



Välkommen till årsredovisningen för Brf Thunbergia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuna Backar 32:1-3	1963	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 237 bostadsrätter om totalt 16 464 kvm. Dessutom finns 3 källarlokal, 46 garage och 174 parkeringsplatser, varav 76 men eluttag för motorvärmare och 8 laddstationer. Byggnadernas totalyta är 17 617 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Liljestrand	Ordförande
Anna Mattsson	Styrelseledamot
Ódinn Dånsjö	Styrelseledamot
Stefan Bolmgren	Styrelseledamot
Fia Sporrang	Styrelsesuppleant

Valberedning

Tony Eklöf och Helena Eklund

Firmateckning

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

Revisorer

Karin Francois Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

2023-2024	●	Byte av belysning trapphus, tvättstugor Renovering av sophus Installation av värmepumpar i garage
2022-2023	●	Renovering balkonger och terrasser Renovering av kvarterslokal
2017-2018	●	Belysning vid parkering och garage
2015-2016	●	Fönsterbyte
2012-2013	●	Byte av samtliga stam- och radiatorventiler
2010-2011	●	Renovering tak och garage
2008-2009	●	Ombyggnad av panncentralen
2007-2008	●	Gemensam elmätning
2006	●	Säkerhetsdörrar

Planerade underhåll

2026	●	Underhåll av rör i undergrunden Renovering av tvättstugor och torkrum Underhåll och renovering ev utbyte av lekutrustning
------	---	---

Avtal med leverantörer

Avläsning individuell mätning	Infometric
Ekonomisk förvaltning	Mediator AB
Elavläsning laddstationer	Voltiva
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät	Vattenfall AB
Fastighetsjour	FSAB
Fastighetsskötsel och städ	Sommarro Fastighetstjänst AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Kabel-TV och bredbandsuppkoppling	Tele2

Parkeringsövervakning	Parkia AB
Service av tvättutrustning	Upplands tvätt & kylservice
Serviceavtal avloppsledning	Avloppsteknik
Serviceavtal för hjärtstartare	Medigo
Serviceavtal ventilationsrengöring	Upplands Ventilationstjänst
Styr -och regleravtal	Siemens

Övrig verksamhetsinformation

År 2025 har under största del bestått av renovering efter brandskada. Föreningen har byggt ut utomhusbelysning på lekplatser, cykelparkering samt vid pergolan. Under 2026 ser styrelsen över möjligheten för kollektivavtal för fiber och kabel-tv samt planering av renovering av tvättstugor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brand i fastigheten Tuna Backar 32:1

Natten till den 6 januari 2025 uppstod en brand i fastigheten Tuna Backar 32:1. Branden orsakades av en olyckshändelse och spred sig tyvärr upp mot taket. Även om den boende själv hann släcka den initiala branden, hade elden redan fått fäste i taket och spred sig därefter snabbt. Detta har medfört omfattande kostnader för renovering och återställning av fastigheten.

Föreningens försäkringsbolag, Länsförsäkringar, uppskattar att den totala kostnaden för renovering och återställning uppgår till cirka 22,5 miljoner kronor. Av detta täcker föreningens försäkring 17,5 miljoner kronor. Den del som inte ersätts av försäkringsbolaget avser självrisk samt åldersavdrag. I dagsläget ser det ut som att den totala kostnaden för föreningen blir lägre än de tidigare beräknade 5,5 miljonerna, men eftersom vissa fakturor fortfarande saknas kan vi ännu inte fastställa den slutliga kostnaden.

Det finns ännu inte heller ett slutbesked från byggnadsnämnden, med anledning av synpunkter gällande avvikande kulör på den översta våningens fasad. Enligt bygglovet ska fasaden ha en enhetlig färg. Problemet uppstår då de befintliga fasadskivorna är äldre och har påverkats av väder och tid. Det går inte heller att med säkerhet fastställa exakt vilken kulör som användes när fasaden uppfördes 1987, eftersom dokumentation saknas. Det vi kan säkerställa är att den kulör som levererades av Steni 1987 mycket väl överensstämmer med den kulör vi har valt, och att denna kulör också fanns i Stenis sortiment vid samma tid. Föreningen inväntar dock slutbesked från Uppsala kommun, Plan- och bygglovsavdelningen.

Föreningen ser ändå positivt på situationen, framför allt eftersom ingen person kom till skada, alla medlemmar som evakuerats nu har kunnat flytta hem igen samt att den ekonomiska belastningen för föreningen ser ut att bli lägre än vad Länsförsäkringar initialt beräknade.

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 318 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 317 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	14 448 454	13 705 624	12 741 596	12 082 576
Resultat efter fin. poster	1 554 787	1 489 466	-1 044 147	339 883
Soliditet (%)	16	14	10	12
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	758	662	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,3	88,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 930	2 005	2 100	2 214
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 803	1 874	1 963	2 068
Sparande / kvm totalyta, kr	110	204	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	45	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	154	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	46	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	245	-	-
Räntekänslighet exkl el (%)			3,2	3,6
Räntekänslighet (%)	2,4	2,6	-	-

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 el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Föreningens intäkter för el uppgick till 811 577 kr

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.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Årsavgifter 24/25 och 23/24 är inklusive intäkter för el. År 22/23 och 21/22 beräknades årsavgifter per 31/8 exklusive intäkter för el.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	1 289 571	-	-	1 289 571
Fond, yttre underhåll	3 256 830	-	900 000	4 156 830
Balanserat resultat	-309 782	1 489 466	-900 000	279 684
Årets resultat	1 489 466	-1 489 466	1 554 787	1 554 787
Eget kapital	5 726 085	0	1 554 787	7 280 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 179 684
Årets resultat	1 554 787
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
Totalt	1 834 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 834 471

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 448 454	13 705 624
Övriga rörelseintäkter	3	13 485 559	373 354
Summa rörelseintäkter		27 934 013	14 078 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-23 424 342	-8 940 544
Övriga externa kostnader	9	-615 819	-585 042
Personalkostnader	10	-389 527	-658 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 174 940	-1 838 403
Summa rörelsekostnader		-25 604 628	-12 022 068
RÖRELSERESULTAT		2 329 385	2 056 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 425	89 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-830 023	-656 509
Summa finansiella poster		-774 598	-567 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 554 787	1 489 466
ÅRETS RESULTAT		1 554 787	1 489 466

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 625 553	34 800 493
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 625 553	34 800 493
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 625 553	34 800 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 898	91 033
Övriga fordringar	14	9 747 492	3 588 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	638 796	555 683
Summa kortfristiga fordringar		10 449 186	4 234 903
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 156 300	2 089 134
Summa kassa och bank		2 156 300	2 089 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 605 486	6 324 036
SUMMA TILLGÅNGAR		46 231 039	41 124 529

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 289 571	1 289 571
Fond för yttre underhåll		4 156 830	3 256 830
Summa bundet eget kapital		5 446 401	4 546 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		279 684	-309 782
Årets resultat		1 554 787	1 489 466
Summa fritt eget kapital		1 834 471	1 179 684
SUMMA EGET KAPITAL		7 280 872	5 726 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 458 102	11 939 177
Summa långfristiga skulder		6 458 102	11 939 177
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 312 325	21 077 700
Leverantörsskulder		5 367 341	499 983
Skatteskulder		6 204	97 735
Övriga kortfristiga skulder		15 331	13 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 790 864	1 770 825
Summa kortfristiga skulder		32 492 065	23 459 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 231 039	41 124 529

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 329 385	2 056 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 174 940	1 838 403
	3 504 325	3 895 313
Erhållen ränta	78 923	34 200
Erlagd ränta	-817 699	-668 767
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 765 549	3 260 746
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 346 679	767 266
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 785 848	12 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 719	4 040 521
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 246 450	-1 565 458
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 246 450	-1 565 458
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 041 731	2 475 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 543 423	3 068 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 501 692	5 543 423

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Thunbergia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el. Intäkterna definieras som årsavgift.

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:

Byggnadernas stomme 74 år

Fastighetsförbättringar 24 år

Fönsterbyte 50 år

Säkerhetsdörrar, belysning 30 år

Renovering balkonger, terasser 40 år.

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	12 412 408	11 726 593
Hysesintäkter garage	304 360	314 360
Hysesintäkter p-plats	500 660	508 787
Hysesintäkter p-plats, moms	36 000	36 000
Hysesintäkter förråd	112 520	111 520
El	21 280	-912
El, moms	554 245	518 914
Elintäkter fasta	236 052	236 044
Hysesintäkter gym	170 850	167 210
Gemensamhetslokal	26 160	8 700
3 G master	53 764	53 024
Övernattnings-/gästlägenhet	0	11 100
Påminnelseavgift	3 060	2 160
Administrativ avgift	6 664	0
Andrahandsuthyrning	10 430	12 098
Öres- och kronutjämning	2	25
Summa	14 448 454	13 705 624

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	0	36 239
Försäkringsersättning	13 485 559	337 115
Summa	13 485 559	373 354

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 392 920	1 885 173
Fastighetsskötsel utöver avtal	511 566	533 102
Städning utöver avtal	15 534	15 340
Brandskydd	15 102	0
Gemensamma utrymmen	15 094	53 750
Serviceavtal	65 382	68 401
Förbrukningsmaterial	3 915	0
Summa	2 019 513	2 555 766

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	368 056	615 072
Försäkringsärenden	14 542 947	0
VVS	216 095	0
Summa	15 127 098	615 072

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	265 304	260 403

Summa

265 304

260 403

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	941 177	788 786
Uppvärmning	2 960 054	2 720 223
Vatten	945 891	815 481
Sophämtning/renhållning	343 500	454 282

Summa

5 190 622

4 778 772

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	256 173	228 871
Kabel-TV	80 874	79 730
Fastighetsskatt	484 758	421 930

Summa

821 805

730 531

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	10 697	0
Inkassokostnader	12 732	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 000	24 000
Leasing, inventarier	26 528	37 862
Förvaltningsarvode enl avtal	292 958	283 477
Korttidsinventarier	48 348	27 563
Administration	185 365	212 140
Bostadsrätterna Sverige	7 192	0

Summa

615 819

585 042

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	176 398	357 400
Lön	0	26 600
Lön - vicevärd	120 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	93 129	154 079

Summa

389 527

658 079

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	829 295	656 509
Kostnadsränta skatter och avgifter	728	0
Summa	830 023	656 509

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 009 064	72 009 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 009 064	72 009 064
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 208 571	-35 370 168
Årets avskrivning	-1 174 940	-1 838 403
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 383 511	-37 208 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 625 553	34 800 493
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 865 100</i>	<i>1 865 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 600 000	186 545 000
Taxeringsvärde mark	162 017 000	183 017 000
Summa	359 617 000	369 562 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 729	253 729
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 729	253 729
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-253 729	-253 729
Utgående ackumulerad avskrivning	-253 729	-253 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	17 341	133 897
Övriga kortfristiga fordringar	7 384 759	0
Transaktionskonto	2 345 392	2 404 290
Borgo räntekonto	0	1 050 000
Summa	9 747 492	3 588 187

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	244 294	192 140
Förutbet fast skötsel	117 865	112 500
Förutbet försäkr premier	86 221	83 741
Förutbet kabel-TV	6 833	6 279
Förutbet förvaltning	24 778	0
Upplupna intäkter	127 438	106 158
Upplupna ränteintäkter	31 367	54 865
Summa	638 796	555 683

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Nordea	2027-02-17	3,88 %	3 515 236	3 717 420
Nordea	2026-02-18	4,04 %	4 865 875	4 865 875
Nordea	2027-01-20	3,63 %	3 558 066	3 971 082
Nordea	2026-05-21	2,48 %	11 618 750	12 025 000
Nordea	2025-12-18	2,58 %	8 212 500	8 437 500
Summa			31 770 427	33 016 877
Varav kortfristig del			25 312 325	21 077 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 944 427 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	1 044	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 415	0
Uppl kostn el	76 986	60 463
Uppl kostnad Värme	128 490	113 478
Uppl kostn räntor	76 905	64 581
Uppl kostnad Sophämtning	0	19 215
Uppl kostnad arvoden	176 400	259 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 425	81 503
Förutbet hyror/avgifter	1 236 199	1 136 185
Övriga uppl kostn och förutb int	38 000	36 000
Summa	1 790 864	1 770 825

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	37 157 000	37 157 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-24.

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

Uppsala

Anna Mattsson
Styrelseledamot

Katarina Liljestrand
Ordförande

Ódinn Dånsjö
Styrelseledamot

Stefan Bolmgren
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning
Karin Francois
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.11.2025 13:01

SENT BY OWNER:

Camilla Pettersson • 26.11.2025 09:39

DOCUMENT ID:

S1TTh4EWWx

ENVELOPE ID:

SJnahEV-bl-S1TTh4EWWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Thunbergia.pdf

19 pages

SHA-512:

650fd1b6d4deecfc7e018ff87a3d6084f3b4329a510175a
86cf5190523ae6ae8db7b905ba8e5913257166fbb4021f
855cc1ad5757d3bb14976b6e79ebb14db79

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. ANNA MATTSSON anna1.mattsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.11.2025 10:28 26.11.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:187:a227:d4b5:4c62:174d:dd9c
2. KATARINA LILJESTRAND ordforande@brfthunbergia.se	 Signed Authenticated	26.11.2025 11:57 26.11.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.172.82
3. ÓDINN LEO DÅNSJÖ odinn.dansjo@gmail.com	 Signed Authenticated	26.11.2025 12:04 26.11.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:aa1:1059:e83:a3bb:36f9:3d92:879e
4. STEFAN GUNNAR BOLMGREN bolmens@gmail.com	 Signed Authenticated	26.11.2025 12:05 26.11.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7a6:74c2::5f5e:b29d
5. Karin Maria Francois karin.francois@azets.com	 Signed Authenticated	26.11.2025 13:01 26.11.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 3.234.49.120

* 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 BRF Thunbergia, org.nr 717600-6141.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Thunbergia för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 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* / avsnitten *Den auktoriserade revisorn* / *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde 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.

Den auktoriserade 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:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 (vi) även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Thunbergia för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Karin François
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.11.2025 13:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 25.11.2025 08:56

DOCUMENT ID:

Sk-HWJX-be

ENVELOPE ID:

BJuBb17-Zx-Sk-HWJX-be

DOCUMENT NAME:

1. RB, Brf Thunbergia.pdf

2 pages

SHA-512:

991be0df071886bbcb5b7cb05ec0697465759f68a017be
baaf5e58c47d7f5afa7d937aca7603eb2148f2b1be4c749
ef81c377dfcee4e1cb2ba981b50f4bdcdfd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Maria Francois	 Signed	26.11.2025 13:04	eID	Swedish BankID
karin.francois@azets.com	Authenticated	26.11.2025 13:04	Low	IP: 208.56.29.115

* 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