



Välkommen till årsredovisningen för Brf Thuleparken i Gnesta

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 Gnesta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Södermanland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 120 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Leindal	Ordförande
Jonas Björnstam	Styrelseledamot
Kristiina Refhagen	Styrelseledamot
Carin Jönsson Lamnevik	Styrelseledamot
Reijo Kettunen	Suppleant
Margareta Ahlstrand	Suppleant

Valberedning

Lars Uno Törnros
Randi Utne

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Jens Forneng Revisor LR Nolér AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte styrventil värmesystem
● Oljning trätrall balkonger
- 2025** ● Asfalt lagning ca 10% mark och utemiljö
● Byte cirkulationspump återvinning värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Oljning trätrall balkonger

Avtal med leverantörer

Avläsning el och vatten	Eliasson och Lagerström System AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elavtal	Vattenfall AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Södermanland
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Öst AB
Hissavtal	Kone AB
Hushållssopor och matavfall	Gnesta Kommun
Kartong, plast, glas, metall och tidningar	Gnesta Kommun
Markarrende p-plats	Gnestahem AB
Mattavtal	Elis Textil Service AB
Städavtal	Warensce Städ & Måleri
Teknisk förvaltning	EJB Dengg förvaltning
Telefoni och bredband	Telia Sverige AB
Underhållsplan	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Värmeanläggning undercentral	Etcon Energi AB
Ventilation	Gnesta Ventilationsmontage & Service AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gnesta GA:16, med en andel på 90%.

Samfälligheten förvaltar en gemensam infartsväg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att vid behov fortsätta genomföra årliga avgiftshöjningar.

Styrelsen beslutade att inte justera årsavgiften under 2025.

Förändringar i avtal

Separata sopkärl för matavfall infördes i december 2025.

Övriga uppgifter

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 419 141	2 323 866	1 863 128	1 619 054
Resultat efter fin. poster	129 497	-26 350	-132 766	-150 554
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	3 180 940	2 511 903	1 914 241	1 206 749
Taxeringsvärde	39 260 000	36 860 000	36 860 000	36 860 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 105	1 057	830	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	96,3	91,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 779	8 822	8 921	9 018
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 779	8 822	8 921	9 018
Sparande / kvm totalyta, kr	313	207	191	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	86	69	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	110	77	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	85	84	35	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	280	182	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,42	2,92	-
Räntekänslighet (%)	7,95	8,35	10,75	-

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 och vatten (totalt 158 214 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 160 000	-	-	38 160 000
Upplåtelseavgifter	9 542 000	-	-	9 542 000
Fond, yttre underhåll	2 511 903	-	720 114	3 232 017
Balanserat resultat	-4 918 550	-26 350	-720 114	-5 665 013
Årets resultat	-26 350	26 350	129 497	129 497
Eget kapital	45 269 004	0	129 497	45 398 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 944 899
Årets resultat	129 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-720 114
Totalt	-5 535 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	67 415
Balanseras i ny räkning	-5 468 101

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 419 142	2 323 866
Övriga rörelseintäkter	3	5 852	1 000
Summa rörelseintäkter		2 424 994	2 324 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 096 590	-1 083 206
Övriga externa kostnader	9	-130 857	-115 063
Personalkostnader	10	-80 315	-62 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 648	-465 648
Summa rörelsekostnader		-1 773 409	-1 726 357
RÖRELSERESULTAT		651 584	598 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 257	17 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-533 344	-642 315
Summa finansiella poster		-522 087	-624 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 497	-26 350
ÅRETS RESULTAT		129 497	-26 350

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	62 539 383	63 005 031
Summa materiella anläggningstillgångar		62 539 383	63 005 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 539 383	63 005 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 545	3 679
Övriga fordringar	13	1 747 990	1 227 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 081	32 023
Summa kortfristiga fordringar		1 796 616	1 263 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 334	29 899
Summa kassa och bank		30 334	29 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 826 951	1 292 950
SUMMA TILLGÅNGAR		64 366 334	64 297 982

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 702 000	47 702 000
Fond för yttre underhåll		3 232 017	2 511 903
Summa bundet eget kapital		50 934 017	50 213 903
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 665 013	-4 918 550
Årets resultat		129 497	-26 350
Summa ansamlad förlust		-5 535 516	-4 944 899
SUMMA EGET KAPITAL		45 398 501	45 269 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 313 796	0
Summa långfristiga skulder		6 313 796	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 297 532	18 703 442
Leverantörsskulder		35 027	31 032
Övriga kortfristiga skulder		42 787	34 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	278 691	260 253
Summa kortfristiga skulder		12 654 037	19 028 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 366 334	64 297 982

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	651 584	598 509
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	465 648	465 648
	1 117 232	1 064 157
Erhållen ränta	11 257	17 456
Erlagd ränta	-518 916	-642 391
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	609 573	439 222
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 256	-33 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 541	61 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	634 370	467 312
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-92 114	-209 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-92 114	-209 888
ÅRETS KASSAFLÖDE	542 256	257 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 236 055	978 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 778 312	1 236 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Thuleparken i Gnesta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 069 568	1 975 500
Hysesintäkter p-plats	84 800	77 600
VA-Avgift	114 048	108 032
Kallvatten, moms	32 303	33 446
Varmvatten, moms	34 016	40 033
El, moms	78 652	82 936
Gemensamhetslokal, moms	166	0
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift	588	588
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	2 419 142	2 323 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 852	0
Övriga intäkter, moms	0	1 000
Summa	5 852	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 258	54 825
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 512	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 890	32 035
Städning enligt avtal	28 938	28 511
Hissbesiktning	4 733	4 544
Brandskydd	0	1 674
Gårdkostnader	3 285	3 697
Snöröjning/sandning	11 001	23 500
Serviceavtal	54 581	51 144
Mattvätt/Hyrmattor	14 057	13 529
Avhårdning	5 382	10 314
Förbrukningsmaterial	2 494	9 729
Summa	195 131	233 502

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 744	1 875
Dörrar och lås/porttele	16 064	3 899
VVS	6 051	13 218
Värmeanläggning/undercentral	23 750	23 643
Elinstallationer	493	20 726
Hissar	32 802	0
Balkonger/altaner	0	19 500
Summa	89 903	82 861

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	67 415	0
Summa	67 415	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	179 646	181 975
Uppvärmning	208 857	233 812
Vatten	180 646	178 368
Sophämtning/renhållning	57 915	61 455
Summa	627 064	655 611

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 081	34 922
Markhyra/vägavgift/avgälder	8 336	8 260
Kabel-TV	24 688	20 573
Bredband	56 972	47 477
Summa	117 077	111 232

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 476
Revisionsarvoden extern revisor	19 638	15 500
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	4 335	5 439
Föreningskostnader	6 098	9 414
Förvaltningsarvode enl avtal	72 401	69 518
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	10 328	3 192
Konsultkostnader	5 613	2 500
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	130 857	115 063

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 680	51 000
Övriga arvoden	4 000	0
Arbetsgivaravgifter	11 635	11 440
Summa	80 315	62 440

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	533 344	642 315
Summa	533 344	642 315

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 800 000	67 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 800 000	67 800 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 794 969	-4 329 321
Årets avskrivning	-465 648	-465 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 260 617	-4 794 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 539 383	63 005 031
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 900 000</i>	<i>11 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 800 000	30 400 000
Taxeringsvärde mark	6 460 000	6 460 000
Summa	39 260 000	36 860 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13	12
Momsavräkning	0	21 181
Transaktionskonto	691 139	240 576
Borgo räntekonto	1 056 838	965 581
Summa	1 747 990	1 227 350

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 650	5 170
Förutbetald försäkringspremie	9 029	0
Förutbetald kabel-TV	4 115	4 115
Förutbetald bredband	9 495	9 495
Upplupna intäkter	13 792	13 243
Summa	41 081	32 023

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,31 %	6 033 518	6 067 014
Swedbank	2027-05-25	2,89 %	6 347 292	6 372 414
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	6 230 518	6 264 014
Summa			18 611 328	18 703 442
Varav kortfristig del			12 297 532	18 703 442

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 108 888 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-2 158	0
Upplupen kostnad el	22 675	20 251
Upplupen kostnad värme	26 516	26 150
Upplupen kostnad räntor	19 200	4 772
Upplupen kostnad vatten	16 920	16 008
Upplupen kostnad sophämtning	5 536	4 704
Förutbetalda hyror/avgifter	190 002	188 368
Summa	278 691	260 253

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 098 000	20 098 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av VA-avgift samt pris på el, kall- och varmvatten 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Anita Leindal
Ordförande

Carin Jönsson Lamnevik
Styrelseledamot

Jonas Björnstam
Styrelseledamot

Kristiina Refhagen
Styrelseledamot

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

LR Nolér AB
Jens Forneng
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 22:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 10:40

DOCUMENT ID:

HJl0_gQ0hbx

ENVELOPE ID:

Sy00xXC3Zg-HJl0_gQ0hbx

DOCUMENT NAME:

Brf Thuleparken i Gnesta, 769625-9287 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

01e9859d419a179db348d46e3ce19cef3a86a66610d17e8ac6ac1ba64d0f41331799e9b009538eda7a60450f1495722227213892d2020235cd63ac8f1e81cf02

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. ANITA LEINDAL aleindahl@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:26 16.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.28
2. Kristiina Refhagen refhagen@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:28 16.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.208.62
3. Jonas Hans Ingmar Björn stam jns.bjrnm@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:54 16.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.14.230
4. LENA CARIN E JÖNSSON LAMNEVIK carin.lamnevik@gmail.co m	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:16 16.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.72.17
5. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.s e	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:09 16.04.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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 Thuleparken i Gnesta
Org.nr 769625-9287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thuleparken i Gnesta för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Thuleparken i Gnesta för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vi 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 vår professionella 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.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 22:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.04.2026 10:40

DOCUMENT ID:

BygRdgXRn-l

ENVELOPE ID:

HkRdgQ02-g-BygRdgXRn-l

DOCUMENT NAME:

Thuleparken RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d0f53136181e6ba393a8907c0d79147b8a8623c9ec552
455330b9f6bda18e56a1af33f01ab82a45aa3623f6a323c
401ab18f18e07fae3548eac1d20a04a840b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	16.04.2026 22:08	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.s	Authenticated	16.04.2026 22:03	Low	IP: 85.24.241.100
e				

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed