

# Årsredovisning

för

## Brf Thingvellir

716422-5653

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Thingvellir intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 1 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 1 juni 2026

Björn Jonsell

Styrelsen för Brf Thingvellir, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-04.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Flogsta 42:1 i Uppsala kommun 1994.

Föreningens fastighet består av 57 radhus i 1 respektive 1 1/2 plan, varav 2 upplåts som hyresrätt, samt två garagelängor med 20 garageplatser om ca 234 kvm, kvartersgård och tvättstugor. Den totala boytan är 4 756 kvm, varav 181 kvm är hyresrätt. Det finns en gemensamhetslokal om 105 kvm. Tomtarealen är 11 807 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa/Folksam.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 110 889 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 157 000 kr och markvärdet 48 732 000 kr. Värdeår är 1982.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Sweax AB.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1993-12-13.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 738 kr/kvm boyta.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2025 haft följande sammansättning:

Björn Jonsell	Ordförande
Peeter Maandi	Vice ordförande
Malin Lewander	Kassör
Ireen Hals	Ledamot
Theresia Larsson	Ledamot
Marcus Wallgren	Suppleant
Ragnhild Odin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden samt 14 byggmöten för takbytet. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa/Folksam.

### Revisor

Josefine Wiebe	Ordinarie BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Suppleant

### Valberedning

Henrik Willmar  
Sara Ullsten

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har bytt tak på samtliga bostäder samt föreningslokal och tvättstuga. Ny fastighetsförsäkring via Folksam. Föreningen har tecknat avtal om gruppanslutning för bredband. Två trädgårdsdagar har genomförts med god uppslutning från medlemmarna.

Årsavgifterna höjdes med 12 % från och med 1 januari 2025.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (87) medlemmar. Under året har 3 (7) överlåtelser skett till ett snittpris på 46 918 kr/kvm. Två av radhusen är upplåtna med hyresrätt.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 826	3 449	3 018	2 919
Resultat efter finansiella poster	279	-113	-384	-273
Soliditet (%)	49	70	69	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	659	573	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 084	1 649	1 694	1 739
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 548	1 837	1 887	1 937
Sparande per kvm (kr/kvm)	247	199	163	101
Räntekänslighet (%)	6	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	255	223	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	87	84	87

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 151 601	10 852 607	3 219 499	402 706	-112 607	<b>20 513 806</b>
Disposition av års resultat:			358 187	-470 794	112 607	<b>0</b>
Årets resultat					278 709	<b>278 709</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 151 601</b>	<b>10 852 607</b>	<b>3 577 686</b>	<b>-68 088</b>	<b>278 709</b>	<b>20 792 515</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-68 089
årets vinst	278 709
	<b>210 620</b>

disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll	173 000
i ny räkning överföres	37 620
	<b>210 620</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 826 402	3 449 316
Övriga rörelseintäkter		3 967	12 780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 830 369</b>	<b>3 462 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 027 706	-2 224 836
Övriga externa kostnader	4	-142 139	-191 638
Personalkostnader	5	-77 143	-75 629
Avskrivningar		-981 238	-980 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 228 226</b>	<b>-3 472 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>602 143</b>	<b>-10 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	17 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 569	-119 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 434</b>	<b>-101 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>278 709</b>	<b>-112 608</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>278 709</b>	<b>-112 608</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	24 841 735	25 730 174
Inventarier, verktyg och installationer	7	888 107	956 442
Pågående nyanläggningar	8	11 133 235	288 579
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 863 077</b>	<b>26 975 195</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 866 577</b>	<b>26 978 695</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	10	5 449 285	1 178 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 129	95 945
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 570 414</b>	<b>1 274 098</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 280	1 242 102
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 280</b>	<b>1 242 102</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 574 694</b>	<b>2 516 200</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

42 441 271

29 494 895

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 004 208	17 004 208
Fond för yttre underhåll		3 577 686	3 219 499
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 581 894</b>	<b>20 223 707</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-68 089	402 706
Årets resultat		278 709	-112 608
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>210 620</b>	<b>290 098</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 792 514</b>	<b>20 513 805</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	17 311 973	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 311 973</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 496 894	8 402 617
Leverantörsskulder		187 067	194 771
Skatteskulder		10 638	9 422
Övriga skulder		178	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	642 007	374 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 336 784</b>	<b>8 981 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 441 271</b>	<b>29 494 895</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		278 709	-112 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		981 238	980 626
Förändring skatteskuld/fordran		1 216	1 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 261 163</b>	<b>869 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 196	135 272
Förändring av kortfristiga skulder		260 201	-253 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 525 560</b>	<b>751 137</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 869 120	-101 153
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 869 120</b>	<b>-101 153</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		12 406 250	-230 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12 406 250</b>	<b>-230 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 062 690</b>	<b>419 984</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 388 001	1 968 016
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 450 691</b>	<b>2 388 000</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 - 5 %
Markanläggningar, lekplats	10 %
Inventarier	10 - 20 %
Tak förråd	2,5 %
Ventilation	3,33 %
Tak 2004	10 %
Fönster 2011	3,33 %
Fiberinstallation	4 %
Laddstolpar	10 %
Radonsug	10 %
Fastighetsboxar	20 %
Hygrotork	10%

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 376 134	3 014 405
Hyror bostäder	250 223	237 021
Hyror garage och parkeringsplatser	194 045	185 890
Avgift laddplats	6 000	12 000
	<b>3 826 402</b>	<b>3 449 316</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	94 180	108 901
Snöröjning/sandning	26 508	70 366
Planerat underhåll	0	145 813
El	125 625	108 203
Värme	912 120	910 436
Vatten och avlopp	336 546	282 015
Avfallshantering	110 780	150 858
Fastighetsförsäkring	125 169	140 789
Kabel-tv	42 177	36 000
Bredband	22 098	0
Förbrukningsinventarier	500	0
Förbrukningsmaterial	7 885	4 155
Radonmätning	0	6 213
Besiktningkostnader	5 850	9 375
Serviceavtal	26 172	0
Fastighetsskatt	18 890	20 110
Fastighetsavgift	98 268	92 910
Reparationer	67 834	105 634
Städdagar	7 104	4 440
Datorprogram	0	28 618
	<b>2 027 706</b>	<b>2 224 836</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsgemensamma kostnader	3 739	6 666
Revisionsarvode	18 025	27 149
Ekonomisk förvaltning	89 418	121 018
Bankkostnader	472	540
Uppdatering av underhållsplan	8 000	13 029
Avtal laddstationer	10 394	7 444
Övriga poster	12 091	15 793
	<b>142 139</b>	<b>191 639</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 700	57 000
Lön sommarjobbare	0	720
Sociala avgifter	18 443	17 909
	<b>77 143</b>	<b>75 629</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 159 380	30 159 380
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 159 380</b>	<b>30 159 380</b>
Ingående avskrivningar	-7 996 206	-7 107 767
Årets avskrivningar	-888 439	-888 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 884 645</b>	<b>-7 996 206</b>
Redovisat värde mark	3 567 000	3 567 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>3 567 000</b>	<b>3 567 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 841 735</b>	<b>25 730 174</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 157 000	65 279 000
Taxeringsvärden mark	48 732 000	55 732 000
	<b>110 889 000</b>	<b>121 011 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

2022: Laddstolpar

2023: Radonsug, Fastighetsboxar

2025: Hygrotork

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 299 345	1 299 345
Inköp	24 464	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 323 809</b>	<b>1 299 345</b>
Ingående avskrivningar	-342 903	-250 716
Årets avskrivningar	-92 799	-92 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-435 702</b>	<b>-342 903</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>888 107</b>	<b>956 442</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Takrenovering	11 133 235	288 579
	<b>11 133 235</b>	<b>288 579</b>

## Not 9 Aktier och andelar

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 874	32 254
Avräkningsfordran på Fastum	5 446 411	1 145 899
	<b>5 449 285</b>	<b>1 178 153</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele 2	9 223	9 143
Trygg Hansa	52 309	51 936
Fastum AB	19 375	22 013
Bostadsrätterna	5 680	6 310
Kiona	6 839	6 543
Telia	27 703	0
	<b>121 129</b>	<b>95 945</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank			0	5 101 703
Swedbank	2,68	2026-11-25	3 220 914	3 300 914
Swedbank	3,24	2029-12-20	4 989 203	0
Swedbank	3,38	2030-11-25	6 118 750	0
Swedbank	3,62	2032-11-25	6 480 000	0
			<b>20 808 867</b>	<b>8 402 617</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 496 894	8 402 617

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Amortering på långfristiga lån: 275 980 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 220 914 kr

Skulden beräknas uppgå till 19 428 967 kr om 5 år.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	109 148	6 309
Förutbetalda hyror och avgifter	312 751	191 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 833	155 222
Beräknat arvode för revision	21 275	20 750
	<b>642 007</b>	<b>374 103</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 541 000	24 541 000
	<b>24 541 000</b>	<b>24 541 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjs med 7,5% från och med 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-29.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Björn Jonsell  
Ordförande

Theresia Larsson

Peeter Maandi

Ireen Hals

Malin Lewander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

BoRevision i Sverige AB

Josefine Wiebe  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Thingvellir.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 14:45:50

Dokumentet är undertecknat av:

 Björn Anders Jonsell (19720102XXXX) Ordförande	2026-05-02 11:36:50
 JOSEFINE WIEBE (19930430XXXX) Revisor	2026-05-07 14:45:50
 Ireen Kristina Hals (19700116XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-02 11:43:18
 Malin Emelie Lewander (19870514XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 14:24:42
 THERESIA LARSSON (19810707XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-02 15:18:23
 PEETER MAANDI (19750303XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-02 12:24:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Thingvellir.pdf (158449 byte)

C9ED5EA5CEB42C6C490CAB72EFAB46FF1BD3263EC72C72DD85BECCDACD1B373283E074A29019F9ECEEE90  
8AA2BC0C5BCC30467AE1586FE8CBA816CD17B80081F4

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Thingvellir, org.nr. 716422-5663

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thingvellir för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Thingvellir för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOSEFINE WIEBE

### Revisor

Serienummer: 62ba8074e533cb[...]83624e8000c61

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-05-07 12:45:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.