

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Thomander 24 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 båda byggnader färdigställdes 1905 resp 1906 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	190

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-11, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog och 1 ej röstberättigade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll
Jacob Donnér	ordförande
Fredrik von Gerber	kassör
Helena Perhag	sekreterare
Ulf Zander	styrelseledamot
Marianne Öhman	styrelseledamot
Emil Holmberg	styrelsesuppleant

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

2022 är ett år som bjudit på mycket som påverkat människors liv både i stort som smått. Inflationen har rusat i höjden det senaste året och med detta har pengars värde urholkats och samtidigt har räntor på lån ökat markant och så även energipriserna. Styrelsen har förespråkat en linje där man kan ha kontroll på framtida utgifter varför både låneräntor och elpriser har bundits till fasta nivåer redan för ett år sedan och bakåt. Detta visar sig i skrivande stund ha varit en klok linje. Kraftringens planerade höjningar inbegriper att fjärrvärmepriset höjs med 6% från och med årsskiftet 2022-2023. Elnätsavgiften höjdes med 9% 1 juli i 2022.

Underhåll

Under 2023 går vår underhållsplan ut och vi kommer att söka efter en leverantör som erbjuder planer som är anpassade efter vår typ av fastighet (sekelskifte 1900 med allt vad det innebär). Generellt är nu fastigheten i gott och uppdaterat skick tack vare de omfattande renoveringsarbeten som genomförts de senaste 15 åren.

Sandstensportalen har reparerats.

Ekonomi

Sammantaget ser föreningens ekonomi fortsatt sund och stark ut varför styrelsen beslutat att endast höja årsavgifterna med 2% från och med årsskiftet. Under 2023 kommer även effekterna av de två stora renoveringsprojekten ha planat ut och förhoppningsvis även de värsta kostnadsökningarna på grund av de ovan nämnda omvärldsfaktorerna. I det längre perspektivet kommer räntorna troligtvis ligga högre än de vi har våra lån bundna till idag samt även både el- och värmekostnader. Med tanke på detta är det inte osannolikt att det sker mindre men tätare avgiftshöjningar för att kompensera för detta.

Med tanke på vår kassabehållning har vi för avsikt att lösa ett av lånen som går ut i september.

Det är ett lån om 1 600 000 hos Stadshypotek med ränta 1,36% som omsätts 2023-09-01.

Efter detta skulle vi ha tre lån kvar med låga räntesatser (under 0,76%).

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 613 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	42

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (året innan överläts 5 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.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 698	1 591	1 677	1 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-258	-377	-74	-541
Eget kapital, tkr	5 126	5 384	5 761	5 835
Taxeringsvärde, tkr	64 985	48 726	48 726	48 726
-varav byggnad, tkr	27 720	22 394	22 394	22 394
Soliditet, %	36%	36%	57%	57%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	613	610	602	593
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	851	828	629	813
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 540	3 546	1 565	1 599
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	14%	18%	8%	8%
Avsättn. Underhållsfond/m ² byggnadsyta	78	59	59	59
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggnadsyta	69	0	0	140
Avskrivning/m ² byggnadsyta	141	93	59	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	292 356	213 312	-376 797	5 384 179
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-376 797	376 797	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			194 955	-194 955		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-46 395	46 395		0
Årets resultat					-258 387	-258 387
Belopp vid årets utgång	1 031 258	4 224 050	440 916	-312 045	-258 387	5 125 791



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-163 485
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-194 955
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	46 395
Årets resultat	-258 387
Summa till stämmans förfogande	-570 433

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-570 433
-------------------------	----------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 697 962	1 590 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-953	953
Summa rörelseintäkter		1 697 009	1 591 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 094	-1 499 146
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 395	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-49 256	-40 413
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-374 043	-231 113
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-133 059
Summa rörelsekostnader		-1 877 788	-1 903 731
Rörelseresultat		-180 779	-312 059
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 612	-64 738
Summa finansiella poster		-77 608	-64 738
Årets resultat		-258 387	-376 797

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	11 914 244	12 266 436
Inventarier och installationer	Not 10	189 537	42 324
Summa materiella anläggningstillgångar		12 103 781	12 308 760

Summa anläggningstillgångar**12 103 781** **12 308 760****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	109 544
Kundfordringar		12 873	12 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 011	5 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 417	58 773
Summa kortfristiga fordringar		79 301	187 150

Kassa och bank

Bank	Not 13	2 152 463	2 383 994
Summa kassa och bank		2 152 463	2 383 994

Summa omsättningstillgångar**2 231 764** **2 571 144****Summa tillgångar****14 335 545** **14 879 904**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

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	440 916	292 356
Summa bundet eget kapital	5 696 224	5 547 664

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-312 045	213 312
Årets resultat	-258 387	-376 797
Summa ansamlad förlust	-570 432	-163 485

Summa eget kapital

	5 125 792	5 384 179
--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 237 007	8 837 007
Summa långfristiga skulder		7 237 007	8 837 007

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 600 000	0
Leverantörsskulder		24 450	26 837
Aktuell skatteskuld	Not 15	996	5 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	30 000	30 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	317 301	596 619
Summa kortfristiga skulder		1 972 747	658 719

Summa skulder

	9 209 754	9 495 726
--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

	14 335 545	14 879 904
--	-------------------	-------------------

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	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 434 288	1 427 256
	Hysesintäkt lokaler	161 808	52 464
	Hysesrabatter	-4 616	0
	Konsumtionsavgift el	93 156	93 156
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 175	10 941
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 151	6 902
		<u>1 697 962</u>	<u>1 590 719</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-953	953
		<u>-953</u>	<u>953</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-98 010	-124 145
	El	-189 217	-141 988
	Uppvärmning	-464 421	-544 986
	Vatten	-73 961	-84 508
	Renhållning	-64 936	-69 151
	Bevakningskostnader	0	-20 475
	TV, bredband, iptelefoni	-79 688	-78 437
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 677	-4 572
	Förvaltningskostnader	-303 426	-304 119
	Försäkringar	-53 716	-48 973
	Fastighetsskatt	-69 977	-69 407
	Övriga driftskostnader	-6 065	-8 385
		<u>-1 408 094</u>	<u>-1 499 146</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-46 395	0
		<u>-46 395</u>	<u>0</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-33 040	-24 150
	Övriga förvaltningskostnader	-2 992	-2 324
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 224	-13 939
		<u>-49 256</u>	<u>-40 413</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-352 192	-220 532
	Installationer och inventarier	-21 851	-10 581
		<u>-374 043</u>	<u>-231 113</u>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering del av fastighet	0	-133 059
		<u>0</u>	<u>-133 059</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 758 928	10 705 986
Årets försäljning, utrangering tak	0	-56 895
Årets försäljning, utrangering fasad	0	-156 754
Årets investering byggnader	0	5 266 591
Ingående anskaffningsvärde mark	676 000	676 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 434 928	16 434 928

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 168 491	-4 028 549
Årets försäljning, utrangering tak	0	23 812
Årets försäljning, utrangering fasad	0	56 778
Årets avskrivningar byggnader	-352 192	-220 532
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 520 683	-4 168 491

Utgående redovisat värde

11 914 244 12 266 436

Redovisade värden byggnader	11 238 244	11 590 436
Redovisade värden mark	676 000	676 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		27 000 000	36 000 000	63 000 000	46 600 000
Lokaler		720 000	1 265 000	1 985 000	2 126 000
		27 720 000	37 265 000	64 985 000	48 726 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 860 000	8 860 000
Summa ställda säkerheter	8 860 000	8 860 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	239 346	186 441
Årets investeringar	169 064	52 905
Utgående anskaffningsvärden	408 410	239 346
Ingående avskrivningar	-197 022	-186 441
Årets avskrivningar	-21 851	-10 581
Utgående avskrivningar	-218 873	-197 022
Utgående redovisat värde	189 537	42 324

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	5 011	5 960
	5 011	5 960



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	17 905	17 905
Förutbetald kabel-TV och bredband	21 589	19 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 923	20 961
	61 417	58 773

Not 13 Bank		
Handelsbanken	2 152 463	2 383 994
	2 152 463	2 383 994

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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
SEB		0,57%	2024-07-28	5 000 000	0
				8 837 007	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 237 007**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 600 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 600 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,86%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 237 007

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	996	5 211
	996	5 211

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	30 000	30 052
	30 000	30 052



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	148 344	152 083
Upplupna räntekostnader	7 240	7 240
Upplupen revision	18 540	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	143 802	122 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-625	297 066
	317 301	596 619

Lund enligt elektronisk signering

.....
Fredrik Von Gerber

.....
Helena Perhag

.....
Jacob Donner

.....
Marianne Öhman

.....
Ulf Zander

Min revisionsberättelse har avgivits enligt elektronisk signering

.....
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."

HELENA JEPSSON PERHAG

Styrelseledamot

Serienummer: 19581210xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-05-05 06:30:28 UTC



Ulf Zander

Styrelseledamot

Serienummer: 19650220xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-05-05 06:50:37 UTC



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: 19491205xxxx

IP: 130.235.xxx.xxx

2023-05-05 08:19:31 UTC



Thomas Fredrik von Gerber

Styrelseledamot

Serienummer: 19700123xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-05-05 09:08:24 UTC



MARIANNE ÖHMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19381001xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-05-05 09:53:29 UTC



Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Väntar på
signatur

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/validator>