

Årsredovisning 2025

Brf Thora

746000-2244



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Thora

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Thora 4		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 948 kvm. Byggnadernas totalyta är 948 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dejan Kosutic	Ordförande
Åse Piltz	Suppleant
Ou Xu	Suppleant
Erik Peter Ek	Ledamot
Moa Therese Hellberg	Ledamot
Thomas Ehrstedt	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Renovering av trappuppgångar och tak
- 2006** ● Renovering av tvättstugan och delar av fasaden. Balkongerna byggdes
- 2006/2007** ● Byte av V/A-stammar i kök och badrum
- 2013** ● Fönster på fasaden mot gatan renoverades
- 2015** ● Tillvattenledningarna byttes och centralt varmvatten infördes
- 2016** ● Trappuppgångar och ytterdörrar till lägenheterna målades
- 2017** ● Tillvattenstammar byttes
- 2020** ● Dränering av huset på gårdssidan
- 2024** ● Målning in- och utsida av fönster, fönsterdörrar och entredörr i trapphuset
- 2025** ● Nytt tak mot gårdssidan. Omfogning av fasad mot gårdssidan. Underhåll av fönster mot gårdssidan

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal, el och nät	EON
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	EON
Gångbaneunderhåll	Svedala Utemiljö
Kabel-TV	Telenor
VA samt sophämtning	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	642 712	587 184	587 184	541 692
Resultat efter fin. poster	-138 321	36 233	83 996	30 582
Soliditet (%)	59	71	71	70
Yttre fond	771 407	539 000	210 000	105 000
Taxeringsvärde	20 600 000	17 200 000	17 200 000	17 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	677	619	619	571
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	99,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 000	1 839	1 859	1 878
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 000	1 839	1 859	1 878
Sparande / kvm totalyta, kr	181	200	148	124
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	17	23	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	125	128	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	42	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	184	193	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	1,53	1,31	1,42
Räntekänslighet (%)	4,43	2,97	3,00	3,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Ett större renoveringsarbete under 2025 har påverkat resultatet. Detta är tillfälliga kostnader och kommer inte att påverka föreningens förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	150 000	-	-	150 000
Upplåtelseavgifter	325 020	-	-	325 020
Fond, yttre underhåll	539 000	-	232 407	771 407
Uppskrivningsfond	4 400 000	-	-	4 400 000
Balanserat resultat	-883 888	36 233	-232 407	-1 080 062
Årets resultat	36 233	-36 233	-138 321	-138 321
Eget kapital	4 566 365	0	-138 321	4 428 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 080 062
Årets resultat	-138 321
Totalt	-1 218 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	329 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-195 356
Balanseras i ny räkning	-1 352 027
	-1 218 383

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	642 712	587 184
Övriga rörelseintäkter	3	1 288	-2
Summa rörelseintäkter		644 000	587 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-488 516	-394 428
Övriga externa kostnader	9	-113 392	-85 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 589	-56 664
Övriga rörelsekostnader		-82 335	0
Summa rörelsekostnader		-716 833	-536 260
RÖRELSERESULTAT		-72 832	50 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 227	12 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 716	-26 797
Summa finansiella poster		-65 489	-14 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 321	36 233
ÅRETS RESULTAT		-138 321	36 233

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	6 540 343	5 556 798
Summa materiella anläggningstillgångar		6 540 343	5 556 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 540 343	5 556 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 504	5 954
Övriga fordringar	13	980 676	838 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 574	38 349
Summa kortfristiga fordringar		1 024 754	882 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 024 754	882 564
SUMMA TILLGÅNGAR		7 565 097	6 439 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		475 020	475 020
Uppskrivningsfond		4 400 000	4 400 000
Fond för yttre underhåll		771 407	539 000
Summa bundet eget kapital		5 646 427	5 414 020
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 080 062	-883 888
Årets resultat		-138 321	36 233
Summa ansamlad förlust		-1 218 383	-847 655
SUMMA EGET KAPITAL		4 428 044	4 566 365
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 843 688	1 743 688
Leverantörsskulder		186 315	28 196
Skatteskulder		1 106	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	105 945	99 713
Summa kortfristiga skulder		3 137 054	1 872 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 565 097	6 439 362

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72 832	50 922
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	82 335	0
Årets avskrivningar	32 589	56 664
	42 092	107 586
Erhållen ränta	6 227	12 108
Erlagd ränta	-68 775	-21 153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 456	98 541
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	719	9 660
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 116	13 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 378	122 104
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 098 469	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 098 469	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	0
Amortering av lån	0	-18 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 100 000	-18 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 909	103 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	835 646	732 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	978 555	835 646

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Thora är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Yttertak	2,34 - 5,00 %
Fasader	0,47 - 1,00 %
Stomme och grund	0,78 %
Balkonger	1,87 %
Fönster	1,87 %
Stamledningar VA	1,56 %
Stamledningar Värme	1,17 %
Styr & övervakning	3,12 %
El	1,56 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	605 952	550 896
Kabel-TV/Bredband	36 288	36 288
Övriga intäkter	472	0
Summa	642 712	587 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	1 295	0
Summa	1 288	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	148	0
Fastskötsel/städ tjänster	7 087	5 524
Övrigt	0	13 320
Snöskottning	4 688	6 251
Summa	11 923	25 095

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
VA	0	7 925
Summa	0	7 925

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Tvättstuga	0	10 590
Trapphus/port/entré	0	57 125
Fönster	195 356	0
Gård/markytor	0	28 878
Summa	195 356	96 593

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	23 991	16 516
Uppvärmning	128 367	118 528
Vatten	38 887	39 576
Sophämtning	12 144	16 686
Summa	203 389	191 306

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	13 057	12 211
Kabel-TV	11 698	10 224
Bredband	37 577	36 404
Fastighetsskatt	15 516	14 670
Summa	77 848	73 509

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	564	297
Revisionsarvoden	18 375	16 000
Ekonomisk förvaltning	60 304	56 908
Övriga förvaltningskostnader	34 149	11 963
Summa	113 392	85 168

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 716	26 793
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	71 716	26 797

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 870 020	6 870 020
Årets inköp	1 098 469	0
Årets uträningar	-178 784	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 789 705	6 870 020
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 313 222	-1 256 558
Årets uträningar	96 449	0
Årets avskrivning	-32 589	-56 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 249 362	-1 313 222
Utgående restvärde enligt plan	6 540 343	5 556 798
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 400 000</i>	<i>4 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	7 800 000
Summa	20 600 000	17 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 121	2 615
Nabo Klientmedelskonto	280 347	115 761
Borgo	698 208	719 886
Summa	980 676	838 261

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312	156
Försäkringspremier	14 432	14 151
Kabel-TV	2 986	2 886
Bredband	5 293	4 836
Förvaltning	16 551	16 320
Summa	39 574	38 349

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,20 %	1 743 688	1 743 688
Stadshypotek	2026-02-20	3,00 %	550 000	
Stadshypotek	2026-02-04	3,00 %	550 000	
Summa			2 843 688	1 743 688
Varav kortfristig del			2 843 688	1 743 688

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 750 928 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 228	16 934
El	1 727	1 855
Uppvärmning	16 105	15 430
Utgiftsräntor	8 585	5 644
Vatten	6 780	6 330
Förutbetalda avgifter/hyror	53 520	53 520
Summa	105 945	99 713

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 844 000	2 105 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Dejan Kosutic
Ordförande

Erik Peter Ek
Ledamot

Moa Therese Hellberg
Ledamot

Thomas Ehrstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 13:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 14:20

DOCUMENT ID:

ryZVVgGQlfl

ENVELOPE ID:

By4VxGmlMe-ryZVVgGQlfl

DOCUMENT NAME:

Brf Thora, 746000-2244 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:

ec416b56344171b65929aa0b00720bd3191bbef46eea7
48be52d20521022afa4664b953b2c9b1fcd18037f38332
b5b2d543117a7de2f17626726a8f3308ad260

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dejan Kosutic dejan.element@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 14:25 26.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.76.143
2. Moa Therese Hellberg therese.hellberg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 14:58 26.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.172.10
3. THOMAS EHRSTEDT thomas@ehrstedt.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 16:56 26.05.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.172.12
4. ERIK PETER EK ek.peter@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 21:34 26.05.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.172.4
5. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 13:37 27.05.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thora, org.nr. 746000-2244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thora för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Thora för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 13:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 14:20

DOCUMENT ID:

SJVNeMXgGx

ENVELOPE ID:

HyVVgfQxGL-SJVNeMXgGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Thora.pdf

2 pages

SHA-512:

582c16c57b4e0484d68c055020a6dc6a03f865171f2447
6e571af9cc15e10b3e44de952d1dc9c7f5d9d7870f97fed
a97d9bb9b543c949b3d62cc581387c290f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	27.05.2026 13:37	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	27.05.2026 13:34	Low	IP: 94.234.65.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed