

Årsredovisning för  
**Brf S:t Thomas**  
745000-0927

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf S:t Thomas, 745000-0927, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Verksamheten

#### 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 5 överlåtelser skett.

#### Styrelsen

Lars EK	Ordförande
Andreas Svensson	Ledamot
Eva Möller	Ledamot
Carl-Gustaf Söder	Ledamot
August Pettersson	Ledamot

Louise Skantz	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträde under verksamhetsåret.

#### Revisor

Carl-Magnus Carlsson	Ordinarie
Ulf Pettersson	Ordinarie

Daniel Carlsson	Suppleant
-----------------	-----------

#### Valberedning

Georg Pålsson, sammankallande  
Erna Ek  
Simon Liao  
Ylva Sörhede

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Extrastämma hölls 2018-06-04 för att anta nya stadgar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under våren uppdaterades stadgarna efter uppmaning från Bolagsverket. Ordinarie och extra föreningsmöte antog så småningom de föreslagna ändringarna.
- Eftersom föreningen under en längre tid varit missnöjd med hissreparatören ThyssenKrupp, sades det mångåriga avtalet upp. Ett nytt avtal tecknades med Schindler AB gällande från årsskiftet 2019.
- Målning av husets samtliga fönster (ej källare) samt inoljning av entrédörrar genomfördes under sensommaren.
- Efter kontakt med flera snickerier ang. reparation av gårdsdörren till ÖVg och även att inköpa av ny dörr, beslöts slutligen att nytillverka en kopia. Leverans beräknas ske under senvintern 2019.
- Under augusti månad fick huset fasadskador efter att en person tillgripit en skylift, inhyrd av vår målerifirma, och framfört denna ovarsamt nattetid utmed trottoaren på ÖVg.
- Under året har trädgården fått en omfattande ansiktslyftning - nya rabattplanteringar och nya rosor utmed trottoarerna på ÖVg och Ag.
- En arkitektbyrå kontaktades under hösten och har presenterat olika förslag om hur affärslokalen i en framtid kan omvandlas till boende.
- Under hösten gjordes en amortering på 300 tkr på ett SEB-lån.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 261 092	1 297 092	1 409 809	1 452 650
Resultat efter finansiella poster	-56 401	335 496	372 814	295 077
Soliditet, %	38	37	32	27
Årsavgifter / kvm	450	450	449	464
Lån / kvm	1 265	1 373	1 466	1 571

## Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserad vinst
Vid årets början	118 600	237 200	1 055 088	8 000	1 116 503
Årets avsättning			140 460		-140 460
Årets resultat					-56 401
<b>Vid årets slut</b>	<b>118 600</b>	<b>237 200</b>	<b>1 195 548</b>	<b>8 000</b>	<b>919 642</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 116 503
årets resultat	-56 401
<b>Totalt</b>	<b>1 060 102</b>
disponeras för reservering till fond för yttre underhåll	-140 460
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>919 642</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 261 092	1 297 092
Övriga rörelseintäkter		57 641	42 430
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 318 733</u>	<u>1 339 522</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 039 439	-707 777
Övriga externa kostnader	4	-79 951	-66 301
Personalkostnader	5	-76 954	-51 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-145 470	-145 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 341 814</u>	<u>-970 912</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-23 081</u>	<u>368 610</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 320	-33 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-33 320</u>	<u>-33 114</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-56 401</u>	<u>335 496</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-56 401</u>	<u>335 496</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-56 401</u>	<u>335 496</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		630 000	630 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		630 000	630 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 046 250	5 191 720
Summa materiella anläggningstillgångar		5 046 250	5 191 720
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 676 250</b>	<b>5 821 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		555	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 496	49 185
Summa kortfristiga fordringar		55 051	50 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		767 353	934 921
Summa kassa och bank		767 353	934 921
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>822 404</b>	<b>985 409</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 498 654</b>	<b>6 807 129</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		118 600	118 600
Kapitaltillskott		237 200	237 200
Fond för yttre underhåll		1 195 548	1 055 088
Reservfond		8 000	8 000
Summa bundet eget kapital		<u>1 559 348</u>	<u>1 418 888</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		976 043	781 007
Årets resultat		-56 401	335 496
Summa fritt eget kapital		<u>919 642</u>	<u>1 116 503</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 478 990</u>	<u>2 535 391</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 543 094	3 843 094
Summa långfristiga skulder		<u>3 543 094</u>	<u>3 843 094</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		89 448	64 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 122	364 313
Summa kortfristiga skulder		<u>476 570</u>	<u>428 644</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 498 654</u>	<u>6 807 129</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fastighetsförbättringar	50
-Isoleruto	25
-Bredband	20

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 261 092	1 261 092
Lokalhyror	-	36 000
	<b>1 261 092</b>	<b>1 297 092</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	25 200	25 689
Snöröjning	98	126
Hissbesiktning	-	5 668
Gård	41 731	2 576
Serviceavtal	4 569	4 104
Förbrukningsmaterial	3 327	943
Reparationer	15 851	17 609
Underhåll	288 750	-
El	42 745	35 733
Värme	383 557	377 410
Vatten	36 716	38 277
Renhållning	32 612	32 215
Fastighetsförsäkring	20 385	21 670
Kabel-TV	25 000	28 596
Bredband	63 240	63 240
Fastighetsskatt	55 658	53 921
	<b>1 039 439</b>	<b>707 777</b>

#### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	1 755	971
Telefoni	4 830	4 559
Föreningskostnader	3 510	4 040
Styrelsekostnader	600	944
Förvaltningskostnader	49 860	49 124
Konsultarvode	11 250	-
Bankkostnader	2 106	2 223
Övriga externa tjänster	600	-
Bostadsrätterna	4 840	4 840
Lämnade bidrag och gåvor	600	600
<b>Summa</b>	<b>79 951</b>	<b>67 301</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner	25 478	-
Styrelsearvode	25 000	25 000
Revisionsarvode	2 000	-
Lön vicevärd	12 500	16 666
Arbetsgivaravgifter	11 976	9 698
	<b>76 954</b>	<b>51 364</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförbättringar	145 470	145 470
<b>Summa</b>	<b>145 470</b>	<b>145 470</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 542 628	7 542 628
	<u>7 542 628</u>	<u>7 542 628</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 350 908	-2 205 438
-Årets avskrivning enligt plan	-145 470	-145 470
	<u>-2 496 378</u>	<u>-2 350 908</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 046 250</b>	<b>5 191 720</b>
Mark ingår med	474 600	474 600
Taxeringsvärde byggnader:	24 236 000	24 236 000
Taxeringsvärde mark:	22 584 000	22 584 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 820 000</b>	<b>46 820 000</b>



### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdatum	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne	0,85		1 300 000	1 300 000
SEB	0,95		1 227 594	1 227 594
SEB	1,05		1 015 500	1 315 500
			<b>3 543 094</b>	<b>3 843 094</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000
	<b>6 290 000</b>	<b>6 290 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

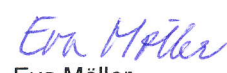
- De uppdaterade stadgarna godkändes av Bolagsverket den 4 jan 2019.
- En plåtfirma ska tidigt på året kontrollera och åtgärda diverse skador på häng- och stuprännor och fönsterbleck samt se över samtliga takfönster.
- Projektering och genomförande av en omvandling av affärslokalen till ordinärt boende.

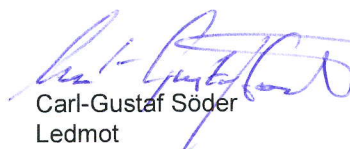
### Underskrifter

Lund den 18/3 2019

  
Lars EK  
Styrelseordförande

  
Andreas Svensson  
Ledamot

  
Eva Möller  
Ledamot

  
Carl-Gustaf Söder  
Ledmot

  
Moa Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2019

  
Carl-Magnus Carlsson  
Intern revisor

  
Ulf Pettersson  
Intern revisor