



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Thomander 24 med säte i LUND org.nr. 716407-0182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Thomander 24	1981-01-01	1906

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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)	190
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 492
Totalt 34 objekt		2 682

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 5st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jacob Donner	Ordförande
Ulf Zander	Ledamot
Fredrik Von Gerber	Ledamot
Helena Perhag	Ledamot
Emil Holmberg	Ledamot
Ludvig Eskilsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i föreningen av
- Ledamöterna

Revisorer har varit: Maria Wulff på Baker Tilly med Karl Andersson som suppleantvald av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Ståhl (sammankallande) och Leif Perhag, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar, samt 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Några ord om föreningens ekonomi i maj 2024

Även i år har mycket i vår omvärld påverkat oss på många sätt. Inflationen är fortsatt hög men har i skrivande stund troligtvis nått sin topp. Energipriserna ökade markant under 2022 och är fortsatt höga. Vår femåriga bundna låneränta kommer att omsättas i år samt vårt 5-åriga elavtal i april 2025 vilket kommer att betyda ökade kostnader. Vi har under verksamhetsåret löst ett lån om 1,6 miljoner med sedan tidigare upplånad buffert. Både fjärrvärme- och elnätsavgift höjdes kraftigt redan under 2022.

I en rad år har föreningen gått med minusresultat men det går åt rätt håll. Det är bland annat konsekvensen av ökade energikostnader som ligger till grund för detta. Föreningen har under de senaste åren genomfört stora renoveringsarbeten gällande rör, el, vatten, tak och fasad och har nu endast ett större renoveringsområde att fokusera på i omedelbar närtid och det avser fönsterbågarna. Styrelsen har beslutat att initiera löpande renovering av fönsterbågar och kommer under den närmaste tiden ta in offerter och undersöka vilka renoveringsfirmor som kan anlitas för att genomföra dessa arbeten. Styrelsen har en underhållsplan som nu behöver uppdateras och undersöker vilken leverantör som bäst kan passa vår föreningens behov. Ytterst handlar det om att kunna prognostisera framtida kostnader och i förlängningen sådant som påverkar lån och avgifter.

Sammantaget ser föreningens ekonomi dock fortsatt sund ut. Fastigheten är lågt belånad och hyser stora värden som ger gott om vidare låneutrymme om så skulle behövas. De värsta kostnadsökningarna har vi troligtvis bakom oss men i det längre perspektivet kommer räntorna ligga högre än de vi har våra lån bundna till idag samt även både el- och värmekostnader. Med tanke på ovanstående bedömer styrelsen att en snabbare takt av avgiftshöjningen krävs, gissningsvis 5% per år, för att täcka kostnadsökningarna samt för att även kunna bygga upp en buffert för framtida kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takomläggning,
Relining,
El,
Vatten,
Tak & Fasad,
Gården

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**Renovering av träfönsterbågar****MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	94	60	-5	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 698	3 295	3 295	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 904	3 546	3 546	1 565	1 599
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	266	271	288	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	587	576	573	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	85	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	701	633	593	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 749	1 698	1 591	1 677	1 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	-258	-511	-74	-541
Soliditet, %	40	36	36	57	57

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.

0= uppgifter saknas

År 2023 gör föreningen ett minusresultat med -120 633kr. Detta beror främst på ökade driftkostnader. Föreningen ser över sina kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 031 258	0	0	1 031 258
Upplåtelseavgifter, kr	4 224 050	0	0	4 224 050
Underhållsfond, kr	440 916	0	194 955	635 871
S:a bundet eget kapital, kr	5 696 224	0	194 955	5 891 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-312 045	-258 388	-194 955	-765 389
Årets resultat, kr	-258 388	258 388	-120 633	-120 633
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-570 433	0	-315 588	-886 022
S:a eget kapital, kr	5 125 791	0	-120 633	5 005 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 955 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-570 434
Årets resultat, kr	-120 633
Reservation till underhållsfond, kr	-194 955
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-886 022

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-886 022
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 748 728	1 697 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 059	-953
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 879 787	1 697 009
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 530 269	-1 408 094
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-46 395
Övriga externa kostnader	Not 6	-46 116	-49 256
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-374 043	-374 043
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 950 428	-1 877 788
RÖRELSERESULTAT		-70 641	-180 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 437	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 429	-77 612
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-49 992	-77 608
ÅRETS RESULTAT		-120 633	-258 387

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 562 052	11 914 244
Inventarier och installationer	Not 9	167 686	189 537
Summa materiella anläggningstillgångar		11 729 738	12 103 781
Summa anläggningstillgångar			
		11 729 738	12 103 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		53 629	0
Kundfordringar		12 873	12 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 193	5 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	99 855	61 417
Summa kortfristiga fordringar		171 550	79 301
Kassa och bank			
Bank	Not 12	725 723	2 152 463
Summa kassa och bank		725 723	2 152 463
Summa omsättningstillgångar			
		897 273	2 231 764
SUMMA TILLGÅNGAR			
		12 627 011	14 335 545

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 031 258	1 031 258
Upplåtelseavgifter		4 224 050	4 224 050
Fond för yttre underhåll		635 871	440 916
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 891 179</u>	<u>5 696 224</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-765 389	-312 045
Årets resultat		-120 633	-258 387
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-886 022</u>	<u>-570 432</u>
Summa eget kapital		<u>5 005 157</u>	<u>5 125 792</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>2 237 007</u>	<u>7 237 007</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 237 007</u>	<u>7 237 007</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 000 000	1 600 000
Leverantörsskulder		13 737	24 450
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 306	996
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	337 803	317 301
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 384 846</u>	<u>1 972 747</u>
Summa skulder		<u>7 621 853</u>	<u>9 209 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 627 011</u>	<u>14 335 545</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-70 641	-180 779
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	374 043	374 043
	<u>303 402</u>	<u>193 264</u>
Erhållen ränta	12 437	4
Erlagd ränta	-64 121	-77 612
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>251 718</u>	<u>115 656</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 249	107 849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 792	-285 972
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>173 261</u>	<u>-62 468</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-169 064
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-169 064</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 600 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 600 000</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 426 739	-231 532
Likvida medel vid årets början	2 152 463	2 383 994
Likvida medel vid årets slut	725 723	2 152 462
	<u>-1 426 739</u>	<u>-231 532</u>

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:	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. 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.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 462 992	1 434 288
Hysesintäkt lokaler	179 376	161 808
Hysesrabatter	0	-4 616
Konsumtionsavgift el	93 156	93 156
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 690	4 175
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 514	9 151
	1 748 728	1 697 962
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	53 936	0
Övrigt	77 123	-953
	131 059	-953
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-151 959	-98 010
El	-121 757	-189 217
Uppvärmning	-517 381	-464 421
Vatten	-74 709	-73 961
Renhållning	-98 268	-64 936
TV, bredband, iptelefoni	-86 566	-79 688
Serviceavtal	14 375	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 936	-4 677
Förvaltningskostnader	-354 927	-303 426
Försäkringar	-56 584	-53 716
Fastighetsskatt	-72 287	-69 977
Övriga driftskostnader	-5 270	-6 065
	-1 530 269	-1 408 094
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-46 395
	0	-46 395
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-32 790	-33 040
Övriga förvaltningskostnader	-2 194	-2 992
Kostnader överlåtelse och panter	-11 132	-13 224
	-46 116	-49 256
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-352 192	-352 192
Installationer och inventarier	-21 851	-21 851
	-374 043	-374 043

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 15 758 928 15 758 928

Ingående anskaffningsvärde mark 676 000 676 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 16 434 928 16 434 928**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 520 683 -4 168 491

Årets avskrivningar byggnader -352 192 -352 192

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 872 875 -4 520 683**Utgående redovisat värde****11 562 052 11 914 244**

Redovisade värden byggnader

10 886 052 11 238 244

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	63 000 000
Lokaler		720 000	1 265 000	1 985 000	1 985 000
		27 720 000	37 265 000	64 985 000	64 985 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 8 860 000 8 860 000

Summa ställda säkerheter 8 860 000 8 860 000**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 408 410 239 346

Årets investeringar 0 169 064

Utgående anskaffningsvärden 408 410 408 410

Ingående avskrivningar

-218 873 -197 022

Årets avskrivningar -21 851 -21 851

Utgående avskrivningar -240 724 -218 873

Utgående redovisat värde**167 686 189 537**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

5 193 5 011

5 193 5 011**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 19 339 17 905

Förutbetald kabel-TV och bredband 22 444 21 589

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 58 072 21 923

99 855 61 417

				2023-12-31	2022-12-31
Not 12 BANK					
Handelsbanken				725 723	2 152 463
				725 723	2 152 463
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
					Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SEB		0,57%	2024-07-28	5 000 000	0
Stadshypotek AB		0,76%	2025-06-30	424 310	0
Stadshypotek AB		0,74%	2025-06-30	1 812 697	0
				7 237 007	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 237 007
Lån som ska konverteras inom ett år					5 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,69%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 237 007
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				3 306	996
				3 306	996
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder				30 000	30 000
				30 000	30 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	173 449	148 344
Upplupna räntekostnader	5 548	7 240
Upplupen revision	19 080	18 540
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 726	143 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-625
	337 803	317 301

Lund enligt elektronisk signering

.....
Fredrik Von Gerber

.....
Helena Perhag

.....
Jacob Donnér

.....
Ulf Zander

.....
Emil Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

Ulf Zander

Styrelseledamot

Serienummer: 6056b0d78d547b[...]84e614078b8c7

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-05-17 14:16:25 UTC



HELENA JEPSSON PERHAG

Styrelseledamot

Serienummer: 1de28b85fc5686[...]63dd053f09758

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-05-19 13:48:11 UTC



KARL EMIL HOLMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b5054a534578df[...]2ae723c88612c

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-19 20:10:03 UTC



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: cd63ef22211bc4[...]f9ce2d6afb0c61

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-20 07:14:53 UTC



Thomas Fredrik von Gerber

Styrelseledamot

Serienummer: c611e9d9b806b4[...]697e402bea136

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-20 07:49:53 UTC



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-05-21 07:27:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: E0NJS-Y2CMZ-J58H2-1QQGC-YB6PG-756I3

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

Maria Wulff
Baker Tilly MLT KB
Nordenskiöldsgatan 11A
211 19 Malmö

Lund enligt elektronisk signering

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Thomander 24s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 5 november 2018, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om att vår bedömning av risken, för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter, är att någon sådan risk inte existerar.
- Vi har upplyst er om att vi inte känner till någon information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen

- anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
- andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om att vi inte har någon kunskap om några påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi skulle ha fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om att vi inte har någon kunskap om några kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
- Vi har upplyst er om att antagandet om fortsatt drift fortfarande gäller.

Jacob Donner

Helena Perhag

Fredrik von Gerber

Ulf Zander

Emil Holmberg

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."

Ulf Zander

Styrelseledamot

Serienummer: 6056b0d78d547b[...]84e614078b8c7

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-05-17 14:16:25 UTC



HELENA JEPSSON PERHAG

Styrelseledamot

Serienummer: 1de28b85fc5686[...]63dd053f09758

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-05-19 13:48:11 UTC



KARL EMIL HOLMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b5054a534578df[...]2ae723c88612c

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-19 20:10:03 UTC



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: cd63ef22211bc4[...]f9ce2d6afb0c61

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-20 07:14:53 UTC



Thomas Fredrik von Gerber

Styrelseledamot

Serienummer: c611e9d9b806b4[...]697e402bea136

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-20 07:49:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Thomander 24
Org.nr. 716407-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thomander 24 för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Thomander 24 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-05-21 07:27:35 UTC



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>