

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Thomander 24 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 m ²
1	15	
2	5	
3	5	
4	3	
5	4	
6	1	
	33	2 492

Lokaler, hyresrätt

1

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-26, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till stämman
Jakob Donnér	ordförande	2023
Fredrik von Gerber	kassör	2023
Helena Perhag	sekreterare	2022
Marianne Öhman	styrelseledamot	2023
Axel Leander	styrelseledamot	2022
Bertil Torekull	styrelsesuppleant	2023
Ulf Zander	styrelsesuppleant	2023

Av föreningen vald revisor har varit Maria Wulff på Baker Tilly med Karl Andersson som suppleant.

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

Anställda

Föreningen har inga anställda

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
GEAB	elavtal
Kraftringen	fjärrvärme
Com Hem AB	kabel-TV
Com Hem AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	underhållsplansavtal
IF	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Fönstermålning, takåtgärder samt taksäkerhet. Styrelsen hade under år 2020 beställt ett underlag för offert-för-frågan angående etapp II av tak- och fasadrenoveringsarbeten av firma Byggadministration Harald Olsson AB.

Efter offertförfrågan hade firma Nimab Support AB:s anbud godtagits. Arbetet med etapp II påbörjades under räkenskapsåret och omfattade fasaderna mot grannarna i norr och söder samt fasader, tak, fönster och balkonger i fastighetens flyglar. Etapp I år 2019 omfattade tak- och fasadrenovering av huvudbyggnaden.

Etapp II omfattade omfogning av tegelfogar, inspektion av takfötter, förbättring av taksäkerheten, borttagning av en taklucka på samt lösullsisolering av norra flygeln, målning av fönster och balkongdörrar, tegling av två blindfönster på södra flygelns norra sida samt lagning och målning av sockelns puts.

I samband med ovannämnda arbeten bättrades även fogarna på de båda översta balkongerna mot Sandgatan. Kostnaden för etapp II inklusive balkongerna var ca 5,3 mkr kronor. Motsvarande belopp för etapp I år 2019 var ca 3,1 mkr kronor.

Ett anbud rörande reparation och sandstensportalen mot Sandgatan och reparation av sandstensbalustraden utanför lgh 203 hade antagits år 2020. Arbetet genomfördes under år räkenskapsåret.

Firma Eladministration gick igenom telenätet i huset och skissade på en lösning för att flytta kablarna inomhus från fasaderna samt förbereda för framtida fiberdragning. Det visade sig att de enda aktiva telefonkablarna ("kopparnät") i huset härrörde från lägenheter i huvudbyggnaden. Någon dragning av telekablar inomhus genomfördes därför inte utan i stället revs de flesta kablarna på flyglarnas ytterväggar ner i föreningens egen regi.

Osman Barak genomförde en inspektion av innerfönstren i huset och upprättade ett protokoll över de innerbågar som behöver justeras för att fönstren ska vara täta. Justeringsarbetet påbörjades av honom under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 2021

Underhåll

Det under år 2021 påbörjade arbetet med att finna en acceptabel ljudnivå för restaurangfläktsmotorn på vinden parad med godtagbar luftväxling i köket har fortsatt under våren 2022

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 610 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgiften har höjts med två procent från och med april 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	41

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts inga 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.

Webbplats

Föreningens webbplats brfthomander24.se

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 591	1 677	1 670	1 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-377	-74	-541	62
Eget kapital, tkr	5 384	5 761	5 835	6 376
Taxeringsvärde, tkr	48 726	48 726	48 726	43 258
-varav byggnad, tkr	22 394	22 394	22 394	21 393
Soliditet, %	36%	57%	57%	59%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	610	602	593	591
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	828	629	813	795
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 546	1 565	1 599	1 633
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	18%	8%	8%	9%
Avsättn. Underhållsfond/m ² byggnadsyta	59%	59%	59%	48%
Ianspr.tagande underhållsfond /m ² byggn	0%	0%	140%	46%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	93	59	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	146 178	433 804	-74 314	5 760 976
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-74 314	74 314	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			146 178	-146 178		0
Årets resultat					-376 797	-376 797
Belopp vid årets utgång	1 031 258	4 224 050	292 356	213 312	-376 797	5 384 178



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	359 490
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-146 178
Årets resultat	-376 797
Summa till stämmans förfogande	-163 486

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-163 486
-------------------------	----------

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 590 719	1 677 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	953	9 428
Summa rörelseintäkter		1 591 672	1 686 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 499 146	-1 323 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 413	-149 879
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-231 113	-225 244
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-133 059	0
Summa rörelsekostnader		-1 903 731	-1 698 821
Rörelseresultat		-312 059	-12 217
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 738	-62 097
Summa finansiella poster		-64 738	-62 097
Årets resultat		-376 797	-74 314



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	12 266 436	7 353 437
Inventarier och installationer	Not 9	42 324	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 308 760	7 353 437

Summa anläggningstillgångar

12 308 760	7 353 437
-------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		109 544	67 239
Kundfordringar		12 873	12 873
Avräkningskonto HSB		0	1 607 212
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 960	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 773	37 910
Summa kortfristiga fordringar		187 150	1 725 522

Kassa och bank

Bank	Not 12	2 383 994	965 113
Summa kassa och bank		2 383 994	965 113

Summa omsättningstillgångar

2 571 144	2 690 635
------------------	------------------

Summa tillgångar

14 879 904	10 044 072
-------------------	-------------------

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

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		292 356	146 178
Summa bundet eget kapital		5 547 664	5 401 486

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		213 312	433 804
Årets resultat		-376 797	-74 314
Summa ansamlad förlust		-163 485	359 490

Summa eget kapital

5 384 179 **5 760 976**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 837 007	1 600 000
Summa långfristiga skulder		8 837 007	1 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	2 300 703
Leverantörsskulder		26 837	30 974
Aktuell skatteskuld	Not 14	5 211	6 575
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 052	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	596 619	314 844
Summa kortfristiga skulder		658 719	2 683 096

Summa skulder

9 495 726 **4 283 096**

Summa eget kapital och skulder

14 879 904 **10 044 072**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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 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 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 underhållsplan. 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. 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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 427 256	1 406 160
	Hysesintäkt bostäder	0	67 977
	Hysesintäkt lokaler	52 464	119 583
	Hysesrabatter	0	-21 483
	Konsumtionsavgift el	93 156	93 156
	Konsumtionsavgift värme	0	1 259
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 941	8 632
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 902	1 892
		<u>1 590 719</u>	<u>1 677 176</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	953	9 428
		<u>953</u>	<u>9 428</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-124 145	-92 081
	El	-141 988	-129 246
	Uppvärmning	-544 986	-503 573
	Vatten	-84 508	-69 047
	Renhållning	-69 151	-74 668
	Bevakningskostnader	-20 475	0
	TV, bredband, iptelefoni	-78 437	-46 803
	Serviceavtal	0	-2 204
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 572	-2 324
	Förvaltningskostnader	-304 119	-271 449
	Försäkringar	-48 973	-56 048
	Fastighetsskatt	-69 407	-63 558
	Övriga driftskostnader	-8 385	-12 697
		<u>-1 499 146</u>	<u>-1 323 698</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 150	-33 000
	Övriga förvaltningskostnader	-2 324	-6 815
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 939	-7 394
	Konsulter	0	-87 670
	Stämma och styrelse	0	-15 000
		<u>-40 413</u>	<u>-149 879</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-220 532	-225 244
	Installationer och inventarier	-10 581	0
	Utrangering 15% av tak, 40% av fasad	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-231 113</u>	<u>-225 244</u>
Not 7	Övrig rörelsekostnader		
	Resultateffekt vid uttrangering del av fastighet 15% av tak och 40% av fasad	-133 059	0
		<u>-133 059</u>	<u>0</u>

**Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 705 986	10 705 986
Årets försäljning, utrangering tak	-56 895	0
Årets försäljning, utrangering fasad	-156 754	0
Årets investering byggnader	5 266 591	0
Ingående anskaffningsvärde mark	676 000	676 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 434 928	11 381 986

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 028 549	-3 803 305
Årets försäljning, utrangering tak	23 812	0
Årets försäljning, utrangering fasad	56 778	0
Årets avskrivningar byggnader	-220 532	-225 244
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 168 491	-4 028 549

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader	11 590 436	6 677 437
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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 860 000	4 730 000
Summa ställda säkerheter	8 860 000	4 730 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	186 441	186 441
Årets investeringar	52 905	0
Utgående anskaffningsvärden	239 346	186 441
Ingående avskrivningar	-186 441	-186 441
Årets avskrivningar	-10 581	0
Utgående avskrivningar	-197 022	-186 441
Utgående redovisat värde	42 324	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	5 960	288
	5 960	288



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	17 905	13 164
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 907	19 606
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 961	5 140
	58 773	37 910

Not 12 Bank		
Handelsbanken	2 383 994	965 113
	2 383 994	965 113

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Hänträdning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,57%	2024-07-28	5 000 000	0
Stadshypotek		1,36%	2023-09-01	1 600 000	0
Stadshypotek		0,76%	2025-06-30	424 310	0
Stadshypotek		0,74%	2025-06-30	1 812 697	0
				8 837 007	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 752 067**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **0**

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 211	6 575
	5 211	6 575

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	30 052	30 000
	30 052	30 000

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	152 083	141 737
Upplupna räntekostnader	7 240	10 755
Upplupen revision	18 000	17 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 230	124 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 066	20 000
	596 619	314 844

Lund ____ / ____ 2022

.....
Axel Leander.....
Fredrik Von Gerber.....
Helena Perhag.....
Jacob Donnér.....
Marianne Öhman

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
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

2022-05-10 07:32:10 UTC



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: 19491205xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2022-05-10 07:59:36 UTC



MARIANNE ÖHMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19381001xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2022-05-10 09:28:58 UTC



HELENA JEPSSON PERHAG

Styrelseledamot

Serienummer: 19581210xxxx

IP: 130.235.xxx.xxx

2022-05-10 09:35:58 UTC



AXEL LEANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19940311xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2022-05-10 10:00:54 UTC



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810611xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2022-05-10 10:34:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0FEPC-CZ68K-ZT63N-QTEJ8-L2V0I-HG8OU

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>