

Årsredovisning för
Brf S:t Thomas
745000-0927

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf S:t Thomas, 745000-0927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hur upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-15 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 utgör lägenhetsyta och 61 kvadratmeter utgör lokalyta.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 40 st bostadsrätter och 2 st lokaler. Genom sammanslagningar är antalet bostadsrätter numera 34 st.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus hos Skatteverket.

Under året har 6 överlåtelser skett.

Styrelsen

Lars EK	Ordförande
Andreas Svensson	Ledamot
Eva Möller	Ledamot
Carl-Gustaf Söder	Ledamot
Anne-Marie Gravgaard	Ledamot

Martin Henriksson	Suppleant
Louise Skantz	Suppleant

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträde under verksamhetsåret.

Revisor

Carl-Magnus Carlsson	Ordinarie
Daniel Carlsson	Ordinarie

Ulla Pettersson	Suppleant
Gustaf Derving	Suppleant

Valberedning

Georg Pålsson, sammankallande
Ema Ek
Elisabeth Hermelin Ullner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-06.
Extra föreningsstämma hölls 2016-04-26.

Väsentliga händelser och utfört underhåll under räkenskapsåret

- * Årsavgiftern sänktes med 3 % från den 1 januari 2016
- * Slamsugning av samtliga brunnar mot gatan och på gården genomfördes tidigt i våras.
- * Avtal tecknades med Adbus Affärspartner AB för att sköta föreningens ekonomiska förvaltning från 1 april 2016.
- * Ordinarie årsstämma inkl. extra stämma antog förslaget till nya stadgar. Efter godkännande och registrering hos Bolagsverket trädde de nya stadgarna i kraft den 15 juli 2016.
- * Inför sommaren införskaffades nya utemöbler för takterrassen.
- * Som en följd av de nya stadgarna utformades nya trivselregler.
- * Trots trägen bekämpning under några år kvarstår problemen med råttor på gården. Vidare åtgärder avvaktas.
- * Affärslokalen som hyrts av Grindhouse Tattoo sedan 2008 är uppsagd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- *Målning av större delen av husets fönster inkl. balkongdörrar kommer att ske under sommarhalvåret.
- *Ny plan för utformningen av trädgården kommer att presenteras.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 409 809	1 452 650	1 486 649	1 490 706
Resultat efter finansiella poster	372 814	295 077	318 707	247 948
Soliditeten %	32	27	22	18
Årsavgifter / kvm	449	464	464	464
Lån / kvm	1 466	1 571	1 813	1 903

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	689 113
årets resultat	372 814
Totalt	1 061 927
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 460
Balanseras i ny räkning	921 467

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserad vinst
Vid årets början	118 600	237 200	774 168	8 000	689 113
Årets avsättning			140 460		-140 460
Årets resultat					372 814
Vid årets slut	118 600	237 200	914 628	8 000	921 467

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 409 809	1 452 650
Övriga rörelseintäkter		38 469	36 069
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 448 278</u>	<u>1 488 719</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-769 811	-853 564
Övriga externa kostnader		-69 354	-56 317
Personalkostnader	4	-44 458	-49 105
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-145 470	-145 470
Summa rörelsekostnader		<u>-1 029 093</u>	<u>-1 104 456</u>
Rörelseresultat		<u>419 185</u>	<u>384 263</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 450	-89 186
Summa finansiella poster		<u>-46 371</u>	<u>-89 186</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>372 814</u>	<u>295 077</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>372 814</u>	<u>295 077</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>372 814</u>	<u>295 077</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		630 000	630 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		630 000	630 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 337 190	5 482 660
Summa materiella anläggningstillgångar		5 337 190	5 482 660
Summa anläggningstillgångar		5 967 190	6 112 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 912	7 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 452	32 305
Summa kortfristiga fordringar		52 364	40 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		835 782	652 544
Summa kassa och bank		835 782	652 544
Summa omsättningstillgångar		888 146	692 639
SUMMA TILLGÅNGAR		6 855 336	6 805 299

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		118 600	118 600
Kapitaltillskott		237 200	237 200
Fond för yttre underhåll		914 628	654 168
Reservfond		8 000	8 000
Summa bundet eget kapital		1 278 428	1 017 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		548 653	514 036
Årets resultat		372 814	295 077
Summa fritt eget kapital		921 467	809 113
Summa eget kapital		2 199 895	1 827 081
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 193 094	4 493 094
Summa långfristiga skulder		4 193 094	4 493 094
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Deposition		36 000	36 000
Leverantörsskulder		62 996	93 486
Skatteskulder		-	5 098
Övriga skulder		5 099	19 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 252	330 622
Summa kortfristiga skulder		462 347	485 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 855 336	6 805 299

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1(K2-rådet).

Årsredovisning i mindre ekonomisk förening och tillämpas för första gången 2014. Övergången har inte inneburit några väsentliga skillnader mot tidigare.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fastighetsförbättringar	50
-Isolerrutor	25
-Bredband	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter till resultaträkning

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 256 226	1 298 132
Lokalhyror	153 583	154 518
	1 409 809	1 452 650

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städning	65 448	64 847
Hissbesiktning	2 779	0
Gård	8 997	5 256
Serviceavtal	3 902	16 449
Förbrukningsmaterial	1 965	0
Reparationer	31 727	110 180
El	31 485	34 141
Värme	392 360	382 471
Vatten	35 279	41 116
Renhållning	31 784	31 803
Fastighetsförsäkring	20 529	19 747
Kabel-TV	26 024	30 872
Bredband	63 240	63 240
Fastighetsskatt	54 292	53 442
	769 811	853 564

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner	11 000	-
Styrelsearvode	25 200	41 000
Arbetsgivaravgifter	8 258	8 105
Summa	44 458	49 105

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförbättringar	145 470	145 470
Summa	145 470	145 470

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 482 660	5 628 130
	<u>5 482 660</u>	<u>5 628 130</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-145 470	-145 470
	<u>-145 470</u>	<u>-145 470</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 337 190	5 482 660
Mark ingår med	474 600	474 600
Taxeringsvärde byggnader:	24 236 000	21 720 000
Taxeringsvärde mark:	<u>22 584 000</u>	<u>15 798 000</u>
Vid årets slut	46 820 000	37 518 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Sparbanken Skåne	0,736		1 300 000	1 600 000
SEB	0,86		1 227 594	1 227 594
SEB	0,78	2017-03-15	<u>1 665 500</u>	<u>1 665 500</u>
			4 193 094	4 493 094

Del av långfristig skuld som förfaller inom ett år

-

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000
	6 290 000	6 290 000

Underskrifter

Lund den 17/3 2017



Lars Ek
Ordförande



Andreas Svensson
Ledamot



Carl-Gustaf Söder
Ledamot



Eva Möller
Ledamot



Anne-Marie Grauggard
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2017



Carl-Magnus Carlsson
Intern revisor

Daniel Carlsson
Intern revisor

Revisionsberättelse för år 2016

Brf St Thomas i Lund

Vi har i den omfattning god revisionsred bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016 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

16 mars 2017



Daniel Carlsson



Carl-Magnus Carlsson