

Brf Thunbergia

Årsredovisning 2019/20



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



Årsredovisning för Brf Thunbergia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2019 – 31/8 2020.

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.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum med kokskåp	18 st	459,0 m ²
1 rum och kök	9 st	333,0 m ²
2 rum och kök	9 st	576,0 m ²
2 rum och kök med allrum	84 st	5 358,0 m ²
3 rum och kök med allrum	90 st	7 150,5 m ²
4 rum och kök	9 st	1 051,5 m ²
4 rum och kök med allrum	18 st	1 536,0 m ²
Garage	46 st	
P-platser	194 st	

Total bostadsarea uppgår till	16 464,0 m ²
Total tomtarea uppgår till	38 131,0 m ²

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 194 parkeringsplatser, varav 80 med eluttag för motorvärmare. Fastigheterna är uppförda 1963. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Genomfört underhåll

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

Styrelsens sammansättning

Peter Rolander	Ordförande
Christer Axelsson	Vice ordförande
Mikael Saxner	Sekreterare
Stefan Bolmgren	Ledamot
Katarina Liljestrand	Ledamot
Tomas Korseman	Suppleant
Sigvard Fagerström	Suppleant
Tarja Onegård	Suppleant

I tur att avgå är Mikael Saxner, Stefan Bolmgren, Tomas Korseman, Sigvard Fagerström och Tarja Onegård.

Revisorer

Karin Francois KPMG AB	Revisor
Johan Ehn	Internrevisor

Stämma och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 9 december 2019. Styrelsen har under 2019/2020 haft 15 protokollförda sammanträden.

Avtal

Jobero - vicevärdsfunktion samt ansvarat för fastighetsskötsel och städ
Vattenfall - fjärrvärme
Vattenfall - elnät
Bodens Energi – elhandel
Com hem - kabel-TV och bredbandsuppkoppling
Avloppsteknik - serviceavtal gällande föreningens avloppsledningar.
Mediator - ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2019/2020 har 30 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st). Föreningen hade per den 31 augusti 309 medlemmar (föregående år 309 st)

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastigheternas underhåll/reparationer uppgår till 1 986 709 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Trädgårdsanläggare Hallblom, plantering och komplettering av växtbäddar	502 126 kr
Upplands Ventilationstjänst, ventilationsrengöring	181 220 kr
Sustend, upprättande av underhållsplan	143 250 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Värme (MWh)	2 531	2 465	2 723	2 797	2 696
El (kWh)	584 952	606 741	625 810	637 333	680 810

Avgiftsändringar

Årsavgifter, hyror för garage och parkeringsplatser har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna kommer att höjas med 4% från 1 januari 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Summa intäkter (tkr)	11 222	10 969	10 470	10 619	10 222
Resultat efter finansiella poster (tkr)	589	1 151	167	755	-4 721
Balansomslutning (tkr)	24 074	24 446	24 567	25 687	26 429
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	20,9%	18,2%	13,3%	12,2%	9,0%
Bankskuld/lgh. yta (kr/m ²)	1 032	1 113	1 194	1 275	1 367
Årsavgift bostäder (kr/m ²) per 31.8	566	566	539	539	539
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.8/ redovisad årsavgift)	1,8%				

Verksamheten under 2019/2020

- Företaget Hallbloms har utfört planteringar i trädgårdarna.
- Översyn av buskage enligt stämmobeslut 2019.
- Nedtagning av björk vid port 52.
- Satt in dörr på nedre plan för nödutgång i föreningslokal.
- Installerat luftvärmepump i gymmet.
- Genomfört ny energideklaration.
- Laddstolpar har byggts om för att möjliggöra administration som låter de som laddar betala för sin elförbrukning.
- Påbörjat arbetet bostadsrättsföreningens otillåtna fläktlösningar för att få godkänd OVK tillsammans med Uppsala ventilationstjänst.
- Automatiserat föreningens rapportering av elförbrukning med företaget Infometric.
- Inhandlat underhållsplan från Sustend.
Föreningen har ett stort underhållsbehov under kommande år, och därför beställde styrelsen en underhållsplan från företaget Sustend. Underhållsplanen ger en detaljerad bild av skicket på husens olika delar och en tydlig guide över hur fastigheten bör underhållas under de kommande 50 åren. Underhållsplanen innehåller en besiktningsrapport, åtgärdsplan med förväntade kostnader, kostnader per åtgärd och per år samt färdiga projektindelningar. Den kommer att vara till hjälp för styrelsen när man planerar kommande åtgärder och för att bedöma i vilken ordning olika åtgärder ska utföras.
- Besiktat lekplatserna och fått godkänt.
- Satt upp reflexer på parkeringsplatserna som avgränsning för parkeringsrutor.
- Jobbat mot kommunen gällande de problem som finns gällande avloppsledningar och asfalten mot Tycho Hedéns väg.

Verksamhetsplanering 2020/2021

- Byte av äldre lekhus.
- Byggnation för taksäkerhet.
- Ommålning ventilhuvar på taken.
- Förstudie av behov av relining eller byte av avloppsstammar.
- Se över föreningens träd.

För övrigt normalt underhåll och reparationer

Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningen har under året amorterat 1 335 484 kr (7,29%) av föreningens ingående skuld 19/20.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 289 571	1 638 395	377 585	1 151 279
Disposition av 18/19 års resultat		700 000	451 279	-1 151 279
lanspråkstagande av yttre reparationsfond				
Årets resultat				588 703
Belopp vid årets utgång	<u>1 289 571</u>	<u>2 338 395</u>	<u>828 864</u>	<u>588 703</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	828 864 kr
Årets resultat	<u>588 703 kr</u>
	1 417 567 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	700 000 kr
lanspråkstagande av yttre reparationsfond	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>717 567 kr</u>
	1 417 567 kr

Bilagor:

Balans- och resultaträkning med notförklaringar.

Verksamhetsår 19.09.01 - 20.08.31

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019/20</u>	INTÄKTER		<u>2018/19</u>
			<u>Not</u>	
Årsavgifter	9 324 468			9 176 668
Hysesintäkter	685 713		1	689 660
Elintäkter	763 997			825 166
<u>Summa nettoomsättning</u>		10 774 178		10 691 494
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		447 420	2	277 575
SUMMA INTÄKTER		<u>11 221 598</u>		<u>10 969 069</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-6 549 085	3		-6 257 941
Fastighetsavgift/skatt	-373 533	4		-361 209
Personalkostnader	-215 751	5		-139 091
<u>Summa kostnader för fastighetsförv.</u>		-7 138 369		-6 758 241
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-831 614			-708 809
Planerat underhåll	-1 155 095			-829 567
<u>Summa kostnader för rep. och underhåll</u>		-1 986 709		-1 538 376
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader		<u>-1 314 652</u>	6	<u>-1 314 652</u>
RÖRELSERESULTAT		781 868		1 357 800
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader		<u>-193 165</u>		<u>-206 521</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		588 703		1 151 279
ÅRETS RESULTAT		<u>588 703</u>		<u>1 151 279</u>

Verksamhetsår 19.09.01 - 20.08.31

BALANSRÄKNING

	<u>2019/20</u>	<u>Not</u>	<u>2018/19</u>
TILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	17 666 118	6	18 980 770
Mark	1 865 100		1 865 100
<u>Summa anläggningstillgångar</u>	19 531 218		20 845 870
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	181	7	23 282
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	412 510	8	445 417
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>	412 691		468 699
Kassa och bank	4 129 942		3 131 800
<u>Summa omsättningstillgångar</u>	4 542 633		3 600 499
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>24 073 851</u>		<u>24 446 369</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	1 289 571		1 289 571
Yttre reparationsfond	2 338 395		1 638 395
<u>Summa bundet eget kapital</u>	3 627 966		2 927 966
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	828 864		377 585
Årets resultat	588 703		1 151 279
<u>Summa fritt eget kapital</u>	1 417 567		1 528 864
<u>Summa eget kapital</u>	5 045 533		4 456 830
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	15 653 293	9	16 988 777
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 335 484		1 335 484
Leverantörsskulder	707 030		465 381
Egna skatteskulder	31 348		29 130
Uppl. kostnader/förut. intäkter	458 780	10	372 857
Förskottsinbetalda hyror/avg	842 383		797 910
<u>Summa kortfristiga skulder</u>	3 375 025		3 000 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>24 073 851</u>		<u>24 446 369</u>

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. Principerna är oförändrade från föregående år.

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<u>Hyresintäkter</u>	
Hyresintäkter, förråd	99 540	105 920
Hyresintäkter, garage	241 600	247 000
Hyresintäkter, p-platser	344 573	336 740
SUMMA	685 713	689 660

NOT NR 2

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<u>Övriga rörelseintäkter</u>	
Gemensamhetslokal	7 200	6 900
Motionslokal	120 053	116 250
Tele. mast	40 630	40 112
Försäkringsersättning	252 627	100 851
Övriga intäkter	26 910	13 462
SUMMA	447 420	277 575

NOT NR 3

Driftskostnader

	2019/20	2018/19
Fastighetsskötsel/städ, entr	1 599 756	1 568 388
Fastighetsskötsel extra tjänster	210 090	133 026
Obligatoriska besiktningar	35 625	0
Gemensamhetslokal	1 970	5 350
El	881 854	871 389
Värme	2 126 764	2 142 842
Vatten	548 515	430 392
Sophämtning	285 830	278 422
Försäkringar	224 117	208 770
Kabel-TV	104 664	101 248
Leasing motionslokal	89 603	88 947
Extern revisor	20 625	20 000
Redovisningstjänster	250 704	243 404
Övriga fastighetskostnader	159 118	165 763
Advokatkostnader	9 850	0
SUMMA	6 549 085	6 257 941

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1964 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2018/19 samt för 2019/20. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgick till 1 377 kr/lägenhet/år och för 2020 uppgick den till 1 429 kr/lägenhet/år.

NOT NR 5

Arvoden

	2019/20	2018/19
Styrelsen	161 400	102 594
Revisionsarvode	8 000	7 635
Övriga uppdrag	0	0
SUMMA löner och arvoden	169 400	110 229
Sociala avgifter	46 351	28 862
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	215 751	139 091

NOT NR 6

Tunabackar 32:1, 32:2, 32:3

	2019/20	2018/19
Taxeringsvärde:	287 486 000	287 486 000
Byggnadsvärde	150 297 000	150 297 000
Markvärde	137 189 000	137 189 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	287 486 000	287 486 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	284 000 000	284 000 000
Lokaler	3 486 000	3 486 000

Bokfört värde:	2019/20	2018/19
Byggnader	12 947 275	12 947 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 088 512	-11 913 724
Årets avskrivningar	<u>-174 788</u>	<u>-174 788</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 263 300	-12 088 512
Utgående restvärde enligt plan	<u>683 975</u>	<u>858 763</u>
Fastighetsförbättringar	18 384 013	18 384 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 365 386	-13 611 642
Årets avskrivningar	<u>-753 744</u>	<u>-753 744</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 119 130	-14 365 386
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 264 883</u>	<u>4 018 627</u>
Säkerhetsdörrar	2 692 712	2 692 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 433 852	-1 344 095
Årets avskrivningar	<u>-89 757</u>	<u>-89 757</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 523 609	-1 433 852
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 169 103</u>	<u>1 258 860</u>
Gemensam elmätning	671 950	671 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Fönsterbyte	12 500 000	12 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-750 000
Årets avskrivningar	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 000	-1 000 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 250 000</u>	<u>11 500 000</u>
Belysning, parkering och garage	1 390 883	1 390 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 363	0
Årets avskrivningar	<u>-46 363</u>	<u>-46 363</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 726	-46 363
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 298 157</u>	<u>1 344 520</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>17 666 118</u>	<u>18 980 770</u>

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.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	0	23 101
Skattekonto	<u>181</u>	<u>181</u>
SUMMA	<u>181</u>	<u>23 282</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Upplupna elintäkter	137 771	191 352
Förutbetalda försäkringskostnader	76 595	70 927
Förutbetalda leverantörer	<u>198 144</u>	<u>183 138</u>
SUMMA	<u>412 510</u>	<u>445 417</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	22.02.16	1,600%	1 699 950
Nordea	21.03.12	1,250%	4 576 702
Nordea	23.02.15	0,850%	4 865 875
Nordea	20.10.13	0,760%	<u>5 846 250</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>16 988 777</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 335 484
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>15 653 293</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2025.08.31			<u>10 311 357</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Upplupna styrelsearvoden	176 800	109 200
Upplupet revisionsarvode	8 000	7 635
Upplupna sociala avgifter	58 064	36 710
Upplupet revisionsarvode KPMG	22 000	22 000
Upplupen räntekostnad	26 000	26 912
Upplupen leverantörsskuld	134 190	137 634
Upplupen tomträttsavgäld	6 000	6 000
Förutbetald intäkt Teliasonera	8 727	8 425
Förutbetald intäkt Umts Nät	<u>18 999</u>	<u>18 341</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>458 780</u>	<u>372 857</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Fastighetsinteckningar	23 878 000	23 878 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

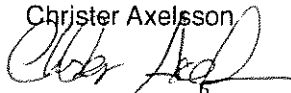
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 13/10-2020

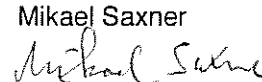
Peter Rolander



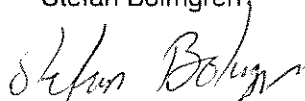
Christer Axelsson



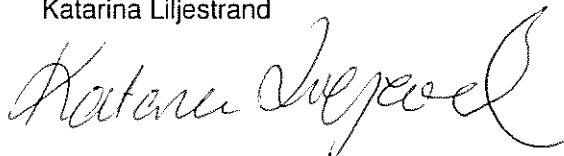
Mikael Saxner



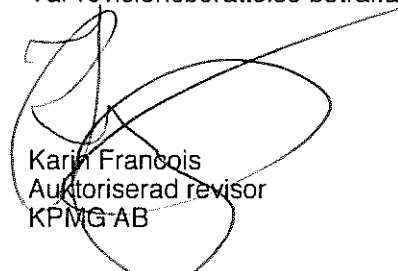
Stefan Bolmgren



Katarina Liljestrand



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13 nov. 2020



Karin Francois
Auktoriserad revisor
KPMG-AB



Johan Ehn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Thunbergia för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt 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 om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut-ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

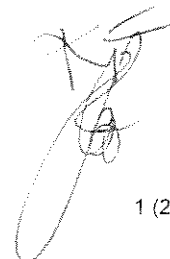
drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Thunbergia för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

13:e november 2020

Karin François

Auktoriserad revisor
KPMG AB

Johan Ehn

Förtroendevald revisor

1. Bygga ut (förlänga) cykelställ
1 m - 1,5 meter

Motivation: Fler personer cyklar och det är dåligt med platser i cykelställen och fullt i cykelförråden.

2. Saknas belysning i cykelställ vid mellangårdens nere mot port 54 vid muren.

Motivation: Har eskat om detta i flera år, ^{pp} mkt mörkt på sen höst o vinter, svårt att se när boende ska låsa / låna cykel o vi som passerar där med hundarna

3. Önskemål att asfaltera mellan Bilraderna.

Motivation: Mkt ogräs o spec tistlar, som växer upp, svårt att rensa p.g.a det ogräs sprider sig via vinden. Svårt att få bort. Tar mkt energi av den som sköter gårdarna?

4. Bord m. bänk, 1 på varje sida som
(ska vara fast) på mellangården. placera
vid stora trädet m. buskage (utanför 62) vid
norr sidan av buskaget. 1

Motivation: Vi är fler personer som vill sitta
ut i de som finns nu än oftast upptagna
männor, så gärna sitt på sin egen gård!

många har kanske svårt att
sitta på gräs matar. m. fika korg.

MVH.

Berit Sandberg-Lönn
i port 54

4/9-20

Motion

7. Önskar få en Ramp
vid cykelförrådet på
54:an Bilgård

Motivation. Jättigt att lyfta
cykeln på en höjd
på ca 25 cm.

Man kan ha den till
astalteringen kommer
de kan ju de höja nivån
o planhet.

Tack på
förhand

Berit Sandberg-

Lön

port 54

Motion till Årsmöte i Brf Thunbergia

Om katter

Inte önskvärt med katter
som springer vind för våg,
ligger på Altaner, och förorenar
i Sandlådor & Lekplatser.

Konteiner

Vi vill gärna ha en konteiner
kanske 2-3 gånger om året.

Mvh

Christa Belin i 60

Bigitta Söderlund

Motioner till Brf Thunbergias årsstämma 2020-12-08

Styrelsens yttrande

Obs! Detta dokument samt kopior på originalmotionerna finns även på föreningens hemsida brfihunbergia.se.

1. Cykelställ

Bygg ut cykelställ. Fler personer cyklar och det är dåligt med platser i cykelställerna och fullt i cykelförråden (*Berit Sandberg-Lönn, Fj.g. 54*)

Styrelsens förslag: BIFALLES

Styrelsen ser till att utöka antalet cykelställ där behov finns.

2. Parkeringarna

Önskemål att asfaltera mellan bilraderna, mycket ogräs, speciellt tistlar, som är svåra att få bort (*Berit Sandberg-Lönn, Fj.g. 54*)

Styrelsens förslag: AVSTYRKES

Avstyrkes tills vidare. Frågan får diskuteras i samband med omasfaltering av parkeringssidan vilket enligt nuvarande underhållsplanen ska ske år 2030.

3. Flera trädgårdsmöbler

Vi är flera personer som vill sitta ute och de som finns nu är ofta upptagna. (*Berit Sandberg-Lönn, Fj.g. 54*)

Styrelsens förslag: BIFALLES

Styrelsen har redan planerat detta och kommer att köpa in ett antal sittgrupper till nästa vår.

4. Container

Vi vill gärna ha en container, kanske 2-3 ggr per år. (*Anita Belin, Fj.g. 60 & Birgitta Söderlund, Fj.g. 62*)

Styrelsens förslag: BIFALLES

Styrelsen ordnar så att det ställs upp en container i ca en veckas tid ett par gånger per år.

ÖVRIGA FRÅGOR SOM INTE ÄR MOTIONER

- Saknas belysning i cykelställ vid mellangården nere mot port 54 (*Berit Sandberg-Lönn, Fj.g. 54*)

Styrelsen ber Jobero undersöka om det går att dra elektricitet till detta cykelhus..

- Ramp till cykelförrådet på 54:ans bilgård (*Berit Sandberg-Lönn, Fj.g. 54*)

Styrelsen ber Jobero ordna en lämplig ramp.

- Inte önskvärt med katter som springer vind för våg. (*Anita Belin, Fj.g. 60 & Birgitta Söderlund, Fj.g. 62*)

Styrelsen kan inte förbjuda katter men har tagit upp problemet i vårt infoblad och uppmanat att man inte släpper ut sina katter lösa på gårdarna. Vi kan göra det ytterligare en gång. Ett annat problem är att det inte bara är "våra" katter som driver omkring utan det finns också sådana som kommer utifrån.

Brf Thunbergia

Budget 2020/2021

	Budget 2020/2021	Budget 2019/2020	Utfall 2019/2020
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	9 573 000	9 324 000	9 324 468
Hyra förråd	100 000	111 000	99 540
Hyra garage	254 000	258 000	241 600
Hyra p-platser	367 000	382 000	344 573
Elintäkter	726 000	861 000	763 997
<u>Övriga intäkter</u>			
Gemensamhetslokaler	10 000	10 000	7 200
Motionslokal	100 000	89 000	120 053
Tele. mast	41 000	40 000	40 630
Övriga intäkter	0	0	26 910
Försäkringsersättningar	0	0	252 627
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter		0	0
Summa intäkter	11 171 000	11 075 000	11 221 598
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel/städ	1 642 000	1 610 000	1 599 756
Fastighetsskötsel extra	250 000	300 000	210 090
Obligatoriska besiktningar	0	0	35 625
Gemensamhetslokalen	10 000	10 000	1 970
Löpande underhåll	700 000	703 000	831 614
Periodiskt underhåll	550 000	572 300	1 155 095
Elektricitet	833 000	980 000	881 854
Uppvärmning	2 400 000	2 400 000	2 126 764
Vatten	637 000	493 000	548 515
Renhållning	280 000	296 000	285 830
Försäkringar	238 000	227 000	224 117
Kabel-TV	107 000	105 000	104 664
Fastighetsavgift/skatt	384 000	371 000	373 533
Leasing motionslokal	89 000	89 000	89 603
Extern revision	22 000	22 000	20 625
Redovisningstjänster	256 500	251 000	250 704
Övriga förvaltningskostnader	180 000	180 000	168 968
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	200 000	180 000	169 400
Sociala avgifter	63 000	56 000	46 351
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	1 314 700	1 314 700	1 314 652
Räntekostnader	188 000	215 000	193 165
Summa kostnader	10 344 200	10 375 000	10 632 895
Årets resultat	826 800	700 000	588 703
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep. fond	900 000	700 000	700 000
Resultat efter avsättning fond	-73 200	0	-111 297

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.

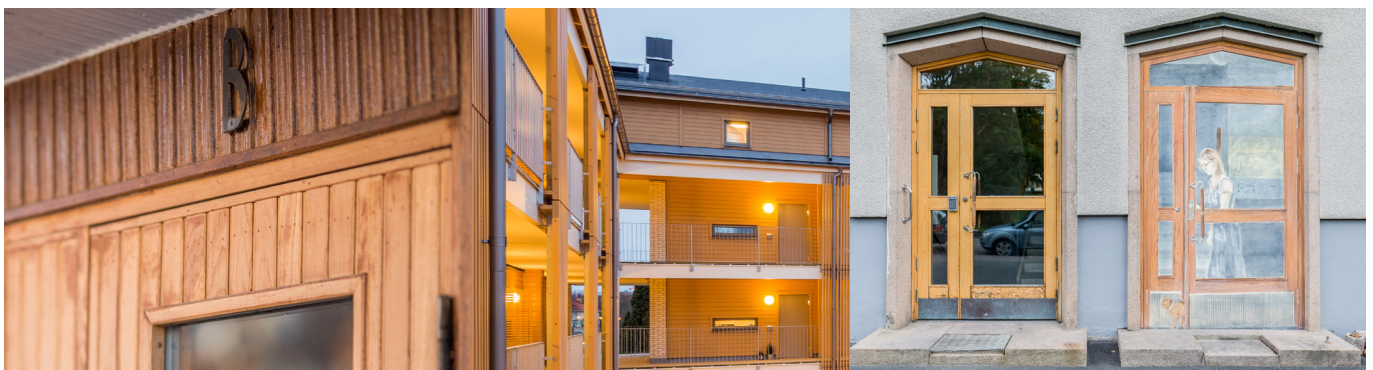
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

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

Ställda panter. 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.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se