

**Brf S:t Thomas kallas till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA  
onsdagen 18 april 2018 kl. 19.00 på Locus Medicus  
Lundensis, Tunavägen 5.**

FÖREDRAGNINGSLISTA

- 1 Öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst (Se stadgar 16)
- 7 Fastställande av röstlängd (Se stadgar 17-19 §§)
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorers berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer för verksamhetsåret 2018  
Förslag: 25.000 kr till styrelsen, 1.000 kr till revisorer
- 14 Val styrelseledamöter och suppleant
- 15 Val av två revisorer och en revisorssuppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Föredragning av budget för verksamhetsåret 2018
- 18 Förslag till ändringar i våra stadgar. Vid bifall av förslaget kallas till extra stämма senare  
(Se stadgar 56§)
- 19 Information om förestående fönstermålning
- 20 Information om vård av trädgården
- 20 Ordningen i huset
- 21 Avslutande

***Det bjuds på kaffe och tårta. Välkommen!***

Styrelsen

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

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf S:t Thomas, 745000-0927, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### 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 11 överlåtelse 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 2017-04-05.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Efter påstötning från Skatteverket har bottenvåningens lägenhetsnummer på Ö Vallgatan korrigerats. Efteråt har husets samtliga lägenhetsdörrar försetts med de nya numren.
- Efter att affärslokalen blev uppsagd under året har lokalen stått tom. Styrelsen har varit i kontakt med flera mäklare för rådgivning och förslag till olika lösningar i framtiden.
- Den 1 maj upphörde städavtalet med Allianceplus. Efter det har städningen utförts av vicevärden. Sent i höstas tecknades avtal med städbolaget Gaggi i Malmö.
- Inför sommaren inköptes ny grästrimmer samt parasoll för takterrassen.
- En sammanställning av husets samtliga lägenheter har gjorts innehållande information om boendeara, antal rum, gamla och nya lägenhetsnummer, tillgång till kök, badrum/WC, toalett, förråd mm. Sammanställningen är publicerad (enbart för medlemmar) på hemsidan.
- Inför våren/sommaren var föreningen utlovad målning av samtliga fönster. Eftersom firman ständigt sköt upp startdatum beslutade styrelsen att ensidigt säga upp avtalet. En ny firma kontaktades, avtal tecknades och målningen kommer i stället att ske inför sommaren 2018.
- Ny policy vid namnskyltning: en lägenhetsägare med etablerat samboförhållande tillåts ha bådas efternamn på ytterdörren. Det gäller inte om man har en tillfälligt inneboende.
- En trädgårdsgrupp tillsattes före sommaren och har efter konsultation framfört förslag om genomgripande förändring av trädgården.
- Under hösten gjordes en amortering på 350 tkr av ett lån i SEB.
- Under hösten utökades tiden för öppethållande. Portvaktskoden går numera att använda från kl 6.00 på morgonen fram till midnatt.
- En ny dörrstängare mot innergården har installerats i bottenplanet på Agardhsgatan.
- Trädgårdsdörren på Östra Vallgatan, som varit ett problem en längre tid, har varit föremål för olika lösningar. Olika kostnadsförslag har offererats men något beslut är inte fattat än.
- Styrelsen har under en längre tid noterat ett antal herrelösa cyklar på gården och i källaren. Polisanmälan är inlämnad för de cyklar där ingen ägare hört av sig.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 297 092	1 409 809	1 452 650	1 486 649
Resultat efter finansiella poster	335 496	372 814	295 077	318 707
Soliditet, %	37	32	27	22
Årsavgifter / kvm	450	449	464	464
Lån / kvm	1 373	1 466	1 571	1 813

## Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserad vinst
Vid årets början	118 600	237 200	914 628	8 000	921 467
Årets avsättning			140 460		-140 460
Årets resultat					335 496
<b>Vid årets slut</b>	<b>118 600</b>	<b>237 200</b>	<b>1 055 088</b>	<b>8 000</b>	<b>1 116 503</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

balanserat resultat	921 467
årets resultat	<u>335 496</u>
Totalt	1 256 963
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-140 460
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>1 116 503</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 297 092	1 409 809
Övriga rörelseintäkter		42 430	38 469
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 339 522</u>	<u>1 448 278</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-707 777	-769 811
Övriga externa kostnader		-66 301	-69 354
Personalkostnader	4	-51 364	-44 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-145 470	-145 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-970 912</u>	<u>-1 029 093</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>368 610</u>	<u>419 185</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 114	-46 450
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-33 114</u>	<u>-46 371</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>335 496</u>	<u>372 814</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>335 496</u>	<u>372 814</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>335 496</u>	<u>372 814</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<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	6	5 191 720	5 337 190
Summa materiella anläggningstillgångar		5 191 720	5 337 190
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 821 720</b>	<b>5 967 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 303	1 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 185	50 452
Summa kortfristiga fordringar		50 488	52 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		934 921	835 782
Summa kassa och bank		934 921	835 782
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>985 409</b>	<b>888 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 807 129</b>	<b>6 855 336</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		118 600	118 600
Kapitaltillskott		237 200	237 200
Fond för yttre underhåll		1 055 088	914 628
Reservfond		8 000	8 000
Summa bundet eget kapital		1 418 888	1 278 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		781 007	548 653
Årets resultat		335 496	372 814
Summa fritt eget kapital		1 116 503	921 467
<b>Summa eget kapital</b>		2 535 391	2 199 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 843 094	4 193 094
Summa långfristiga skulder		3 843 094	4 193 094
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	36 000
Leverantörsskulder		64 331	62 996
Övriga skulder		-	5 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364 313	358 252
Summa kortfristiga skulder		428 644	462 347
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		6 807 129	6 855 336



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 261 092	1 256 226
Lokalhyror	36 000	153 583
	<b>1 297 092</b>	<b>1 409 809</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städning	25 689	65 448
Snöröjning	126	-
Hissbesiktning	5 668	2 779
Gård	2 576	8 997
Serviceavtal	4 104	3 902
Förbrukningsmaterial	943	1 965
Reparationer	17 609	31 727
El	35 733	31 485
Värme	377 410	392 360
Vatten	38 277	35 279
Renhållning	32 215	31 784
Fastighetsförsäkring	21 670	20 529
Kabel-TV	28 596	26 024
Bredband	63 240	63 240
Fastighetsskatt	53 921	54 292
	<b>707 777</b>	<b>769 811</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner	-	11 000
Styrelsearvode	25 000	25 200
Lön vicevärd	16 666	-
Arbetsgivaravgifter	9 698	8 258
	<u>51 364</u>	<u>44 458</u>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	<u>145 470</u>	<u>145 470</u>
<b>Summa</b>	<b>145 470</b>	<b>145 470</b>

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>7 542 628</u>	<u>7 542 628</u>
	7 542 628	7 542 628
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 205 438	-2 059 968
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-145 470</u>	<u>-145 470</u>
	-2 350 908	-2 205 438
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>5 191 720</u></b>	<b><u>5 337 190</u></b>
Mark ingår med	474 600	474 600
Taxeringsvärde byggnader:	24 236 000	24 236 000
Taxeringsvärde mark:	<u>22 584 000</u>	<u>22 584 000</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 820 000</b>	<b>46 820 000</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdatum	2017-12-31	2016-12-31
Sparbanken Skåne	0,81		1 300 000	1 300 000
SEB	0,96	2018-03-21	1 227 594	1 227 594
SEB	0,90		1 315 500	1 665 500
			<b>3 843 094</b>	<b>4 193 094</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000
	<b>6 290 000</b>	<b>6 290 000</b>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

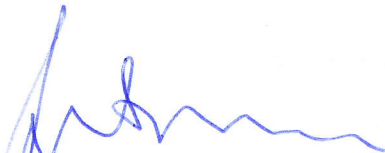
- Under våren/försommaren kommer målning av husets samtliga fönster att verkställas. I god tid kommer detta att aviseras. Möjlighet att kompletteringsmåla sina egna fönster kommer att erbjudas.
- Under våren/försommaren kommer trädgården genomgå en ansiktslyftning med borttagande av äldre bestånd och plantering av nya växter.

### Underskrifter

Lund den 18/3 2018



Lars EK  
Styrelseordförande



Andreas Svensson  
Ledamot



Eva Möller  
Ledamot



Carl-Gustaf Söder  
Ledmot



August Pettersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2018



Carl-Magnus Carlsson  
Intern revisor



Ulf Pettersson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse för år 2017

## *Brf St Thomas i Lund*

Vi har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017 i Brf St Thomas, Lund. Vid revisionen har vi genomgått samtliga ärenden, beslut och utgifter. Årsredovisningen är uppgjord enligt lag om ekonomiska föreningar.

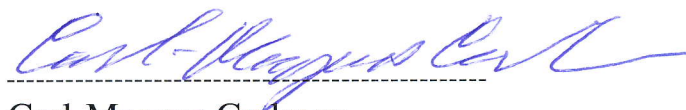
Vi tillstyrker att

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

Lund den 16 mars 2018



Ulf Petersson



Carl-Magnus Carlsson