# Årsredovisning

2025-07-01 – 2026-06-30

BRF Thule
Org nr: 789200-5708



# *DAGORDNING*
## *VID*
## *ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA*

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.

.....

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden justera protokollet.

.....

f) Val av rösträknare.

.....

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

.....

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

.....

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

.....

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....

k) Beslut om resultatdisposition.

.....

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

.....

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

.....

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

.....

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

.....

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

.....

r) Val av valberedning.

.....

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

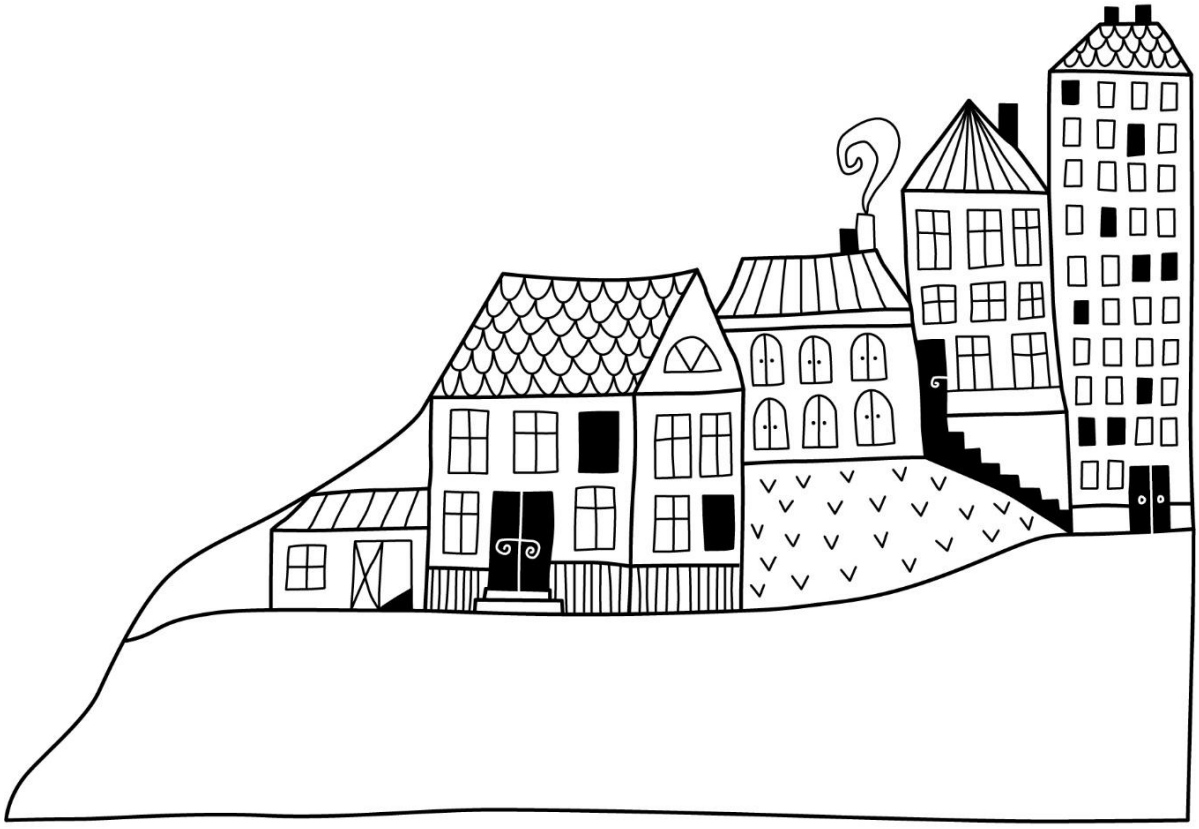
.....

t) Stämmans avslutande.

.....

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Kassaflödesanalys ..... 12
Noter ..... 13




Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Thule får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-09.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albäcken 14 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns två byggnader med 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Albäcksgatan 29-31 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 rum och kokvrå | 4 | |
| 1 rum och kök | 3 | |
| 2 rum och kök | 15 | |
| 3 rum och kök | 22 | |
| 4 rum och kök | 3 | |
| 5 rum och kök | 3 | |
| Totalt | 50 | |

### Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|---|---|---|
| Antal p-platser | 40 | Varav 12 platser med elbilsladdning. |

| | |
|---|---|
| **Bostäder bostadsrätt** | 3 642 m² |
| **Total lokalarea** | 56 m² |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 tkr och planerat underhåll för 680 tkr.

**Underhållsplan:**
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras(avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen upprättades 2025 och reviderades 2026.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 897 tkr.


Dokument-ID 09222115557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Renovering fasader | 1987 | |
| Byte fönster | 1994 | |
| Badrumsrenovering/Stambyte | 2002 | |
| Installation bredband | 2003 | |
| Renovering tvättstuga | 2003 | |
| Skärmtak över entréer | 2006 | |
| Byte lägenhetsdörrar | 2009 | |
| Ombyggnad ventilation | 2010 | |
| Byte entrédörrar | 2011 | |
| Byte cirkulationspump | 2012 | |
| Dränering långsidor under balkonger samt kortsidor mot Nygatan | 2015 | |
| Utbyggnad och inglasning av balkonger | 2015 | |
| El till balkonger | 2016 | |
| Persienner till balkonger | 2017 | |
| Relining avloppsstammar | 2018 | |
| Lagstadgad energideklaration | 2020 | |
| Målning av golv i källargångar | 2021 | |
| Renovering lekpark | 2021 | |
| OVK | 2022 | |
| Lås/passersystem | 2023 | |
| Installation av laddstolpar för elbilsladdning | 2023 | |
| Renovering av tak | 2024 | |
| Elinstallationer samt byte armaturer i trapphusen | 2024 | |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Kulvertbyte | 553 231 |
| Träd | 118 868 |
| Utökning parkering | 7 900 |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Bengt Nordin | Ordförande | 2026 |
| Gunilla Hågestam Lindberg | Ledamot | 2027 |
| Marie Jönsson | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Susanne Andersson | Suppleant | 2026 |
| Sandra Stenmo | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ess2 Redovisning & Revision AB | Auktoriserad revisor | 2026 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Styrelsen | 2026 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2026-07-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025/2026 | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 3 051 | 2 764 | 2 626 | 2 541 | 2 489 |
| Resultat efter finansiella poster* | −554 | −108 | −919 | -517 | 166 |
| Soliditet %* | 51 | 52 | 1 | 9 | 13 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93 | 89 | 89 | 89 | 90 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 780 | 715 | 643 | 623 | 613 |
| Energikostnad kr/kvm* | 254 | 222 | 210 | 176 | 160 |
| Sparande kr/kvm* | 144 | 140 | 71 | 110 | 186 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 2 587 | 2 669 | 2 792 | 2 703 | 2 820 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 627 | 2 710 | 2 792 | 2 737 | 2 820 |
| Räntekänslighet %* | 3,4 | 3,6 | 4,3 | 4,4 | 4,6 |

* obligatoriska nyckeltal

*Ytförändring av lokaler - Från och med 2024/2025 har lokalytan justerats till 56 kvm, jämfört med tidigare 47 kvm. Observera att nyckeltal från 2023 år och tidigare är beräknade utifrån den dåvarande ytan.*


Dokument-ID 09222115557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

## Förklaring till nyckeltal

**Nettoomsättning:**
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:**
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

**Soliditet:**
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.


Dokument-ID 09222115557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 410 483 | 393 087 | 11 435 000 | 41 505 | −704 916 | −107 682 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | −107 682 | 107 682 |
| Reservering underhållsfond | | | | 897 000 | −897 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | −679 999 | 679 999 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | −553 527 |
| **Vid årets slut** | **410 483** | **393 087** | **11 435 000** | **258 506** | **−1 029 599** | **−553 527** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −812 599 |
| Årets resultat | −553 527 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −897 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 679 999 |
| **Summa** | **−1 583 127** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 1 583 127** |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Upplysning vid förlust**
Årets resultat uppgår till -554 tkr. Resultatet förklaras främst av att föreningens avgiftsnivåer under en längre tid inte fullt ut motsvarat föreningens kostnadsutveckling, vilket har begränsat möjligheten att bygga upp ett långsiktigt sparande för framtida underhåll och investeringar.

För att stärka föreningens ekonomi och säkerställa att framtida åtaganden kan finansieras har årsavgifterna höjts med 8% från och med 2025-07-01 samt med 10% från och med 2026-07-01. Styrelsen bedömer att ytterligare justeringar av avgiftsnivåerna kan komma att behövas för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 050 918 | 2 928 962 |
| Övriga rörelseintäkter | | 480 | 540 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 051 398** | **2 929 502** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | −2 446 593 | −1 904 662 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | −412 841 | −399 933 |
| Personalkostnader | Not 5 | −72 438 | −76 385 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | −406 135 | −413 836 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−3 338 007** | **−2 794 815** |
| **Rörelseresultat** | | **−286 609** | **134 687** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 753 | 743 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | −267 671 | −243 112 |
| **Summa finansiella poster** | | **−266 918** | **−242 369** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−553 527** | **−107 682** |
| **Årets resultat** | | **−553 527** | **−107 682** |


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 20 141 822 | 20 510 225 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 350 250 | 387 982 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **20 492 072** | **20 898 207** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **20 492 072** | **20 898 207** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 493 | 0 |
| Övriga fordringar | | 61 866 | 68 278 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 113 010 | 97 815 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **175 369** | **166 093** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 9 | 564 152 | 958 514 |
| **Summa kassa och bank** | | **564 152** | **958 514** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **739 521** | **1 124 606** |
| **Summa tillgångar** | | **21 231 593** | **22 022 814** |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 803 570 | 803 570 |
| Uppskrivningsfond | | 11 435 000 | 11 435 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 258 507 | 41 505 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **12 497 077** | **12 280 075** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −1 029 600 | −704 916 |
| Årets resultat | | −553 527 | −107 682 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−1 583 127** | **−812 599** |
| **Summa eget kapital** | | **10 913 950** | **11 467 477** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 5 403 955 | 9 037 695 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **5 403 955** | **9 037 695** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 4 163 940 | 830 600 |
| Leverantörsskulder | | 192 434 | 256 776 |
| Skatteskulder | | 7 343 | 6 411 |
| Övriga skulder | | 8 323 | 41 747 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 541 648 | 382 107 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 913 688** | **1 517 642** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **21 231 593** | **22 022 814** |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2026 | 2024/2025 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | −286 609 | 134 687 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 406 135 | 413 836 |
| | **119 527** | **548 522** |
| Erhållen ränta | 753 | 743 |
| Erlagd ränta | −268 226 | −237 677 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **−147 946** | **311 588** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −9 276 | −40 020 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 63 261 | 204 785 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **−93 961** | **476 354** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i byggnader och mark | 0 | 115 725 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | 115 725 |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | -300 400 | −300 400 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−300 400** | **−300 400** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −394 361 | 291 670 |
| Likvida medel vid årets början | 958 514 | 666 835 |
| Likvida medel vid årets slut | 564 152 | 958 514 |
| Kassa och Bank BR | 564 152 | 958 514 |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 30-117 |
| Markanläggningar | Linjär | 5 |
| Anslutningsavgifter | Linjär | 10 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5-20 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 2 674 788 | 2 470 652 |
| Hyror, lokaler | 6 000 | 8 400 |
| Hyror, p-platser | 116 050 | 103 975 |
| Hyror, övriga | 29 792 | 29 128 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | −3 000 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | −809 | −2 416 |
| Elavgifter | 53 783 | 157 704 |
| Kabel-tv-avgifter | 60 000 | 60 000 |
| Balkonginglasning | 85 200 | 85 200 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter / Avgift andrahandsuthyrning | 26 121 | 19 313 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | −7 | 6 |
| **Summa nettoomsättning** | **3 050 918** | **2 928 962** |

## Not 3 Driftskostnader

| | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|---|---|---|
| Underhåll | −679 999 | −210 495 |
| Reparationer | −149 003 | −217 896 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −108 891 | −83 758 |
| Försäkringspremier | −50 840 | −48 042 |
| Kabel- och digital-TV | −115 548 | −115 548 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | −1 325 | −14 305 |
| Serviceavtal | −15 009 | −1 782 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | −8 214 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | −7 250 | −2 750 |
| Snö- och halkbekämpning | −210 913 | −198 567 |
| Statuskontroll | −4 635 | −1 673 |
| Förbrukningsinventarier | −9 149 | −23 868 |
| Vatten | −375 025 | −267 226 |
| Fastighetsel | −109 035 | −117 480 |
| Uppvärmning | −453 595 | −437 261 |
| Sophantering och återvinning | −121 557 | −124 437 |
| Förvaltningsarvode drift | −34 819 | −31 361 |
| **Summa driftskostnader** | **−2 446 593** | **−1 904 662** |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|---|---|---|
| Fritidsmedel | 0 | −2 193 |
| Förvaltningsarvode | −321 245 | −342 375 |
| IT-kostnader | −3 118 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −19 500 | −30 000 |
| Kostnad andrahandsuthyrning | −3 197 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | −7 919 | −8 883 |
| Kreditupplysningar | −2 673 | −1 412 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −5 614 | −5 518 |
| Kontorsmateriel | −194 | −253 |
| Bankkostnader | −4 329 | −4 079 |
| Myndighetsavgift | −30 000 | 0 |
| Övriga externa kostnader | −15 053 | −5 220 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−412 841** | **−399 933** |

## Not 5 Personalkostnader

| | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −59 200 | −58 800 |
| Övriga personalkostnader | −500 | 0 |
| Sociala kostnader | −12 738 | −17 585 |
| **Summa personalkostnader** | **−72 438** | **−76 385** |

*Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.*

## Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2025-07-01<br>2026-06-30 | 2024-07-01<br>2025-06-30 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −330 973 | −330 961 |
| Avskrivning Markanläggningar | −37 430 | −45 145 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | −37 732 | −37 730 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−406 135** | **−413 836** |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

## Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 16 312 142 | 16 312 142 |
| Mark | 12 010 000 | 575 000 |
| Anslutningsavgifter | 105 324 | 105 324 |
| Markanläggning | 187 150 | 302 875 |
| | **28 614 616** | **17 295 341** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Mark | 0 | 11 435 000 |
| Markanläggning | 0 | −115 725 |
| | **0** | **11 319 275** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **28 614 616** | **28 614 616** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −7 918 587 | −7 587 626 |
| Anslutningsavgifter | −105 324 | −105 324 |
| Markanläggningar | −80 480 | −35 335 |
| | **−8 104 391** | **−7 728 285** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −330 973 | −330 960 |
| Årets avskrivning markanläggningar | −37 430 | −45 145 |
| | **−368 403** | **−376 105** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−8 472 794** | **−8 104 390** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **20 141 822** | **20 510 226** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 8 062 582 | 8 393 556 |
| Mark | 12 010 000 | 12 010 000 |
| Anslutningsavgifter | 0 | 0 |
| Markanläggningar | 69 240 | 106 670 |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| | | |
| **Totalt taxeringsvärde** | **45 180 000** | **45 180 000** |
| *varav byggnader* | *33 170 000* | *33 170 000* |
| *varav mark* | *12 010 000* | *12 010 000* |


Dokument-ID 092221155557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**
Anskaffningsvärden

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | 657 411 | 657 411 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **657 411** | **657 411** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | −269 429 | −231 699 |
| | **−269 429** | **−231 699** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | −37 732 | −37 730 |
| | **−37 732** | **−37 730** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | −307 161 | −269 429 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−307 161** | **−269 429** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **350 250** | **387 982** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 350 250 | 387 982 |

**Not 9 Kassa och bank**

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Transaktionskonto | 564 152 | 958 514 |
| **Summa kassa och bank** | **564 152** | **958 514** |


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan redovisas fördelningen av föreningens långfristiga lån.
Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 3,90% | 2026-09-01 | 797 500,00 | 0,00 | 30 000,00 | 767 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,950% | 2026-08-06 | 556 600,00 | 0,00 | 26 400,00 | 530 200,00 |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 1,13% | 2026-09-30 | 2 355 000,00 | 0,00 | 60 000,00 | 2 295 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,55% | 2027-06-30 | 431 240,00 | 0,00 | 22 000,00 | 409 240,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,08% | 2027-12-01 | 866 560,00 | 0,00 | 20 000,00 | 846 560,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,91% | 2028-04-30 | 436 895,00 | 0,00 | 48 000,00 | 388 895,00 |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 2,99% | 2028-09-30 | 2 904 500,00 | 0,00 | 74 000,00 | 2 830 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,83% | 2029-06-30 | 1 520 000,00 | 0,00 | 20 000,00 | 1 500 000,00 |
| **Summa** | | | **9 868 295,00** | **0,00** | **300 400,00** | **9 567 895,00** |

*Senast kända räntesatser

Kortfristig del av långfristig skuld: 4 163 940,00
Föreningen har lån som förfaller inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering: 300 400,00
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 8 065 895,00

| Not Ställda säkerheter | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 12 095 400 | 12 095 400 |

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-08-26.

Årsredovisningen undertecknas

Bengt Nordin,
*Digital signering*

Gunilla Hågestam Lindberg,
*Digital signering*

Marie Jönsson,
*Digital signering*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

*Digital signering, se bilaga*

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor
Ess2 Redovisning & Revision AB


Dokument-ID 092221155575873812 36 Signerat BN, GHL, MJ, JU

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557587381236

## Dokument

313252_Årsredovisning_2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-08-27 16:49:41 CEST (+0200) av Margareta Landfors (ML)
Färdigställt 2026-08-31 15:47:04 CEST (+0200)

## Initierare

Margareta Landfors (ML)
Riksbyggen
margareta.landfors@riksbyggen.se

## Signerare

Bengt Nordin (BN)
bengt.nordin@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT NORDIN"
Signerade 2026-08-27 22:41:24 CEST (+0200)

Gunilla Hågestam Lindberg (GHL)
gunilla.hagestam@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA HÅGESTAM LINDBERG"
Signerade 2026-08-30 16:10:10 CEST (+0200)

Marie Jönsson (MJ)
rivjern@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE JÖNSSON"
Signerade 2026-08-31 15:31:10 CEST (+0200)

Joanna Ulin (JU)
joanna.ulin@ess2.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOANNA ULIN"
Signerade 2026-08-31 15:47:04 CEST (+0200)

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557587381236

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Thule
Org.nr. 789200-5708

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thule för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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.

### *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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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:



Dokumentet signerades av alla parter 2026-08-31 kl 15:45 via Accountec Byråportal.

• 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. 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 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.



Dokumentet signerades av alla parter 2026-08-31 kl 15:45 via Accountec Byråportal.

## 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 Thule för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30 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.



Dokumentet signerades av alla parter 2026-08-31 kl 15:45 via Accountec Byråportal.

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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Dokumentet signerades av alla parter 2026-08-31 kl 15:45 via Accountec Byråportal.

accountec

# Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## Originalets dokumentinformation

| | |
|---|---|
| **Filnamn:** | Brf Thule RB 260630.pdf |
| **Checksumma:** | 94c0b1a07b8773741b80d1b68853cf67a818ff93db489982efaf46a2b57231b8 |
| **Skickad:** | 2026-08-31 kl 09:22 |

## Signaturer

| | |
|---|---|
| **Digitalt signerad av:** | JOANNA ULIN |
| **Identifikationstyp:** | BankID |
| **Signering skedde:** | 2026-08-31 kl 15:45 |

## Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

# BRF Thule

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Thule i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se


Dokument-ID 09222115557587381236 Signerat BN, GHL, MJ, JU