



Årsredovisning 2025

Brf Thomander 24



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Thomander 24 med säte i LUND org.nr. 716407-0182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 2019-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Thomander 24	1981-01-01	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01

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: 23 st 0 rok, 5 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 2 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jacob Donner	Ordförande
Helena Perhag	Ledamot
Fredrik Von Gerber	Ledamot
Helén Persson	Ledamot
Matin Farzad	Ledamot
Klara Andersson	Suppleant

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.
Revisorer har varit: Maria Wulff vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025. På stämman deltog röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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.

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:

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Relining av avloppssystem
2029	Målning av träfönster
2030	Dränering
2030	Byte fjärrvärmecentral

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-66	68	94	60	-5
Skuldsättning, kr/kvm	2 698	2 698	2 698	3 295	3 295
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 904	2 904	2 904	3 546	3 546
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	390	280	266	271	288
Årsavgifter, kr/kvm	648	627	587	576	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	87	78	85	90
Totala intäkter, kr/kvm	709	681	701	633	593
Nettoomsättning, tkr	1 865	1 786	1 749	1 698	1 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	-552	-455	-121	-258	-511
Soliditet, %	34	36	40	36	36

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 170 831 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -66 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

För att kunna finansiera framtida investeringar enligt underhållsplanen kommer föreningen troligtvis behöva ta nya lån. Styrelsen kommer förställa bevakning den ekonomiska utvecklingen samt försöka hålla föreningens kostnader nere för att förbättra föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	567 943	0	99 000	666 943
S:a bundet eget kapital, kr	5 823 251	0	99 000	5 922 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-818 093	-455 410	-99 000	-1 372 503
Årets resultat, kr	-455 410	455 410	-552 096	-552 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 273 503	0	-651 096	-1 924 599
S:a eget kapital, kr	4 549 748	0	-552 096	3 997 652

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 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	-1 273 503
Årets resultat, kr	-552 096
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 924 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 924 599
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 865 338	1 785 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 826	39 838
Summa Rörelseintäkter		1 901 164	1 825 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 807 814	-1 744 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 318	-60 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-374 042	-374 042
Summa Rörelsekostnader		-2 259 174	-2 179 255
Rörelseresultat		-358 010	-353 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 233	-101 847
Summa Finansiella poster		-194 086	-101 681
Resultat efter finansiella poster		-552 096	-455 410
Resultat före skatt		-552 096	-455 410
Årets resultat		-552 096	-455 410

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 857 671	11 209 862
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	123 984	145 835
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 981 655	11 355 697
Summa Anläggningstillgångar		10 981 655	11 355 697

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 795	47 313
Övriga kortfristiga fordringar		5 441	5 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 591	75 018
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		89 827	127 690
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	642 648	956 763
<i>Summa Kassa och bank</i>		642 648	956 763
Summa Omsättningstillgångar		732 475	1 084 453
Summa Tillgångar		11 714 130	12 440 150

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 10	5 255 308	5 255 308
Fond för yttre underhåll		666 943	567 943
Summa Bundet eget kapital		5 922 251	5 823 251

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 372 503	-818 093
Årets resultat		-552 096	-455 410
Summa Ansamlad förlust		-1 924 599	-1 273 503

Summa Eget kapital		3 997 652	4 549 748
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 500 000	5 000 000
Summa Långfristiga skulder		2 500 000	5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 737 007	2 237 007
Leverantörsskulder		101 017	44 527
Skatteskulder	Not 12	7 757	7 624
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	340 696	571 243
Summa Kortfristiga skulder		5 216 477	2 890 401

Summa Skulder		7 716 477	7 890 401
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 714 130	12 440 150
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-358 010	-353 729
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	374 042	374 042
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	374 042	374 042
Erhållen ränta	147	166
Erlagd ränta	-187 010	-78 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-170 831	-58 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 862	43 861
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-181 147	245 456
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-143 285	289 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-314 116	231 041
Årets kassaflöde	-314 116	231 041
Likvida medel vid årets början	956 763	725 723
Likvida medel vid årets slut	642 648	956 763

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	1 522 044	1 492 272
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	93 156	69 867
	Hyror lokaler	194 088	191 076
	Hyror förbrukningsbaserad	44 347	23 289
	Övriga primära intäkter	11 703	9 183
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 865 338	1 785 687
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 865 338	1 785 687

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 826	39 838
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 826	39 838
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-373 286	-370 059
	Snö och halk-bekämpning	0	-430
	Reparationer	-65 912	-40 118
	Planerat underhåll	0	-262 883
	El	-190 843	-146 157
	Uppvärmning	-747 278	-509 247
	Vatten	-106 927	-95 417
	Sophämtning	-92 970	-97 481
	Fastighetsförsäkring	-62 226	-56 755
	Kabel-TV och bredband	-91 040	-89 844
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 332	-76 605
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 807 814	-1 744 996
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-220	0
	Administrationskostnader	-22 299	-13 778
	Extern revision	-38 697	-34 448
	Konsultkostnader	-27	0
	Medlemsavgifter	-10 010	-5 270
	Föreningsverksamhet	-5 465	0
	Övriga förvaltningskostnader	-600	-6 721
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 318	-60 217

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-352 191	-352 191
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 851	-21 851
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-374 042	-374 042

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 758 928	15 758 928
Ingående anskaffningsvärde mark	676 000	676 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 434 928	16 434 928

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 225 066	-4 872 875
Årets avskrivningar	-352 191	-352 191
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 577 257	-5 225 066
<i>Utgående redovisat värde</i>	10 857 671	11 209 862

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	979 000	720 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 065 000	1 265 000
<i>Summa</i>	68 044 000	64 985 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 860 000	8 860 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	8 860 000	8 860 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	408 410	408 410
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	408 410	408 410
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-262 575	-240 724
	Årets avskrivningar	-21 851	-21 851
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-284 426	-262 575
	<i>Utgående redovisat värde</i>	123 984	145 835
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	642 648	956 763
	<i>Summa Kassa och bank</i>	642 648	956 763
Not 10	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 031 258	1 031 258
	Upplåtelseavgifter	4 224 050	4 224 050
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	5 255 308	5 255 308

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,53%	2026-06-30	424 310	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-06-30	1 812 697	0
Stadshypotek AB	3,11%	2026-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 500 000	0
			7 237 007	0
Långfristig del			2 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 737 007	
Kortfristig del			4 737 007	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,91%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	7 757	7 624
<i>Summa Skatteskulder</i>	7 757	7 624

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	30 000	30 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 000	30 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	150 020	150 695
Upplupna räntekostnader	35 863	28 640
Övriga upplupna kostnader	154 813	391 908
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	340 696	571 243

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Jacob Donner, Ordförande
Helena Perhag, Ledamot
Fredrik Von Gerber, Ledamot
Helén Persson, Ledamot
Matin Farzad, Ledamot
Maria Wulff, Auktoriserad revisor, vald av föreningsstämman

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.

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: 1de28b85fc5686[...]63dd053f09758

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-05-28 18:25:30 UTC



Helén Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 50fed46954c328[...]81e5436f79291

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-30 09:39:45 UTC



Thomas Fredrik von Gerber

Styrelseledamot

Serienummer: c611e9d9b806b4[...]697e402bea136

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-05-30 15:14:14 UTC



Ali Matin Farzad

Styrelseledamot

Serienummer: 100c0f10cc5bb9[...]cdb74a5caed22

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-05-31 14:05:24 UTC



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: cd63ef22211bc4[...]f9e2d6afb0c61

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-05-31 20:39:27 UTC



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6d9bbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-06-01 04:43:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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 2025.

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 2025 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 Standard 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 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 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. Risken 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 2025 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar.

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

2026-06-01 04:43:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.