

# BRF THUNBERGIA

## ÅRSREDOVISNING 2022/23





- Distributerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i bostadsrättsföreningen Thunbergia till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2022/2023

**Tid: Måndag 11 december 2023 kl. 19.00**

**Plats: Tunabergskyrkan**

## Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antalet ledamöter, revisorer och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende: *Inga ärenden har inkommit.*
19. Avslutande

Uppsala 2023-11-09

*Styrelsen*

Under mötet kommer mäklare Torbjörn Flyrén från Mäklarhuset att redogöra om köp och försäljningen av lägenhet 11 port 12.

# Årsredovisning för Brf Thunbergia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2022 – 31/8 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Thunbergia registrerades 1961.02.22. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

### Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum med kokskåp	18 st	459,0 m <sup>2</sup>
1 rum och kök	9 st	333,0 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	9 st	576,0 m <sup>2</sup>
2 rum och kök med allrum	84 st	5 358,0 m <sup>2</sup>
3 rum och kök med allrum	90 st	7 150,5 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	9 st	1 051,5 m <sup>2</sup>
4 rum och kök med allrum	18 st	1 536,0 m <sup>2</sup>
Garage	46 st	
P-platser	194 st	
Total bostadsarea uppgår till		16 464,0 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		38 131,0 m <sup>2</sup>

Föreningen äger fastigheterna Tuna Backar 32:1-3 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt tre källarlokalerna. På fastigheterna finns dessutom 46 garage samt 174 parkeringsplatser, varav 76 med eluttag för motorvärmare och 8 laddstationer. Fastigheterna är uppförda 1963. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

### Genomfört underhåll

- Tilläggsisolering 87/88
- Byte kall- och varmvattenledningar 1999
- Renovering badrum 99/00
- Säkerhetsdörrar 04/05
- Infört gemensam elmätning 07/08
- Renovering/ombyggnad av gamla panncentralen 08/09
- Renovering tak 10/11
- Tilläggsisolering av vindbjälklag 10/11

- Renovering garage med nya garageportar 10/11
- Byte av samtliga stam- och radiatorventiler 12/13
- Isolering av taket med nytt ytskikt, nya fönster och panel på gamla panncentralen 12/13
- Fönsterbyte 15/16
- Belysning vid parkering och garage 17/18
- Yttre målning av förrådsfönster 20/21
- Implementering av taksäkerhet 20/21
- Byte av samtliga stuprör och hängrännor 20/21
- Renovering balkonger 22/23

### Styrelsen

För tiden 2022.09.01 till 2022.12.12

Katarina Liljestrand	Ordförande
Christer Axelsson	Ledamot
Mikael Saxner	Ledamot
Stefan Bolmgren	Ledamot
Anna Mattsson	Ledamot
Grim Nilsson	Suppleant
Fia Sporrang	Suppleant

För tiden 2022.12.12 till 2023.08.31

Katarina Liljestrand	Ordförande
Stefan Bolmgren	Ledamot
Anna Mattsson	Ledamot
Grim Nilsson	Ledamot
Fia Sporrang	Ledamot
Mikael Saxner	Suppleant

I tur att avgå är Katarina Liljestrand, Anna Mattsson och Mikael Saxner.

### Revisor

Karin Francois KPMG AB	Revisor
------------------------	---------

### Valberedning

Karin Engblom  
Helena Eklund

### Stämman och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 12 december 2022. Styrelsen har under 2022/2023 haft 13 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Vattenfall - fjärrvärme  
Vattenfall - elnät  
Bodens Energi – elhandel  
Tele2 - kabel-TV och bredbandsuppkoppling  
Infometric – avläsning individuell mätning  
Avloppsteknik - serviceavtal gällande föreningens avloppsledningar.  
Mediator - ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.  
Siemens – styr- och regleravtal  
Upplands Ventilationstjänst – rengör kanaler  
Medigo - hjärtstartare  
Svea Leasing – power plate  
FSAB – fastighetsjour  
Voltiva – elavläsning laddstationer

## Överlåtelser

Under 2022/2023 har 30 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st).  
Föreningen hade per den 31 augusti 322 medlemmar (föregående år 316 st)

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Underhåll och reparationer har uppgått till 4 899 434 kr, varav utgifter avseende renovering terasser, 1 377 250 kr, har aktiverats på balansräkningen för avskrivning under 40 år.  
Tillkommande utgifter för balkongrenoveringen, 269 125 kr är uppförda till föregående års aktivering.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Värme (MWh)	2 403	2 501	2 570	2 531	2 465
El (kWh)	570 083	600 742	609 466	584 952	606 741

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 6% från 1 oktober 2022. Från 1 oktober 2023 höjs årsavgifterna med 6%.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Summa intäkter (tkr)	13 288	12 110	11 095	11 222	10 969
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 044	340	-105	589	1 151
Balansomslutning (tkr)	41 200	43 473	38 630	24 074	24 446
Soliditet ( eget kapital/balansomslutning	10,3%	12,1%	12,8%	20,9%	18,2%
Bankskuld/lgh. yta (kr/m <sup>2</sup> )	2 100	2 214	1 740	1 032	1 113
Årsavgift bostäder (kr/m <sup>2</sup> ) per 31.8	662	624	589	566	566
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.8/ redovisad årsavgift)	3,2%	3,6%	3,0%		



## Verksamheten under 2022/2023

- Stovvreta Rör & Vvs teknik har ansvarat för fastighetsskötsel och städ, avtal har ännu inte skrivits
- Bytt belysning till led i trapphus, portingångar och tvättstugor
- Bottenplattor och staket
- Utökad med 4 st laddplatser
- Renovering av samlingslokal "Pannis"
- Uppgraderat ventilation i samlingslokal och gym
- Kompost
- Trädbeskrning
- Stamunderhåll
- Ventilationsrengöring
- Monterat brytskydd på allmänna förrådsdörrar och skyddsrum

## Verksamhetsplanering 2023/2024

- Ordna belysning mot lekplatser och i cykelskjul där belysning saknas
- Rusta upp sophusen
- Planera utökning av laddstolpar för elbil

För övrigt normalt underhåll och reparationer

## Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningen har under året amorterat 1 864 624 kr (5,1%) av föreningens ingående skuld 22/23.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 289 571	2 978 260	673 052	339 883
Disposition av 21/22 års resultat		900 000	965 258	-339 883
lanspråktagande av yttre reparationsfond		-1 525 375		
Årets resultat				-1 044 147
Belopp vid årets utgång	<u>1 289 571</u>	<u>2 352 885</u>	<u>1 638 310</u>	<u>-1 044 147</u>

## Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	1 638 310 kr
Årets resultat	- 1 044 147 kr
	<u>594 163 kr</u>

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	900 000 kr
lanspråktagande av yttre reparationsfond	- 896 055 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>590 218 kr</u>
	594 163 kr

Bilagor:

Balans- och resultaträkning med notförklaringar.

Verksamhetsår 22.09.01 - 23.08.31

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2022/23	INTÄKTER		2021/22
			Not	
Årsavgifter	10 844 826			10 231 594
Hysesintäkter	976 598		1	944 852
Elintäkter	725 145			739 608
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>12 546 569</b>		<b>11 916 054</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		741 184	2	193 935
<b>Summa intäkter</b>		<b>13 287 753</b>		<b>12 109 989</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-7 762 653		3	-6 499 393
Fastighetsavgift/skatt	-412 213		4	-395 623
Personalkostnader	-475 639		5	-898 872
<b>Summa kostnader för fastighetsförv.</b>		<b>-8 650 505</b>		<b>-7 793 888</b>
<b>Reparation och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-1 836 378			-510 850
Planerat underhåll	-1 456 681			-1 858 611
<b>Summa kostnader för rep. och underhåll</b>		<b>-3 293 059</b>		<b>-2 369 461</b>
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnader		-1 820 149	6	-1 314 652
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-475 960</b>		<b>631 988</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	19 413			0
Räntekostnader	-525 213			-292 105
Statlig inkomstskatt	-62 387	-568 187		0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 044 147</b>		<b>339 883</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 044 147</b>		<b>339 883</b>



Verksamhetsår 22.09.01 - 23.08.31

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2022/23	Not	2021/22
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	34 773 796	6	34 987 570
Mark	1 865 100		1 865 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 638 896</b>		<b>36 852 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	1 117 241	7	22 512
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	375 773	8	384 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 493 014</b>		<b>406 689</b>
Kassa och bank	3 068 361		6 213 727
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 561 375</b>		<b>6 620 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 200 271</b>		<b>43 473 086</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	1 289 571		1 289 571
Yttre reparationsfond	2 352 885		2 978 260
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 642 456</b>		<b>4 267 831</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 638 310		673 052
Årets resultat	-1 044 147		339 883
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>594 163</b>		<b>1 012 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 236 619</b>		<b>5 280 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25 328 375	9	24 982 650
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	9 253 960	9	11 464 309
Leverantörsskulder	701 325		149 577
Egna skatteskulder	96 472		31 216
Momsskuld	0		6 500
Personalens källskatt	3 000		0
Sociala avgifter	3 142		0
Övriga kortfristiga skulder	9 683		0
Uppl. kostnader/förut. intäkter	572 557	10	619 646
Förskottsinsbetalda hyror/avg	995 138		938 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 635 277</b>		<b>13 209 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>41 200 271</b>		<b>43 473 086</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, se uppdelning not 6.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandetid.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### Not nr 1

	Hyresintäkter	
	2022/23	2021/22
Hyresintäkter, förråd	113 940	108 737
Hyresintäkter, garage	320 400	306 424
Hyresintäkter, p-platser	542 258	529 691
<b>Summa</b>	<b>976 598</b>	<b>944 852</b>

### Nor nr 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2022/23	2021/22
Gemensamhetslokal	24 450	8 800
Motionslokal	117 815	123 025
Tele. mast	37 298	34 697
Vinst försäljning lägenhet	302 854	0
Försäkringsersättning	243 303	0
Övriga intäkter	15 464	27 413
<b>Summa</b>	<b>741 184</b>	<b>193 935</b>

Not nr 3	Driftskostnader	
	2022/23	2021/22
Fastighetsskötse/städ, entr*	1 617 281	1 276 718
Fastighetsskötsel extra tjänster	787 002	203 014
Gemensamhetslokal	205 884	30 370
Serviceavgift	62 116	64 724
EI	755 408	791 687
Värme	2 202 167	2 205 781
Vatten	691 784	658 146
Sophämtning	519 178	424 224
Försäkringar	208 811	253 517
Kabel-TV	96 756	105 525
Leasing motionslokal	25 076	0
Förbrukningsinventarier	23 963	1 938
Extern revisor	38 625	22 250
Redovisningstjänster	277 534	265 972
Övriga fastighetskostnader	251 068	187 402
Advokatkostnader	0	8 125
<b>Summa</b>	<b>7 762 653</b>	<b>6 499 393</b>

\* För 21/22 har tillkommande kostnader för fastighetsskötsel har betalats ut som lön, se not nr 5

**Not nr 4** **Fastighetsskatt/avgift**  
Fastigheten har åsatts värdeår 1964 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2021/22 samt för 2022/23. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick till 1 519 kr/lägenhet/år och för 2023 uppgick den till 1 589 kr/lägenhet/år.

Not nr 5	Arvoden	
	2022/23	2021/22
Löner*	0	404 134
Styrelsen	245 000	244 384
Vicevärd	120 000	43 333
<b>Summa löner och arvoden</b>	<b>365 000</b>	<b>691 851</b>
Sociala avgifter	110 639	207 021
<b>Summa löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>475 639</b>	<b>898 872</b>

\* För 21/22: Löner samt sociala avgifter om 126 978 kr, totalt 531 112 kr, avser ersättning till extern part för nedlagd tid för fastighetsskötsel.

Not nr 6	Tunabackar 32:1, 32:2, 32:3	
	2022/23	2021/22
Taxeringsvärde:	369 562 000	369 562 000
Byggnadsvärde	186 545 000	186 545 000
Markvärde	183 017 000	183 017 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>369 562 000</b>	<b>369 562 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	366 000 000	366 000 000
Lokaler	3 562 000	3 562 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
<b>Byggnader</b>	12 947 275	12 947 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 612 876	-12 438 088
Årets avskrivningar	-174 788	-174 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 787 664	-12 612 876
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>159 611</b>	<b>334 399</b>
<b>Fastighetsförbättringar</b>	18 384 013	18 384 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 626 618	-15 872 874
Årets avskrivningar	-753 744	-753 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 380 362	-16 626 618
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 003 651</b>	<b>1 757 395</b>
<b>Säkerhetsdörrar</b>	2 692 712	2 692 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 703 123	-1 613 366
Årets avskrivningar	-89 757	-89 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 792 880	-1 703 123
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>899 832</b>	<b>989 589</b>
<b>Gemensam elmätning</b>	671 950	671 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fönsterbyte</b>	12 500 000	12 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 750 000	-1 500 000
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 000 000	-1 750 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 750 000</b>
<b>Belysning, parkering och garage</b>	1 390 883	1 390 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-185 452	-139 089
Årets avskrivningar	-46 363	-46 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 815	-185 452
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 159 068</b>	<b>1 205 431</b>
<b>Balkongrenovering</b>	19 950 756	8 724 184
Omfört från pågående arbeten	0	11 226 572
Uppfört under året	269 125	0
Anskaffningsvärde	20 219 881	19 950 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-505 497	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 497	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>19 714 384</b>	<b>19 950 756</b>
<b>Renovering terasser</b>	1 337 250	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 337 250</b>	<b>0</b>

<b>Pågående arbeten</b>	0	11 226 572
Omfört till balkongrenovering	0	-11 226 572
Anskaffningsvärde	0	0
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>34 773 796</b>	<b>34 987 570</b>

Byggnadernas stomme skrivs av på 74 år.  
Fastighetsförbättringar skrivs av på 24 år.  
Säkerhetsdörrar skrivs av på 30 år.  
Gemensam elmätning, avskriven.  
Fönsterbyte skrivs av på 50 år.  
Belysning skrivs av på 30 år.  
Balkongrenovering skrivs av på 40 år.  
Renovering terasser skrivs av på 40 år med start 2023/24.

Not nr 7	Övriga fordringar	
	2022/23	2021/22
Hyses- och avgiftsfordringar	4 755	3 127
Momsfordran	8 160	0
Skattekonto	837	1 555
Slutlikvid försäljning lägenhet	1 098 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 489	17 830
<b>Summa</b>	<b>1 117 241</b>	<b>22 512</b>

Not nr 8	Förutb.kostnader/uppl.intäkter	
	2022/23	2021/22
Upplupna elintäkter	107 070	114 921
Förutbetalda försäkringskostnader	61 383	86 046
Förutbetalda leverantörer	207 320	183 210
<b>Summa</b>	<b>375 773</b>	<b>384 177</b>

Not nr 9	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	23.10.27	4,410%	4 733 810
Nordea	24.02.21	0,810%	3 970 150
Nordea	24.12.18	0,980%	8 662 500
Nordea	25.05.21	0,890%	12 350 000
Nordea	26.02.18	4,040%	4 865 875
<b>Summa fastighetslån</b>			<b>34 582 335</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-8 703 960
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-550 000
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>			<b>9 253 960</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>25 328 375</b>
Beräknad låneskuld 2028.08.31			25 259 215

Not nr 10	Uppl. kostnader/förutb. intäkter	
	2022/23	2021/22
Upplupna styrelsearvoden	245 000	241 500
Upplupet vicevärdsarvode	0	43 333
Upplupna sociala avgifter	76 979	89 494
Upplupet revisionsarvode KPMG	31 000	23 000
Upplupen räntekostnad	76 839	68 667
Upplupen leverantörsskuld	115 150	138 649
Upplupen tomträttsavgäld	6 000	6 000
Förutbetalad intäkt Teliasonera	9 922	9 003
Förutbetalad intäkt Net4 Mobility	11 667	0
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>572 557</b>	<b>619 646</b>

Not nr 11	Ställda säkerheter	
	2022/23	2021/22
Fastighetsinteckningar	37 157 000	37 157 000

**Not nr 12** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 7e november 2023

Katarina Liljestrand

Stefan Bolmgren

Anna Mattsson

Grim Nilsson

Fia Sporrang

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

9e november 2023

Karin Francois  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Thunbergia, org. nr 717600-6141

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Thunbergia för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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 Thunbergia för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

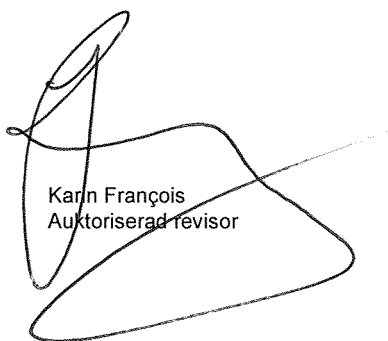
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 9e november 2023



Karin François  
Auktoriserad revisor

## Brf Thunbergia

## Budget 2023/2024

	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023	Utfall 2022/2023
<b>Huvudintäkter</b>			
Årsavgifter	11 495 000	10 845 000	10 844 826
Hyra förråd	115 000	100 000	113 940
Hyra garage	309 000	309 000	320 400
Hyra p-platser	552 000	552 000	542 258
Elintäkter	736 000	750 000	725 145
<b>Övriga intäkter</b>			
Gemensamhetslokaler	20 000	10 000	24 450
Motionslokal	100 000	100 000	117 815
Tele. mast	50 000	13 000	37 298
Övriga intäkter	0	0	318 318
Försäkringsersättning	0	0	243 303
<b>Kapitalintäkter</b>			
Ränteintäkter	50 000	0	19 413
<b>Summa intäkter</b>	<b>13 427 000</b>	<b>12 679 000</b>	<b>13 307 166</b>
<b>Drift/förvaltningskostnader</b>			
Fastighetsskötsel/städ	1 600 000	1 548 000	1 617 281
Fastighetsskötsel extra	430 000	250 000	787 002
Gemensamhetslokalen	20 000	10 000	205 884
Löpande underhåll	800 000	700 000	1 836 378
Serviceavtal	68 000	68 000	62 116
Periodiskt underhåll	600 000	550 000	1 456 681
Elektricitet	898 000	858 000	755 408
Uppvärmning	2 568 000	2 470 000	2 202 167
Vatten	711 000	684 000	691 784
Renhållning	531 000	504 000	519 178
Försäkringar	197 000	269 000	208 811
Kabel-TV	81 000	110 000	96 756
Fastighetsavgift/skatt	428 000	412 000	412 213
Leasing	38 000	0	25 076
Förbrukningsinventarier	0	0	23 963
Extern revision	30 000	23 000	38 625
Redovisningstjänster	290 000	276 000	277 534
Övriga förvaltningskostnader	224 000	200 000	251 068
<b>Personalkostnader/arvoden</b>			
Arvoden styrelse	253 000	245 000	245 000
Arvoden vice värd	120 000	120 000	120 000
Sociala avgifter	117 000	115 000	110 639
<b>Kapitalkostnader/avskrivningar</b>			
Avskrivningar	1 839 000	1 865 000	1 820 149
Räntekostnader	684 000	502 000	525 213
Statlig inkomstskatt	0	0	62 387
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 527 000</b>	<b>11 779 000</b>	<b>14 351 313</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>	<b>-1 044 147</b>
<b>I resultatdispositionen</b>			
Avsättning yttre rep. fond	900 000	900 000	900 000
Användning yttre rep. fond	0	0	-896 055
<b>Resultat efter avsättning fond</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 048 092</b>

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**