



Styrelsen för Brf Thomander 24

Org.nr: 716407-0182

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Thomander 24 får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 17 februari 1981 och nuvarande stadgar registrerades den 5 september 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens båda byggnader färdigställdes 1905 resp 1906 på fastigheten Thomander 24 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Sandgatan 10-12 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	15	
2	5	
3	5	
4	3	
5	4	
6	1	
	33	2 492

Lokaler, hyresrätt	1	190
--------------------	---	-----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jacob Donné	ordförande
Fredrik von Gerber	styrelseledamot
Helena Perhag	styrelseledamot
Helén Persson	styrelseledamot
Emil Holmberg	styrelseledamot
Ludvig Eskilsson	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Maria Wulff på Baker Tilly.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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.

Vi håller på att uppdatera underhållsplanen vilket är beställt och kommer att ske allra senast under kvartal 2.
Vid en röspricka i restaurangen mellan fettavskiljaren och en huvudstam som matar södra flygelns avlopp upptäcktes att huvudstammen var i så dåligt skick att den antingen behövde bytas ut eller få ett nytt innerrör (infodring).
Infodring av huvudstammen skedde under oktober 2024. Det betyder att den huvudstam som ligger under källarplan nu är renoverad och har en ny teknisk livslängd på 50 år. Detta har föranlett att styrelsen planerar att titta på möjligheterna att även infodra de liggande rören som befinner sig under källarplan i den norra flygeln före 2026.
Styrelsen har även beslutat att höja hyran för Restauranglokalens hyresgäst Linnérs Mat.
Den har inte höjts på länge och vid jämförelser fanns det utrymme att begära en högre månadshyra.
Därför har det nuvarande hyreskontraktet sagts upp för omförhandling och förväntas förnyas i skrivande stund med ny högre hyra och en något kortare kontraktstid. Hyresgästen har meddelat att de möjligen funderar på att sälja verksamheten vidare. Vi återkommer med ytterligare information när vi vet mer i detta ärende.

Ekonomi

Mycket i vår värld påverkar fortfarande delar av våra kostnader. Låneräntor har stabiliserats men inflationen och tidigare höga räntor har bidragit till rejält ökade kostnader nu när ett stort lån omsatts sedan förra bokslutet, detsamma gäller vårt elavtal.

Vi kan konstatera att vi går med ett underskott sedan en tid tillbaka och kan behöva höja avgifterna ytterligare. Förra året nämndes 5% årligen i tre till fyra år för att komma i fas. Vi tittar även på områden där det kanske kan göras besparingar.

Till vår fördel kan nämnas att vi har de allra största renoveringsåtgärderna bakom oss och det som återstår är löpande underhåll av fönsterbågar samt att vi ska infodra liggande rör i den norra flygeln. Vi är även lågt belånade och har fortfarande stort belåningsutrymme om så skulle behövas.

Vi återkommer med klarare besked om avgiftshöjningar samt eventuella besparingsåtgärder senast under kvartal 3.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	43

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 786	1 749	1 698	1 591	1 677
Resultat efter finansiella poster, tkr	-455	-121	-258	-511	-74
Soliditet	36%	40%	36%	36%	57%
Sparande/m² totalyta	68	94	60	-5	0
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	627	587	576	573	0
Årsavgift/totala intäkter	87	78	85	90	0
Bankskuld/m² totalyta	2 698	2 698	3 295	3 295	0
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	2 904	2 904	3 546	3 546	1 565
Räntekänslighet %	5%	5%	6%	6%	0
Energikostnad/m² totalyta	280	266	271	288	0

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 031 258	4 224 050	635 871	-765 389	-120 633	5 005 157
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-120 633	120 633	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			194 955	-194 955		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-262 883	262 883		0
Årets resultat					-455 410	-455 410
Belopp vid årets utgång	1 031 258	4 224 050	567 943	-818 094	-455 410	4 549 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-886 021
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-194 955
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	262 883
Årets resultat	-455 410
Summa till stämmans förfogande	-1 273 503

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 273 503
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 785 692	1 748 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 838	131 059
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 825 530	1 879 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 487 383	-1 530 269
Underhåll enligt plan	Not 5	-262 883	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-54 951	-46 116
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-374 042	-374 042
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 179 259	-1 950 427
RÖRELSERESULTAT		-353 729	-70 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		166	12 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 847	-62 429
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 681	-49 992
ÅRETS RESULTAT		-455 410	-120 632

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 209 862	11 562 053
Inventarier och installationer	Not 9	145 835	167 686
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 355 697	11 729 739
Summa anläggningstillgångar		11 355 697	11 729 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		34 439	53 629
Kundfordringar		12 873	12 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 359	5 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 018	99 855
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		127 689	171 550
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	956 763	725 723
<i>Summa kassa och bank</i>		956 763	725 723
Summa omsättningstillgångar		1 084 452	897 273
SUMMA TILLGÅNGAR		12 440 150	12 627 012

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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	567 943	635 871
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 823 251	5 891 179
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-818 093	-765 389
Årets resultat	-455 410	-120 632
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 273 503	-886 021
Summa eget kapital	4 549 748	5 005 158
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 000 000	2 237 007
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 000 000	2 237 007
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 237 007	5 000 000
Leverantörsskulder	44 527	13 737
Aktuell skatteskuld	Not 14 7 624	3 306
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 571 243	337 803
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 890 401	5 384 846
Summa skulder	7 890 401	7 621 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 440 150	12 627 012

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-353 729	-70 640
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	374 042	374 042
	20 313	303 402
Erhållen ränta	166	12 437
Erlagd ränta	-78 755	-64 121
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-58 276	251 718
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 861	-92 249
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	245 456	13 792
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	231 041	173 261
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	231 041	-1 426 739
Likvida medel vid årets början	725 723	2 152 463
Likvida medel vid årets slut	956 763	725 723
	231 041	-1 426 739

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 562 139	1 462 992
Hysesintäkt lokaler	191 076	179 376
Konsumtionsavgift el	23 289	93 156
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 030	7 690
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 158	5 514
	1 785 692	1 748 728
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	53 936
Övrigt	39 838	77 123
	39 838	131 059
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-40 118	-151 959
El	-146 157	-121 757
Uppvärmning	-509 247	-517 381
Vatten	-95 417	-74 709
Renhållning	-97 481	-98 268
TV, bredband, iptelefoni	-89 844	-86 566
Serviceavtal	0	14 375
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 198	-4 936
Förvaltningskostnader	-365 291	-354 927
Försäkringar	-56 755	-56 584
Fastighetsskatt	-76 605	-72 287
Övriga driftskostnader	-5 270	-5 270
	-1 487 383	-1 530 269
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-262 883	0
	-262 883	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-34 448	-32 790
Övriga förvaltningskostnader	-6 725	-2 194
Kostnader överlåtelse och panter	-13 778	-11 132
	-54 951	-46 116
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-352 191	-352 191
Installationer och inventarier	-21 851	-21 851
	-374 042	-374 042

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade 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****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 872 875

-4 520 683

Årets avskrivningar byggnader

-352 191

-352 191

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 225 066****-4 872 875****Utgående redovisat värde****11 209 862****11 562 053**

Redovisade värden byggnader

10 533 862

10 886 053

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****2024-12-31****2023-12-31**

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

408 410

Utgående anskaffningsvärden

408 410

408 410

Ingående avskrivningar

-240 724

-218 873

Årets avskrivningar

-21 851

-21 851

Utgående avskrivningar

-262 575

-240 724

Utgående redovisat värde**145 835****167 686**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

5 359

5 193

5 359**5 193****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

21 381

19 339

Förutbetalad kabel-TV och bredband

22 752

22 444

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 885

58 072

75 018**99 855**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 BANK		
Handelsbanken	956 763	725 723
	<u>956 763</u>	<u>725 723</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,76%	2025-06-30	424 310	0
Stadshypotek AB		0,74%	2025-06-30	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
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					2 237 007
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>2 237 007</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,91%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 237 007

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 624	3 306
	<u>7 624</u>	<u>3 306</u>

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	30 000	30 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	109 372	173 449
Upplupna räntekostnader	28 640	5 548
Upplupen revision	19 653	19 080
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 695	139 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 883	0
	571 243	337 803

Lund enligt elektronisk signering

.....
Emil Holmberg

.....
Fredrik Von Gerber

.....
Helén Persson

.....
Helena Perhag

.....
Jacob Donner

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."

HELENA JEPSSON PERHAG

Styrelseledamot

Serienummer: 1de28b85fc5686[...]63dd053f09758

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-05-22 22:52:22 UTC



Thomas Fredrik von Gerber

Styrelseledamot

Serienummer: c611e9d9b806b4[...]697e402bea136

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-05-25 20:27:47 UTC



EMIL HOLMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b5054a534578df[...]2ae723c88612c

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-26 03:33:59 UTC



Helén Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 50fed46954c328[...]81e5436f79291

IP: 130.235.xxx.xxx

2025-05-26 07:19:32 UTC



JAKOB DONNÉR

Styrelseledamot

Serienummer: cd63ef22211bc4[...]fce2d6afb0c61

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-05-26 07:51:30 UTC



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-26 11:00:23 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.