

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

One 14
6 18
18

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 överlåtelser 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:
CME
B4
TP
WNT
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 kvartalsaviser 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, including "Cure" and "ny"]

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:
- Top right: Two signatures.
- Bottom right: A signature, a circled 'W', and two initials.

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 "M", "BS", "and", "WE", and "NT".

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 "Claudia" 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 "Cure", "M", "P", and "MTP".

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	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

Handwritten signatures and initials:
M
B
CML
B
M

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
no

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 in blue ink, including "M", "R", "B", and "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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

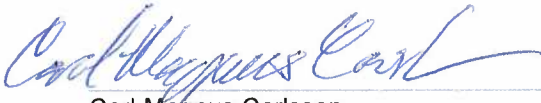
Lund

	9/3-2026		9/3 2026
Richard Toth	Datum	Andreas Svensson	Datum
Styrelseordförande		Styrelseledamot	

	9/3-2026		9/3-26
Magnus Ullner	Datum	Bengt Sjölund	Datum
Styrelseledamot		Styrelseledamot	

	9/3-2026
Winifred Rolander	Datum
Styrelseledamot	

Vår revisionsberättelse har lämnats

	25/3-26		25/3-26
Carl-Magnus Carlsson		Ulrika Lindberg	

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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 revisionssed 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)