

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Thuleparken i Gnesta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gnesta.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gnesta GA:16. Föreningens andel är 90 procent. Samfälligheten förvaltar kommunikationsyta med vändplan.

##### Styrelsen

Lars Ivar Hedlund	Ledamot
Kristina Karlsson	Ledamot
Anita Leindal	Sekreterare
Peter Robertsson	Ordförande
Göran Skeppstedt	Ledamot

Margareta Ahlstrand	Suppleant
Malin Lundbäck	Suppleant
Hans-Ove Strid	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Margareta Ahlstrand, Kristina Karlsson, Anita Leindal, Malin Lundbäck, Peter Robertsson och Hans-Ove Strid.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jens Forneng

Ordinarie Extern

LR Revision

#### Valberedning

Margareta Hedlund

Hallgerd Sjödin

Lars Törnros

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gnesta 4:36	2014	Gnesta
Gnesta 38:21	2014	Gnesta

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

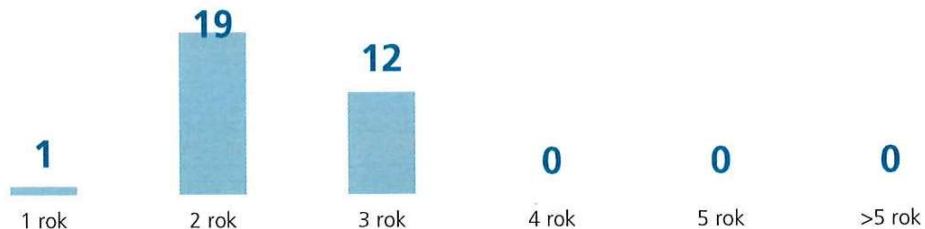
Fastigheternas värdeår är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 120 m<sup>2</sup>, varav 2 120 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Byggnadernas tekniska status

##### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tekniska förvaltning	EJB Dengg förvaltning
Hissavtal	Kone AB
Ventilation	Gnesta Vent. montage
Avläsning el o vatten	EL system
Underhållsplan 50år	Sustend AB

#### Föreningens ekonomi

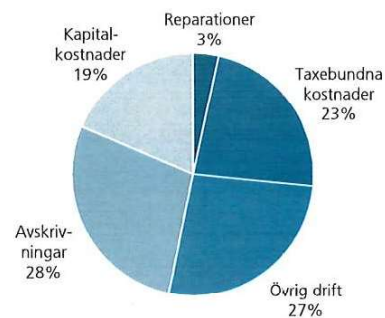
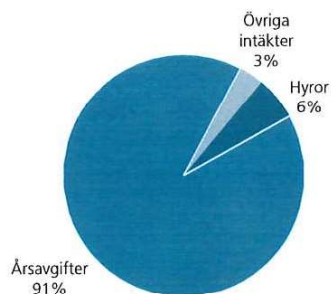
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FRW", "b", "OK", "FF", and "al".

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>393 360</b>	<b>533 941</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 427 150	1 466 995
Finansiella intäkter	39	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 296
	<b>1 427 189</b>	<b>1 491 306</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	889 826	942 515
Finansiella kostnader	308 786	348 537
Ökning av kortfristiga fordringar	28 116	0
Minskning av långfristiga skulder	100 488	300 488
Minskning av kortfristiga skulder	25 136	40 347
	<b>1 352 352</b>	<b>1 631 887</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>468 197</b>	<b>393 360</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>74 837</b>	<b>-140 581</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under det gångna året fokuserat på att tillförsäkra föreningen en fortsatt bra och säker drift av våra anläggningar. Detta då nybyggnationens femåriga garanti har gått ut.

Det har inneburit att vi ingått ett flertal avtal gällande service och underhåll för bland annat hissar, ventilation, vatten och värme med mera.

Vi har också andra åtaganden som till exempel innebär att vi måste ordna med laddstolpar för el/hybridbilar och upplåta parkeringsplatser för detta ändamål.

Föreningens nya fas innebär också att vi nu måste upprätta en underhållsplan för framtida åtgärder då våra fastigheter åldras och med tiden kommer att vara i behov av renovering. För att skapa en bra och stabil underhållsplan kommer vi att ta hjälp utifrån och ett avtal har ingåtts gällande denna tjänst. En underhållsplan kommer att fastställas under 2021.

Den rådande pandemin har påverkat styrelsearbetet i den meningen att vi snabbt fick ställa om till digitala möten. Det har fungerat bra. Årsstämman fick ställas om från att medlemmarna istället för att mötas i trevlig samvaro fick poströsta. Efter en del utredningsarbete lyckade styrelsen få till en välfungerade stämma med dagordning, protokollföring och rösträkning. Allt i laga ordning.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	612	609	610
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 113	9 161	9 302
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	62	59
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	85	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	26	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	146	164	179
Soliditet (%)	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-240	-293	-348
Nettoomsättning (tkr)	1 425	1 467	1 418

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 120 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 160 000	0	0	38 160 000
Upplåtelseavgifter	9 542 000	0	0	9 542 000
Fond för yttre underhåll	335 700	81 300	0	254 400
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 037 700</b>	<b>81 300</b>	<b>0</b>	<b>47 956 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 951 237	-81 300	-292 811	-1 577 126
Årets resultat	-240 192	-240 192	292 811	-292 811
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 191 429</b>	<b>-321 492</b>	<b>0</b>	<b>-1 869 937</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 846 271</b>	<b>-240 192</b>	<b>0</b>	<b>46 086 463</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-240 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 869 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 300
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 191 429</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** -2 191 429

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 424 650	1 466 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 500	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 427 150</b>	<b>1 466 995</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-658 946	-777 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 355	-110 818
Personalkostnader	Not 6	-56 525	-54 164
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-468 769	-468 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 358 595</b>	<b>-1 411 284</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>68 555</b>	<b>55 711</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 786	-348 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 747</b>	<b>-348 522</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-240 192</b>	<b>-292 811</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-240 192</b>	<b>-292 811</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	64 870 928	65 339 697
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>64 870 928</b>	<b>65 339 697</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>64 870 928</b>	<b>65 339 697</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 250	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	466 945	365 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>468 195</b>	<b>365 242</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	28 121	28 121
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>28 121</b>	<b>28 121</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>496 316</b>	<b>393 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 367 244</b>	<b>65 733 060</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 702 000	47 702 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	335 700	254 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 037 700</b>	<b>47 956 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 951 237	-1 577 126
Årets resultat		-240 192	-292 811
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 191 429</b>	<b>-1 869 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 846 271</b>	<b>46 086 463</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 946 804	19 320 194
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 946 804</b>	<b>19 320 194</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	6 373 390	100 488
Leverantörsskulder		42 523	73 361
Övriga skulder		25 235	28 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	133 021	123 667
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 574 169</b>	<b>326 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 367 244</b>	<b>65 733 060</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 296 905	1 290 049
Hyror parkering	83 200	90 800
Elintäkter	44 461	86 062
Öresutjämning	84	85
	<b>1 424 650</b>	<b>1 466 995</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 250	0
Övriga intäkter	1 250	0
	<b>2 500</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 250	68 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 306	34 147
	Snöröjning/sandning	5 281	17 569
	Städning enligt beställning	5 369	3 315
	Mattvätt/Hyrmattor	10 380	10 412
	Hissbesiktning	2 860	0
	Gård	9 528	11 060
	Serviceavtal	27 923	13 630
	Förbrukningsmateriel	0	1 315
	Fordon	0	2 784
	Avhårdning	4 642	6 576
		<b>176 538</b>	<b>169 558</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	7 088	0
	Lås	8 712	0
	VVS	3 729	0
	Värmeanläggning/undercentral	16 831	0
	Ventilation	18 376	4 273
	Elinstallationer	0	12 668
	Hiss	1 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	38 441
		<b>56 236</b>	<b>55 382</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	3 103	0
		<b>3 103</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	86 700	132 349
	Värme	166 120	179 811
	Vatten	71 299	55 393
	Sophämtning/renhållning	62 545	54 879
		<b>386 664</b>	<b>422 432</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 706	21 628
	Markhyra/vägavgift/avgäld	6 700	0
	Tomträttsavgäld	0	13 262
	Bredband	0	95 271
		<b>36 406</b>	<b>130 161</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>658 946</b>	<b>777 533</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*FRU*  
*6*  
*Q*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	81 433	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	750
	Föreningskostnader	800	12 064
	Styrelseomkostnader	732	1 382
	Fritids- och trivselkostnader	473	0
	Förvaltningsarvode	52 892	52 072
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	4 600
	Administration	2 618	12 027
	Korttidsinventarier	399	18 133
	Konsultarvode	9 912	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	9 790
		<b>174 355</b>	<b>110 818</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 250	46 500
	Kostnadsersättningar	274	0
	Sociala kostnader	9 001	7 664
		<b>56 525</b>	<b>54 164</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	468 769	468 769
		<b>468 769</b>	<b>468 769</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FRU", "H", "K", "L", and "Q".*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	67 800 000	67 800 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 800 000</b>	<b>67 800 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 460 303	-1 991 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-468 769	-468 769
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 929 072</b>	<b>-2 460 303</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 870 928</b>	<b>65 339 697</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 900 000	11 900 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 100 000	5 100 000
		<b>27 100 000</b>	<b>27 100 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 100 000	27 100 000
		<b>27 100 000</b>	<b>27 100 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	3	3
	Momsavräkning	8 039	0
	Klientmedel hos SBC	440 076	365 239
	Fordringar kreditfakturor	18 827	0
		<b>466 945</b>	<b>365 242</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	254 400	190 800
	Reservering enligt stadgar	81 300	63 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>335 700</b>	<b>254 400</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,440 %	6 306 398	6 339 894	Rörligt
Swedbank	1,700 %	6 506 398	6 539 894	2022-06-22
Swedbank	1,400 %	6 507 398	6 540 894	2024-06-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 320 194</b>	<b>19 420 682</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 373 390	-100 488	
		<b>12 946 804</b>	<b>19 320 194</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 817 754 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 436	2 555
Avgifter och hyror	130 585	121 112
Övriga upplupna kostnader	0	0
	<b>133 021</b>	<b>123 667</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

---

## Styrelsens underskrifter

---

GNESTA den 2 / 5 2021



Lars Ivar Hedlund  
Ledamot



Kristina Karlsson  
Ledamot



Anita Leindal  
Sekreterare



Peter Robertsson  
Ordförande



Göran Skeppstedt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 - 2021



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Thuleparken i  
Gnesta  
Org.nr 769625-9287

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thuleparken i Gnesta för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 Thuleparken i Gnesta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Örebro den 12 maj 2021



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor