

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Thomander 24 får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 17 februari 1981 och nuvarande stadgar registrerades den 11 december 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1929 på fastigheten Thomander 24 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Sandgatan 10-12 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	15	
2	5	
3	5	
4	3	
5	4	
6	1	
	33	2 492

Lokaler, hyresrätt	1	190
--------------------	---	-----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-03, varvid 9 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jakob Donnér	ordförande
Fredrik von Gerber	kassör
Helena Perhag	sekreterare
Marianne Öhman	styrelseledamot
Axel Leander	styrelseledamot
Bertil Torekull	suppleant
Anneli Fryklund	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Maria Wulff på Baker Tilly med Kristina Gehrisch som suppleant.

Valberedningen vid årets slut bestod av Eva Ståhl och Leif Perhag med Eva Ståhl som sammankallande.

Anställda

Föreningen har inga anställda

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
GEAB	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	underhållsplansavtal
IF Försäkring	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

År 2019 – genomfördes tak- och fasadprojektets första del (huvudbyggnaden) med renovering av tegelfogar, fönstermålning, takåtgärder samt taksäkerhet. Styrelsen beställde under år 2020 ett underlag för offertförfrågan angående etapp II av tak- och fasadrenoveringsarbeten av firma Byggadministration Harald Olsson AB.

Efter offertförfrågan godtogs firma Nimab Support AB:s anbud. Etapp II omfattar fasaderna mot grannarna i norr och söder samt fasader, tak, fönster och balkonger i fastighetens flyglar. Arbetet har påbörjats i februari 2021.

En inspektion av sandstensportalen mot Sandgatan genomfördes av Stuckaturfirman H Räthel AB och ett anbud rörande reparation av portalen under verksamhetsåret antogs men har ännu inte påbörjats.

Vinnergi Teknikkonsult anlätades för att ge förslag på tillvägagångssätt för sanering av kabelmängden på fasaderna inåt gården och på alternativa lösningar med kabeldragning inom huset med beredskap för framtida fiberdragning. Styrelsen beslöt att avvakta med ytterligare åtgärder i väntan på att etapp II av tak- och renoveringsarbetena avslutats.

Energibesparingsutredningar

Den ekonomiska nyttan av solpaneler på fastigheten har undersökts men inte föranlett någon åtgärd på grund av den låga förväntade nettoavkastningen. Umia Teknikkonsult AB har anlåtats för att utreda den ekonomiska nyttan av installation av anläggning för utvinning av bergvärme i fastigheten. Efter en preliminär rapport beslöt styrelsen att avvakta med fortsatt utredning till dess etapp II av tak- och renoveringsarbetena avslutats.

Ingångna avtal

Avtalen med Comhem för bredband och TV och Gotlands Energi AB för elkraft förlängdes med tre respektive fem år till 2023-07-31 respektive 2025-04-30.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 2020

Underhåll

Etapp II av tak- och fasadrenoveringsarbeten har påbörjats i februari 2021.

Webbplats

Föreningens webbplats brfthomander24.se etablerades.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 602 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årsavgiften har höjts med 2 % från och med april 2021.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 677	1 670	1 642	1 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-541	62	236
Eget kapital, tkr	5 761	5 835	6 376	6 314
Taxeringsvärde, tkr	48 726	48 726	43 258	43 258
-varav byggnad, tkr	22 394	22 394	21 393	21 393
Soliditet	57%	57%	59%	59%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	602	593	591	591
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	629	813	795	699
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 565	1 599	1 633	1 661
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	8%	8%	9%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	59	59	48	48
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	140	46	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	59	55	55	55

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 031 258	4 224 050	0	1 120 945	-540 963	5 835 290
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-540 963	540 963	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			146 178	-146 178		0
Årets resultat					-74 314	-74 314
Belopp vid årets utgång	1 031 258	4 224 050	146 178	433 804	-74 314	5 760 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	579 982
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-146 178
Årets resultat	-74 314
Summa till stämmans förfogande	359 490

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	359 490
-------------------------	---------

Resultaträkning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 677 176	1 669 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 428	0
Summa rörelseintäkter		1 686 604	1 669 569

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 323 698	-1 410 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 879	-121 134
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-400 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-225 244	-147 504
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-85 207
Summa rörelsekostnader		-1 698 821	-2 164 243

Rörelseresultat

-12 217 -494 674

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	11 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 097	-57 489
Summa finansiella poster		-62 097	-46 289

Årets resultat

-74 314 -540 963

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-74 314	-540 963
Reservering till fond för yttre underhåll	-146 178	-146 178
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	374 682
Överföring till balanserat resultat	-220 492	-312 459

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 353 437	7 578 681
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 353 437	7 578 681

Summa anläggningstillgångar

7 353 437	7 578 681
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		67 239	25
Kundfordringar		12 873	12 873
Avräkningskonto HSB		1 607 212	1 607 212
Övriga kortfristiga fordringar		288	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	37 910	51 349
Summa kortfristiga fordringar		1 725 522	1 671 757

Kassa och bank

Bank	Not 12	965 113	927 986
Summa kassa och bank		965 113	927 986

Summa omsättningstillgångar

2 690 635	2 599 742
------------------	------------------

Summa tillgångar

10 044 072	10 178 423
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 031 258	1 031 258
Upplåtelseavgifter	4 224 050	4 224 050
Fond för yttre underhåll	146 178	0
Summa bundet eget kapital	5 401 486	5 255 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	433 804	1 120 945
Årets resultat	-74 314	-540 963
Summa fritt eget kapital	359 490	579 982

Summa eget kapital

5 760 976	5 835 290
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 600 000	3 900 691
Summa långfristiga skulder		1 600 000	3 900 691

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 300 703	84 940
Leverantörsskulder		30 974	36 140
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 575	4 859
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	314 844	286 503
Summa kortfristiga skulder		2 683 096	442 442

Summa skulder

4 283 096	4 343 133
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

10 044 072	10 178 423
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25 - 120 år
---	-------------

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
--	------

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens taxeringsvärde. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 406 160	1 385 478
	Hysesintäkt lokaler	187 560	154 476
	Hysesrabatter	-21 483	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	93 156	93 156
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	1 259	28 738
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 632	4 930
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 892	2 791
		1 677 176	1 669 569
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	9 428	0
		9 428	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-92 081	-212 430
	El	-129 246	-121 625
	Uppvärmning	-503 573	-541 134
	Vatten	-69 047	-78 658
	Renhållning	-74 668	-74 736
	TV, bredband, iptelefoni	-46 803	-23 998
	Serviceavtal	-2 204	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 324	0
	Förvaltningskostnader	-271 449	-236 673
	Försäkringar	-56 048	-49 114
	Fastighetsskatt	-63 558	-66 701
	Övriga driftskostnader	-12 697	-5 329
		-1 323 698	-1 410 398
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-33 000	-37 475
	Övriga förvaltningskostnader	-6 815	-16 844
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 394	-7 801
	Konsulter	-87 670	-53 425
	Förbrukningsinventarier	0	-5 590
	Stämman och styrelse	-15 000	0
		-149 879	-121 134
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-400 000
		0	-400 000
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-225 244	-232 711
		-225 244	-232 711
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Resultateffekt vid utrangering del av fastighet		
	10% av tak och 25% av fasader	0	-85 207
		0	-85 207



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 705 986	7 732 650
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-135 901
Årets investering byggnader	0	3 109 237
Ingående anskaffningsvärde mark	676 000	676 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 381 986	11 381 986

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 803 305	-3 706 495
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	50 964
Årets avskrivningar byggnader	-225 244	-147 504
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 028 549	-3 803 035

Utgående redovisat värde

7 353 437 7 578 951

Redovisade värden byggnader

6 677 437 6 902 951

Redovisade värden mark

676 000 676 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1936	21 600 000	25 000 000	46 600 000	46 600 000
Lokaler	1936	794 000	1 332 000	2 126 000	2 126 000
		22 394 000	26 332 000	48 726 000	48 726 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 730 000	4 730 000
Summa ställda säkerheter	4 730 000	4 730 000

Not 10	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	186 441	186 441
Utgående anskaffningsvärden	186 441	186 441

Ingående avskrivningar	-186 441	-186 441
Utgående avskrivningar	-186 441	-186 441

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	13 164	16 555
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 606	6 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 140	28 738
	37 910	51 349

Not 12	Bank
--------	------

Handelsbanken	965 113	927 986
	965 113	927 986

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenr	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	182495		1,70%	2021-01-05	473 267	65 288
Stadshypotek	220916		1,36%	2023-09-01	1 600 000	
Stadshypotek	930128		1,70%	2021-01-07	1 827 436	19 652
					3 900 703	84 940

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 600 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 84 940

Lån som ska konverteras inom ett år 2 215 763

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 300 703**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,58%

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 575	4 859
	6 575	4 859

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	30 000	30 000
	30 000	30 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	141 737	133 953
Upplupna räntekostnader	10 755	9 977
Upplupen revision	17 600	17 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 752	125 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	0
	314 844	286 503

____/____ 2021

.....
Axel Leander

.....
Fredrik Von Gerber

.....
Helena Perhag

.....
Jacob Donner

.....
Marianne Ohman

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Maria Wulff
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Thomas Fredrik von Gerber

Styrelseledamot

Serienummer: 19700123xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-05-18 12:45:57Z



AXEL LEANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19940311xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2021-05-18 14:21:18Z



HELENA JEPPSSON PERHAG

Styrelseledamot

Serienummer: 19581210xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2021-05-18 16:12:57Z



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: 19491205xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-05-18 19:41:50Z



MARIANNE ÖHMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19381001xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2021-05-19 09:22:19Z



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810611xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2021-05-19 09:25:31Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>