

Årsredovisning för
Brf S:t Thomas
745000-0927

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2019.

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 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 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 3 överlåtelse skett.

Styrelsen

Lars Ek	Ordförande
Andreas Svensson	Ledamot
Eva Möller	Ledamot
Magnus Ullner	Ledamot
Emma Öberg	Ledamot

Kettil Wedin	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträde under verksamhetsåret.

Revisor

Carl-Magnus Carlsson	Ordinarie
Ulf Pettersson	Ordinarie

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

Valberedning

Georg Pålsson, sammankallande
Anne-Marie Gravgaard
Ylva Sörhede

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Em 10
eö 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * En översiktlig underhållsplan godkändes under januari och uppdaterades under året.
- * En ny firma - Schindler handhar skötseln av våra hissar i fortsättningen.
- * Den gamla gårdsdörren från ÖVg:s trappuppgång har ersatts med en ny dörr som efterliknar den ursprungliga så långt som möjligt. Valet föregicks av diskussion med Lunds stadsantikvarie.
- * Under våren var det upprepade problem med hissen på Agardhsgatan.
- * Avfallshantering har varit föremål för diskussion under året. Då och då händer att kärlen för plast- och pappersförpackningar är fyllda över bredden. Styrelsen har avvaktat kompletterande beställning av kärl.
- * Ett större plåtarbete byte av stuprör, hängrännor och fönsterbleck - utfördes på våren.
- * Eftersom missfärgat vatten i toalettstolar förekommit under en tid i några lägenheter har det skett spolning och filmning av de aktuella stammarna. För de lägenheter, som var föremål för det partiella stambytet 2004, indikerade filmningen att insticken är felkonstruerade, medan kalk bedöms vara problemet i andra fall.
- * Under våren uppdrogs åt arkitektfirman AA-Arkitektsarbeten att projektera och genomföra ombyggnad av affärslokalen till bostad. Under augusti månad uppdrogs åt Vequant AB att vara kontrollansvarig vid ombyggnaden. Under november månad beviljades bygg- och startlov.
- * Det beslöts att källaren under affärslokalen skall kunna hyras till medlemmar för hobbyverksamhet, när ombyggnaden av affärslokalen medger det.
- * Tack vare en grupp förbipasserande studenter kunde en lägenhetsbrand begränsas och räddningstjänsten snabbt tillkallas. I samband med släckningsarbetet bröts dörren till grannlägenheten upp och en elstamledning kapades. Lås och ledning lagades kort därpå.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 261 092	1 261 092	1 297 092	1 409 809
Resultat efter finansiella poster	103 573	-56 401	335 496	372 814
Soliditet, %	39	38	37	32
Årsavgifter / kvm	450	450	450	449
Lån / kvm	1 265	1 265	1 373	1 466

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserad vinst
Vid årets början	118 600	237 200	1 195 548	8 000	919 642
Årets avsättning			155 409		-155 409
Årets resultat					103 573
Vid årets slut	118 600	237 200	1 350 957	8 000	867 806

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	919 642
årets resultat	103 573
Totalt	1 023 215
disponeras för reservering till fond för yttre underhåll	-155 409
balanseras i ny räkning	867 806

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

Handwritten signatures and initials:
 M
 L
 E
 S
 T
 C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 261 092	1 261 092
Övriga rörelseintäkter		52 125	57 641
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 313 217	1 318 733
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-886 602	-1 039 439
Övriga externa kostnader	4	-94 767	-79 951
Personalkostnader	5	-42 875	-76 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-145 470	-145 470
Summa rörelsekostnader		-1 169 714	-1 341 814
Rörelseresultat		143 503	-23 081
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 930	-33 320
Summa finansiella poster		-39 930	-33 320
Resultat efter finansiella poster		103 573	-56 401
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		103 573	-56 401
Skatter			
Årets resultat		103 573	-56 401

Handwritten signatures and initials:
m N
Em Lt eo

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		630 000	630 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		630 000	630 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 900 780	5 046 250
Summa materiella anläggningstillgångar		4 900 780	5 046 250
Summa anläggningstillgångar		5 530 780	5 676 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 363	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 657	54 496
Summa kortfristiga fordringar		60 020	55 051
Kassa och bank			
Kassa och bank		997 521	767 353
Summa kassa och bank		997 521	767 353
Summa omsättningstillgångar		1 057 541	822 404
SUMMA TILLGÅNGAR		6 588 321	6 498 654

Em
St
20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		118 600	118 600
Inbetalda insatser		237 200	237 200
Kapitaltillskott		1 350 957	1 195 548
Fond för yttre underhåll		8 000	8 000
Reservfond		1 714 757	1 559 348
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		764 233	976 043
Balanserat resultat		103 573	-56 401
Årets resultat		867 806	919 642
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		2 582 563	2 478 990
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 543 094	3 543 094
Summa långfristiga skulder		3 543 094	3 543 094
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 619	89 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 045	387 122
Summa kortfristiga skulder		462 664	476 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 588 321	6 498 654

Em
10
10

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
Isolerrutor	25
-Bredband	20

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 261 092	1 261 092
Lokalhyror	-	-
	<u>1 261 092</u>	<u>1 261 092</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	27 300	25 200
Snöröjning	-	98
Hissbesiktning	5 178	-
Gård	8 585	41 731
Serviceavtal	4 129	4 569
Förbrukningsmaterial	4 516	3 327
Reparationer	109 886	15 851
Underhåll	65 850	288 750
El	49 063	42 745
Värme	368 693	383 557
Vatten	43 226	36 716
Renhållning	33 774	32 612
Fastighetsförsäkring	22 770	20 385
Kabel-TV	27 544	25 000
Bredband	63 240	63 240
Fastighetsskatt	52 848	55 658
	<u>886 602</u>	<u>1 039 439</u>

Em
RE
AB
ee

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	778	1 755
Telefoni	5 128	4 830
Föreningskostnader	91	3 510
Styrelsekostnader	700	600
Förvaltningskostnader	49 269	49 860
Konsultarvode	27 439	11 250
Serviceavgift till branchorganisation	4 219	
Bankkostnader	2 203	2 106
Övriga externa tjänster	-	600
Bostadsrätterna	4 940	4 840
Lämnade bidrag och gåvor	-	600
Summa	94 767	79 951

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner	-	25 478
Styrelsearvode	24 000	25 000
Revisionsarvode	1 000	2 000
Lön vicevärd	13 978	12 500
Arbetsgivaravgifter	3 897	11 976
	42 875	76 954

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförbättringar	145 470	145 470
Summa	145 470	145 470

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 542 628	7 542 628
	7 542 628	7 542 628
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 496 378	-2 350 908
-Årets avskrivning enligt plan	-145 470	-145 470
	-2 641 848	-2 496 378
Redovisat värde vid årets slut	4 900 780	5 046 250
Mark ingår med	474 600	474 600
Taxeringsvärde byggnader:	24 519 000	24 236 000
Taxeringsvärde mark:	27 284 000	22 584 000
Vid årets slut	51 803 000	46 820 000

Em
ML
AS
OK
EO

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdatum	2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Skåne	1,20	2020-03-28	1 300 000	1 300 000
SEB	1,22	2020-01-28	1 227 594	1 227 594
SEB	0,60	2021-07-28	1 015 500	1 015 500
			3 543 094	3 543 094

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000
	6 290 000	6 290 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* VVS-firma är kontaktad för att kunna föreslå åtgärder av de felkonstruerade toaletterna med missfärgat vatten.

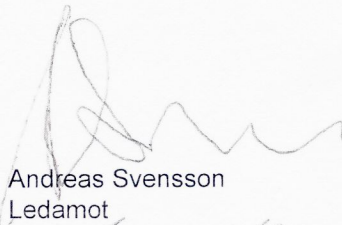
* Efter att detaljritningar av affärslokalens ombyggnad har blivit klar kommer ett antal byggfirmor kontaktas.

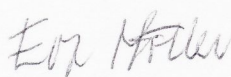
* Kompletterande beställning av kärl för återvinning.

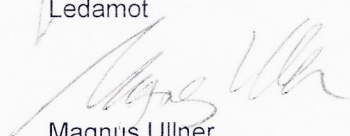
Underskrifter

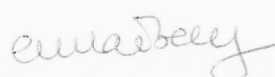
Lund den / 2020


Lars Ek
Styrelseordförande


Andreas Svensson
Ledamot

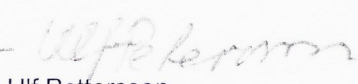

Eva Möller
Ledamot


Magnus Ullner
Ledmot


Emma Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020


Carl-Magnus Carlsson
Intern revisor


Ulf Pettersson
Intern revisor

BRF ST THOMAS I LUND

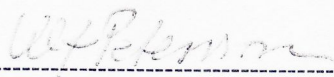
REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2019

Vi har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019 i Brf St Thomas, Lund. Vid revisionen har vi genomgått samtliga ärenden, beslut och utgifter. Årsredovisningen är uppgjord enligt lag om ekonomiska föreningar.

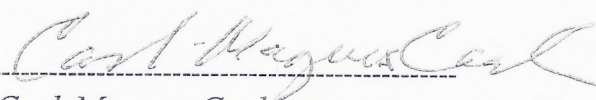
Vi tillstyrker att

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

Lund den



Ulf Petersson



Carl-Magnus Carlsson