



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Thoméus



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Thoméus med säte i LUND org.nr. 745000-1321 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades 2024-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Thomas 31	1939-06-30	1939
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	10
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 724
Totalt 27 objekt		2 038

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Birger Torkildsen	Ordförande, sedan 24-09-18
Mårten Dunér	Sekreterare/Ledamot
Tanja Svensson Holmqvist	Kassör/Ledamot
Ingrid Øra	Suppleant
Anders Nordlöf	Suppleant, ordf fram till 24-09-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Øra och Tanja Svensson Holmqvist.

Firman tecknas i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson med Carl Fagergren som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Wilhelm Schalén, (ordförande), Margareta Torkildsen och Ylva Stubbergaard, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

Bostad: årsavgift (upplåtna med bostadsrätt)/ kvm: år 2024, 626 kr/kvm år 2023, 544 kr/kvm.

Affärslokal: årsavgift (upplåtna med bostadsrätt)/kvm: år 2024, 932 kr/kvm år 2023, 810 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har antagit nya stadgar vilka registrerades 2024-06-12.

Byte av bank från SEB till Handelsbanken, har skett på inrådan av föreningens ekonomiska förvaltare, HSB.

Byte av revisor. Vi har bytt revisor till Morgan Nilsson, BoRevision i Malmö.

Byte av ordförande. Anders Nordlöf avsåg sig ordförandeposten under mötet i september, varpå styrelsens val av ny ordförande föll på suppleanten Birger Torkildsen. Anders fortsatte arbeta som suppleant.

Amortering. Vi har börjat amortera på befintligt lån, som numera är överfört till Handelsbanken.

Under sommaren har vi utfört en del förbättringsarbeten som att mura de yttre källartrapporna, putsat kapillärsador på källarväggar samt lagat en glasvägg till tvättstugan.

Året som kommer.

De närmaste två åren kommer att präglas av en omfattande renovering av huset, avseende fasader, fönsterrenovering, balkonger, terasser och fönsterbalkar mot gården. Arbetet börjar 2025 på gårdssidan för att avslutas under 2026 med gatusidan. Vi har valt att särskilt renovera byggnadens fönster. Finansiering sker genom banklån.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

1. Yttervägg – översyn och renovering av stälbalkarna på gårdsfasaden. Översyn och omfogning av tegel mot Östra Vallgatan och Stora Thomegatan. Lagning av putsfasaden mot gården.

2. Balkonger – samtliga äldre balkonger ses över vad gäller infästning, plattor och balkar. Skador byts. Räckerna byts mot nya i stål och fullhöjd.

3. Terrasser – tätskikten ersätts. Tätskikt på skärmtak över Ö Vallgatan ses över och repareras.

4. Fönster – äldre fönster av kärnvirke skrapas, kittas om och linoljemålas utvändigt och invändigt.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer, Avtalstyp

Kraftringen, elavtal

Kraftringen, uppvärmning med fjärrvärme

Comhem/Tele 2, kabel-TV

Telenor, bredband

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Länsförsäkringar Skåne, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Årsavgiften kommer att förändras fr.o.m. 2025-07-01 med +20%

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	129	58	81	98	129
Skuldsättning, kr/kvm	2 320	2 408	2 408	2 408	2 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 331	2 420	2 420	2 420	2 420
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	222	222	209	208	204
Årsavgifter, kr/kvm	672	584	562	562	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	685	598	579	578	576
Nettoomsättning, tkr	1 378	1 192	1 152	1 153	1 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	-66	-126	-76	-76	-13
Soliditet, %	33	33	35	35	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror dels på ett ökat underhåll men främst på kosultkostnader relaterade till det kommande renoveringsprojektet. De är bokförda under "Pågående nyanläggningar".

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt avgifterna de senaste åren.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	83 072	0	0	83 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 552 014	0	0	1 552 014
Uppskrivningsfond, kr	5 000	0	0	5 000
Underhållsfond, kr	678 464	0	-50 800	627 664
S:a bundet eget kapital, kr	2 318 550	0	-50 800	2 267 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	422 305	-126 173	50 800	346 932
Årets resultat, kr	-126 173	126 173	-66 069	-66 069
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	296 132	0	-15 269	280 863
S:a eget kapital, kr	2 614 682	0	-66 069	2 548 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35.000 kr samt ianspråktagande skett med 85.800 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	296 132
Årets resultat, kr	-66 069
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	280 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	280 863
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 378 485	1 192 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 500	38 669
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 395 985	1 230 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-840 184	-785 890
Underhåll enligt plan	Not 5	-85 800	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-47 140	-53 796
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-47 491	-46 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-244 142	-244 142
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 264 757	-1 130 585
RÖRELSERESULTAT		131 228	100 239
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 710	26 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 007	-252 741
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-197 297	-226 412
ÅRETS RESULTAT		-66 069	-126 173



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 098 422	6 342 564
Pågående nyanläggningar	Not 10	205 768	63 625
Summa materiella anläggningstillgångar		6 304 190	6 406 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		6 305 790	6 407 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 314
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	111 257	77 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 182	26 120
Summa kortfristiga fordringar		129 439	107 019
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	927 393	800 000
Summa kortfristiga placeringar		927 393	800 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	280 522	567 881
Summa kassa och bank		280 522	567 881
Summa omsättningstillgångar		1 337 354	1 474 900
SUMMA TILLGÅNGAR		7 643 145	7 882 689



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	83 072	83 072
Kapitaltillskott	1 552 014	1 552 014
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	627 664	678 464
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 267 750	2 318 550
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	346 932	422 305
Årets resultat	-66 069	-126 173
<i>Summa fritt eget kapital</i>	280 863	296 132
Summa eget kapital	2 548 613	2 614 682
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 728 000
Leverantörsskulder	136 895	16 143
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	207 558
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 094 531	5 268 007
Summa skulder	5 094 531	5 268 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 643 145	7 882 689

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	131 228	100 239
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	244 142	244 142
	375 370	344 381
Erhållen ränta	36 957	17 953
Erlagd ränta	-235 383	-250 783
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	176 944	111 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 667	-75 273
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	14 900	123 490
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	162 178	159 768
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-142 143	-121 925
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-142 143	-121 925
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-180 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-180 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-159 965	37 843
Likvida medel vid årets början	1 367 881	1 330 038
Likvida medel vid årets slut	1 207 916	1 367 881
	-159 965	37 843

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	10 - 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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 079 364	938 592
Årsavgifter lokaler	283 320	246 360
Hysesintäkt lokaler	6 720	6 720
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 648	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	483
	1 378 485	1 192 155
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	17 500	38 669
	17 500	38 669
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 063	-30 818
El	-44 264	-53 389
Uppvärmning	-351 822	-345 657
Vatten	-55 350	-52 810
Renhållning	-43 467	-45 520
TV, bredband, iptelefoni	-80 006	-74 731
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 732	-11 304
Förvaltningskostnader	-119 551	-115 812
Försäkringar	-24 206	-21 702
Fastighetsskatt	-50 610	-19 189
Övriga driftskostnader	-6 113	-14 958
	-840 184	-785 890
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-85 800	0
	-85 800	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-20 000	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 217	-12 340
Kostnader överlåtelse och panter	-4 882	-10 858
Föreningsverksamhet	-1 225	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-396	-279
Konsulter	0	-18 338
Förbrukningsinventarier	-8 082	-4 481
Stämma och styrelse	-5 338	0
	-47 140	-53 796
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 002	-38 000
Sociala avgifter	-9 489	-8 758
	-47 491	-46 758
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-244 142	-244 142
	-244 142	-244 142

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 005 738

10 947 438

Årets investering byggnader

0

58 300

Ingående anskaffningsvärde mark

80 000

80 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 085 738****11 085 738****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 743 174

-4 499 032

Årets avskrivningar byggnader

-244 142

-244 142

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 987 316****-4 743 174****Utgående redovisat värde****6 098 422****6 342 564**

Redovisade värden byggnader

6 018 422

6 262 564

Redovisade värden mark

80 000

80 000

Fastighetsbeteckning: Lund Sankt Thomas 31

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	23 000 000	24 800 000	47 800 000	47 800 000
Lokaler		39 000	1 436 000	1 475 000	1 475 000
		23 039 000	26 236 000	49 275 000	49 275 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

7 500 000

7 500 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**7 500 000****7 500 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

63 625

0

Årets Investering

142 143

63 625

Utgående värde pågående nyanläggningar

205 768**63 625**

Avser balkong-/fönster-projekt

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav

1 600

1 600

1 600**1 600****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

86 055

51 481

Övrig skattefordran

25 202

26 104

111 257**77 585****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

6 218

5 551

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

12 193

Upplupna ränteintäkter

1 129

8 376

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 835

0

18 182**26 120**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

SEB	0	800 000
Handelsbanken	927 393	0
	927 393	800 000

Not 15 BANK

Handelsbanken	280 522	567 881
	280 522	567 881

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,35%	2025-03-30	4 728 000	240 000
				4 728 000	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 4 728 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 728 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 528 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	22 078	0
	22 078	0

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 344	136 960
Upplupna räntekostnader	0	8 376
Upplupen revision	16 000	8 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 214	128 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	62 480
	207 558	343 864

2024-12-31 2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birger Torkildsen
Ordförande

.....
Mårten Dunér

.....
Tanja Svensson Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Morgan Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Thoméus, org.nr. 745000-1321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thoméus för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Thoméus för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Thoméus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGER TORKILDTSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:33:19



TANJA SVENSSON HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:05:29



MÅRTEN DUNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:12:22



MORGAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:55:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Thoméus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:50:19



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.