



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Thoméus

Org nr 745000-1321



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thoméus (745000-1321) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1939 på fastigheten Sankt Thomas 31 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Stora Tomegatan 48 och Östra Vallgatan 61 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	8	441
2	1	71
3	9	722
4	3	331
5	1	159
	22	1 724
Lokaler, bostadsrätt	4	304
Lokaler, hyresrätt	1	10

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Sten Kjellström	ordförande
Tanja Holmqvist	kassör
Mårten Dunér	styrelseledamot
Carl Flivik	styrelsesuppleant
Anders Nordlöf	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Peter Polfeldt.

Vid årets slut bestod valberedningen av Clara Gustafsson och Lison Nordlöf med Lison Nordlöf som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen	Elavtal
Krafringen	Uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Årets utförda underhåll

Byte av passagesystem

Byte av gårdsport

Byte av brevinkast

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 518 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 908 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 4 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 147	1 147	1 152	1 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4	120	247	259
Eget kapital, tkr	2 972	2 976	2 855	1 056
Taxeringsvärde, tkr	31 822	31 822	31 822	25 900
-varav byggnad, tkr	15 182	15 182	15 182	15 042
Soliditet	37%	37%	32%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	518	518	518	561
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	15%	17%	23%

En snittlägenhet på 78 m² kan förenklat sägas vara belånad med 188 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 78 m² belöper en månadsavgift om ca 3 400 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Insatser/ upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång ins	83 072	5 000	518 000	697 338	120 191	1 423 601
ingång	1 552 014					1 552 014
Balanseras i ny räkning				120 191	-120 191	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-55 536	55 536		0
Årets resultat					-3 724	-3 724
Belopp vid årets utgång	1 635 086	5 000	512 464	823 065	-3 724	2 971 891

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	817 529
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	55 536
Årets resultat	-3 724
Summa till stämmans förfogande	819 341

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	819 341
-------------------------	---------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 146 972	1 146 972
Övriga rörelseintäkter		40 431	39 950
Summa rörelseintäkter		1 187 403	1 186 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-802 610	-705 721
Övriga externa kostnader	3	-29 139	-30 616
Personalkostnader	4	-49 940	-47 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-260 741	-248 921
Summa rörelsekostnader		-1 142 429	-1 032 569
Rörelseresultat		44 974	154 353
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 698	-34 162
Summa finansiella poster		-48 698	-34 162
Resultat efter finansiella poster		-3 724	120 191
Årets resultat		-3 724	120 191

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-3 724	120 191
Reservering till fond för yttre underhåll	-50 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	55 536	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 812	120 191

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 140 027	7 164 485
Summa materiella anläggningstillgångar		7 140 027	7 164 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		7 141 627	7 166 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		8 032	8 516
Övriga fordringar	7	359	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 258	9 596
Summa kortfristiga fordringar		19 649	18 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	919 228	915 073
Summa kassa och bank		919 228	915 073
Summa omsättningstillgångar		938 877	933 544
SUMMA TILLGÅNGAR		8 080 504	8 099 629

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 635 086	1 635 086
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		512 464	518 000
Summa bundet eget kapital		2 152 550	2 158 086
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		823 065	697 338
Årets resultat		-3 724	120 191
Summa fritt eget kapital		819 341	817 529
Summa eget kapital		2 971 891	2 975 615
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 908 000	4 908 000
Summa långfristiga skulder		4 908 000	4 908 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 457	70 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	183 156	145 043
Summa kortfristiga skulder		200 613	216 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 080 504	8 099 629

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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 förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominell belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	6 720	6 720
Årsavgifter bostäder	893 892	893 892
Årsavgifter lokaler	246 360	246 360
Summa nettoomsättning	1 146 972	1 146 972
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	161 290	86 509
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 493	0
Lokalvård, städning	49 296	48 276
El	30 114	23 630
Uppvärmning	311 943	316 644
Vatten, avlopp	36 715	33 073
Renhållning, sophämtning	35 150	31 036
Kabel-TV, internet	71 179	65 647
Fastighetsförsäkringspremier	17 018	15 641
Fastighetsskatt	53 634	53 150
Förvaltningsavtal	34 778	32 115
Summa drift	802 610	705 721
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Kontorsmaterial, tele, porto	1 175	415
Extern revisionsarvode	6 250	6 250
Kostnader pant, överlåtelser	0	2 100
Övriga förvaltningskostnader	12 934	11 313
Övriga externa tjänster	0	6 188
Medlemsavgifter	8 780	4 350
Summa övriga externa kostnader	29 139	30 616

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	38 000	36 000
Sociala avgifter	11 940	11 311
Summa personalkostnader	49 940	47 311

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2058

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	8 539 434	-3 111 296	-191 801	5 236 337
Ursprunglig mark	80 000			80 000
Balkonger	1 713 467	-57 120	-57 120	1 599 227
Passagesystem	236 283	0	-11 820	224 463
Byggnader	10 569 184	-3 168 416	-260 741	7 140 027

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 252 901	8 539 434
Anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
Inköp	236 283	1 713 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 569 184	10 332 901

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 168 416	-2 919 495
Årets avskrivningar	-260 741	-248 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 429 157	-3 168 416

Redovisat värde

7 140 027 7 164 485

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	982 000	982 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	1 440 000	1 440 000
Summa taxeringsvärde	31 822 000	31 822 000

Fastighetsbeteckning: Sankt Thomas 31

Värdeår: 1959

Byggnadsår: 1939

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 13.

5 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Belopp vid årets början	0	450 979
Omklassificeringar m.m.	0	-450 979
Utgående redovisat värde	0	0

6 Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 600	1 600
Summa andra långfristiga fordringar	1 600	1 600

7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	359	359
Summa övriga fordringar	359	359

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	4 370	0
Förutbetald kabel-tv	2 088	6 131
Förutbetald internet	4 800	3 465
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 258	9 596

9 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
SEB	109	109
Handelsbanken klient/handkassa	120 696	107 824
Transaktionskonto bank	798 423	807 140
Summa kassa och bank	919 228	915 073

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

11 Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31			
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB	1,17%	2021-12-28	0	4 908 000	4 908 000
			0	4 908 000	4 908 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 908 000	4 908 000
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,17%				
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				4 908 000	

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el	5 000	1 975
Upplupen värme	75 490	45 873
Upplupen sophämtning	2 754	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	89 142	90 033
Upplupna räntekostnader	1 778	912
Beräknat arvode för revision	6 250	6 250
Övriga interimsskulder	2 742	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 156	145 043

13 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

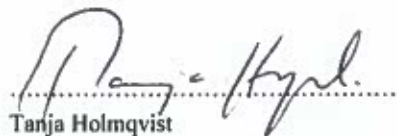
Uttagna pantbrev i fastighet

7 000 000

7 000 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**7 000 000****7 000 000**Lund 23 / 4 2019

Sten Kjellström



Tanja Holmqvist



Märten Dunér

Min revisionsberättelse har avgivits den ____ / ____ 2019

.....
Peter Polfeldt
Föreningsvald revisor