thomas, 745000-0927, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2019-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun
Sankt Thomas 12 1935 Lund

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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 4 överlåtelse skett.

Styrelsen

Andreas Svensson	Ledamot
Eva Möller	Ledamot
Magnus Ullner	Ledamot
Magnus Fries	Ledamot
Richard Toth	Ledamot

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

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisor

Carl-Magnus Carlsson	Ordinarie
Ulf Pettersson	Ordinarie

Bengt Sjölund	Suppleant
---------------	-----------

Valberedning

Georg Pålsson, sammankallande
Sofie Skantz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två lån har flyttats, från SEB respektive Swedbank Hypotek, till Sparbanken Skåne, som har gett bättre villkor. Fria bankmedel har placerats på fasträntekonto.

Den ekonomiska förvaltningen har flyttats från Adbus Affärspartner AB till Reko Förvaltning AB.

Tvättstugan på Östra Vallgatan har fått en ny torktumlare. Arbete med att sätta igen läckande takfönster på vinden har påbörjats.

Medlemsinformation

Årsavgiften kommer att höjas med 10 % from 1 januari 2024.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 411 504	1 364 232	1 261 092	1 261 092
Resultat efter finansiella poster	44 561	102 418	-286 821	-907 720
Soliditet %	24,7	24,2	23	27
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	463	450	450	450
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90	90	96	96
Skuldsättning per m ²	1 448	1 448	1 448	1 238
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 479	1 480	1 480	1 265
Sparande per m ²	66	87	91	110
Energikostnad per m ²	180	174	179	160
Räntekänslighet %	3,2	3,3	3,3	2,8

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 för 2023 är att avgiftshöjningen på 3 % 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "Een", and "MF".

innebär summan av årets resultat och avskrivningar. 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

Resultat

Föreningen har 2023 gjort ett positivt resultat på 44 561 kr. Att en negativ summa balanseras i ny räkning beror på avsättningen till fonden för yttre underhåll. Vid beräkningen av den nödvändiga avgiftshöjningen 2023 togs inte hänsyn till avsättningen, utan endast intäkter och kostnader som ingår i resultaträkningen. Bedömningen av dessa var korrekt, eftersom årets resultat var positivt, om än litet. I den nya avgiftshöjningen för 2024 togs dock avsättningen med i beräkningen för att det balanserade resultatet inte ska minska ytterligare. Fonden kommer att tas i anspråk i samband med underhåll och minska påverkan av kostnaderna för detta på framtida resultat. Att avsättningen ger ett negativt balanserat resultat har ingen påverkan på föreningens betalningsförmåga.

Bankmedel och lån

En stor del av summan föreningen har på banken förväntas snart behövas för planerat underhåll och därför har styrelsen valt att inte använda bankmedel till att amortera, utan har istället satt 500 000 kr på ett fasträntekonto med en ränta på 3,90 %. Amorteringen på 500 kr ska inte ses som en amortering, utan endast en justering till ett jämnt 1000-tal, när ett lån flyttades från SEB till Sparbanken Skåne.

Övriga lån hos SEB flyttas till Sparbanken Skåne i början på 2024 med liknande villkor som de andra lånen hos Sparbanken Skåne, vilket innebär lägre ränta med cirka en procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	118 600	237 200	8 000	1 175 366
Reservering				213 000
Användning				-66 000
Belopp vid årets utgång	118 600	237 200	8 000	1 322 366
			Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång			-151 144	102 418
Balanseras i ny räkning			102 418	-102 418
Reservering			-213 000	
Användning			66 000	
Årets resultat				44 561
Belopp vid årets utgång			-195 726	44 561

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "EM", and "MF".

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	17 274
Årets resultat	44 561
Summa	61 835
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	213 000
Balanseras i ny räkning	-151 165
Summa	61 835

MF
MF
Em

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 411 504	1 364 232
Övriga rörelseintäkter	3	36 080	31 416
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 447 584	1 395 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-895 701	-930 751
Övriga externa kostnader	5	-81 886	-67 743
Personalkostnader		-81 041	-76 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-145 470	-145 470
Summa rörelsekostnader		-1 204 098	-1 220 193
Rörelseresultat		243 486	175 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 700	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 625	-73 037
Summa finansiella poster		-198 925	-73 037
Resultat efter finansiella poster		44 561	102 418
Resultat före skatt		44 561	102 418
Årets resultat		44 561	102 418



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		630 000	630 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		630 000	630 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 318 900	4 464 370
Summa materiella anläggningstillgångar		4 318 900	4 464 370
Summa anläggningstillgångar		4 948 900	5 094 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 718	3 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 318	61 321
Summa kortfristiga fordringar		55 036	64 696
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 220 867	995 667
Summa kassa och bank		1 220 867	995 667
Summa omsättningstillgångar		1 275 903	1 060 363
SUMMA TILLGÅNGAR		6 224 803	6 154 733

M. S.
E. M.
M.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
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		1 322 366	1 175 366
Summa bundet eget kapital		1 686 166	1 539 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-195 726	-151 144
Årets resultat		44 561	102 418
Summa fritt eget kapital		-151 165	-48 726
Summa eget kapital		1 535 001	1 490 440
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 142 594	4 143 094
Summa långfristiga skulder		4 142 594	4 143 094
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 968	72 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		471 240	448 538
Summa kortfristiga skulder		547 208	521 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 224 803	6 154 733

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	44 561	102 418
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	190 031	247 888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	9 660	-2 490
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	26 009	34 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 700	280 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500	0
Årets kassaflöde	225 200	280 125
Likvida medel vid årets början	995 668	715 543
Likvida medel vid årets slut	1 220 868	995 668

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Fastighetsförbättringar	50
Isolerrutor	25
Bredband	20

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter	1 233 788	1 261 092
Hyra bostad	98 880	88 000
Bredbandsintäkter	63 240	0
Hyra förråd	15 594	15 140
Öresutjämning	2	0
Summa	1 411 504	1 364 232

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
	36 080	31 416

Kommentar till not

Övriga rörelseintäkter innehåller överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt elbidrag.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Städning	30 712	30 712
Snöröjning	118	0
Hissbesiktning	8 571	0
Gård	4 278	15 657
Serviceavtal	6 650	5 950
Förbrukningsmaterial	5 644	3 216
Reparationer	81 152	98 338
Underhåll	7 200	66 000
El	53 975	65 696
Värme	398 197	380 018
Vatten	63 336	53 045
Renhållning	60 369	41 940
Fastighetsförsäkring	24 394	25 992
Kabel-TV	32 250	29 241
Bredband	63 240	63 240
Fastighetsskatt	55 615	51 706
Summa	895 701	930 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Kontorsmaterial	130	199
Fast Telefoni	9 390	6 567
Styrelsekostnader	250	800
Förvaltningskostnader	58 552	51 604
Konsultarvoden	4 994	0
Bankkostnader	2 740	2 383
Bostadsrätterna	5 270	5 190
Övriga externa kostnader	60	0
Lämnade bidrag och gåvor	500	1 000
Summa	81 886	67 743

MS
MF
Eva

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 542 628	7 542 628
Utgående anskaffningsvärden	7 542 628	7 542 628
Ingående avskrivningar	-3 078 258	-2 932 788
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-145 470	-145 470
Utgående avskrivningar	-3 223 728	-3 078 258
Redovisat värde	4 318 900	4 464 370
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 000 000	32 000 000
Mark	39 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	71 000 000	71 000 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Sparbanken Skåne	4,83	2024-03-30	1 300 000	1 300 000
Sparbanken Skåne	4,88	2024-03-31	1 015 000	
SEB				1 015 500
SEB	5,83	2024-01-02	1 227 594	1 227 594
SEB	5,83	2024-01-29	600 000	600 000
Summa			4 142 594	4 143 094

Not 8 Ställda säkerheter

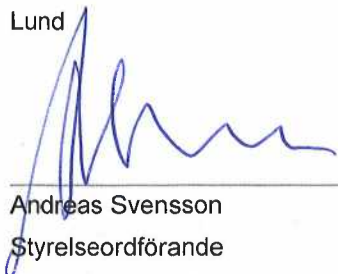
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000
Summa ställda säkerheter	6 290 000	6 290 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två lån hos SEB slås ihop och flyttas till Sparbanken Skåne. Arbetet med igensättning av takfönster avslutas. Taket läggs om och eventuellt sätts även solceller på taket. Källarfönstren målas om.

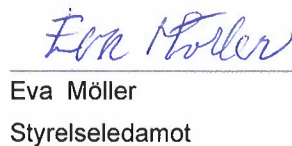
Underskrifter

Lund



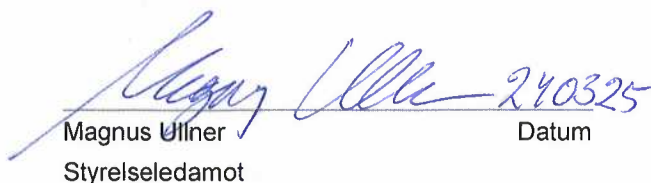
Andreas Svensson
Styrelseordförande

240325
Datum



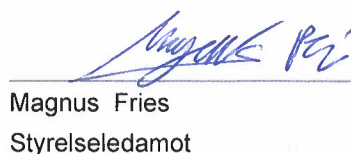
Eva Möller
Styrelseledamot

240325
Datum



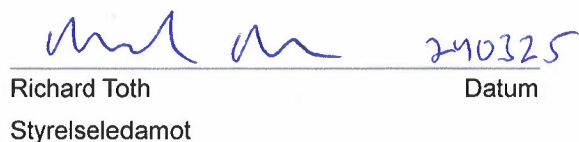
Magnus Ullner
Styrelseledamot

240325
Datum



Magnus Fries
Styrelseledamot

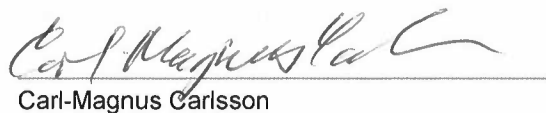
240329
Datum



Richard Toth
Styrelseledamot

240325
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 240326



Carl-Magnus Carlsson



Ulf Petersson

BRF ST THOMAS I LUND

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2023

Vi har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 i Brf St Thomas, Lund. Vid revisionen har vi genomgått samtliga ärenden, beslut och utgifter. Vi har dessutom genomfört en granskning med fokus på regeluppfyllnaden i de dokument som styr förvaltningen. Årsredovisningen är uppgjord enligt lag om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker att

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


I en särskild revisionspromemoria vilken kommer tillställas den tillträdande styrelsen 2024 redovisar vi de brister vi funnit vid dokumentgranskningen. Bristerna är inte av den arten att det skulle ändra vårt tillstyrkande, men flera av dem är sådana att de måste föranleda åtgärder så att lag och förordning helt och hållet följs och några är av karaktären att de bör leda till förbättringar i förvaltningen.

Granskade dokument är bla stadgarna (innehåller juridiska otydligheter), styrelseprotokollen 2023 (missvisande anteckning angående jävsförhållande), andelsregistret (oklarheter om mätuppgifternas aktualitet), lägenhetsregistret, avtalsförteckning (saknas), fastighetsdokument som saknats (upphittat), arkivförteckning och arkiv (oklarhet om access/nycklar och om arkivförteckning) skriftligt anställningsavtal och arbetsbeskrivning för den anställde vicevärden (saknas), dokument som visar följsamhet till arbetsmiljölagens bestämmelser mht arbetsgivaransvaret (oklart), registreringsbevis som arbetsgivare, felanmälningsystemets register och formella återkoppling (oklarhet om/hur återkoppling/kvittens till anmälaren dokumenteras), försäkringsavtal för fastigheten, försäkringsavtal explicit för den anställde (saknas), affärsavtalet med den ekonomiska förvaltaren (orubbat över tid även om ny juridisk huvudman).

Lund den 26/3 2024



Ulf Petersson



Carl-Magnus Carlsson