



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Thorburnsgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Krokslätt 9:11	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 038 kvm. Byggnadernas totalyta är 1041 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Théodor Kjaergaard	Ordförande
Patric Salo Södergren	Ledamot / Sekreterare
Benjamin Grozdanic	Ledamot / Kassör
Kurt Thomas Pettersson	Ledamot
Marie Ullström	Ledamot
Robert Winberg	Ledamot
Felicia Sjöstrand	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad Revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2004 ● Lagning och målning av fasad  
Renovering av fönster utvändigt
- 2005 ● Trädgårdsskjul för sopor
- 2006 ● Omläggning av tak
- 2010 ● Plattläggning på innergården  
Sanering av ventilationssystemet
- 2011 ● Relining utförd på avloppsstammarna
- 2014 ● Staket på innergård
- 2015 ● Fasadputs och målning på nedre delen av fasaden mot gatan
- 2017 ● Målning av putsad fasad mot innergård
- 2019 ● Fönsterrenovering  
Målning av tak vid porten till Framnäsgatan 10
- 2021 ● Ventilationskontroll
- 2022 ● Inköp av ny torktumlare
- 2023 ● Relining & dränering på innergård  
Ny trall och uppdaterad innergård

### Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Dränering	Edvarsson Bygg AB
El	Göteborgs Energi
Fastighetsskötsel	Veterankraft
Relining	Isab AB
Sophämtning	Renova
Sophämtning	Göteborgs stad

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen, utöver de protokollförda mötena, haft regelbunden dialog genom vår gemensamma kommunikationskanal. Veckovisa avstämningar har genomförts där aktuella frågor har diskuterats och hanterats vid behov.

Vi har haft en tidigare såld lokal som byggts om till 2 lägenheter som nu ligger ute till försäljning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

1 Lån som gick ut den 1/9 2024 där vi tidigare haft en väldigt låg ränta på 1.12 och gick till ca 3.04 genom att binda upp oss 1 år. I övrigt inga andra väsentliga händelser under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 18%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	955 007	798 695	762 935	697 116
Resultat efter fin. poster	206 508	-1 828 533	-73 667	-29 455
Soliditet (%)	46	45	54	48
Yttre fond	362 413	295 962	219 300	142 638
Taxeringsvärde	25 554 000	25 554 000	25 554 000	23 773 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	765	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 136	5 184	4 927	5 336
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 121	5 169	4 927	4 972
Sparande per kvm totalyta, kr	246	-61	-23	18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	22	29	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	128	133	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	49	42	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	199	204	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	5,61	6,77	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 737 750	-	-	6 737 750
Upplåtelseavgifter	1 147 400	-	-	1 147 400
Fond, yttre underhåll	295 962	-219 300	285 751	362 413
Balanserat resultat	-1 799 943	-1 609 233	-285 751	-3 694 927
Årets resultat	-1 828 533	1 828 533	206 508	206 508
<b>Eget kapital</b>	<b>4 552 636</b>	<b>0</b>	<b>206 508</b>	<b>4 759 144</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 409 176
Årets resultat	206 508
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 751
<b>Totalt</b>	<b>-3 488 419</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 488 419</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	955 007	798 695
Övriga rörelseintäkter	3	1 527	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>956 534</b>	<b>798 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-447 540	-2 260 129
Övriga externa kostnader	9	-73 113	-188 475
Personalkostnader	10	-20 176	-18 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 776	-49 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-590 605</b>	<b>-2 516 948</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>365 930</b>	<b>-1 718 253</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 422	7 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-164 843	-117 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 421</b>	<b>-110 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>206 508</b>	<b>-1 828 533</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>206 508</b>	<b>-1 828 533</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	9 726 100	9 764 020
Markanläggningar	13	26 240	30 620
Maskiner och inventarier	14	8 731	16 207
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 761 072</b>	<b>9 810 848</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 763 072</b>	<b>9 812 848</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 345	9 760
Övriga fordringar	16	555 011	341 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	30 020	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>590 376</b>	<b>351 144</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>590 376</b>	<b>351 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 353 448</b>	<b>10 163 992</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 885 150	7 885 150
Fond för yttre underhåll		362 413	295 962
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 247 563</b>	<b>8 181 112</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 694 927	-1 799 943
Årets resultat		206 508	-1 828 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 488 419</b>	<b>-3 628 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 759 144</b>	<b>4 552 636</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 658 750	1 293 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 658 750</b>	<b>1 293 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 672 067	4 087 159
Leverantörsskulder		24 451	26 136
Skatteskulder		62 584	63 986
Övriga kortfristiga skulder		16 861	20 119
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	159 591	120 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 935 554</b>	<b>4 317 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 353 448</b>	<b>10 163 992</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>365 930</b>	<b>-1 718 253</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	49 776	49 776
	<b>415 706</b>	<b>-1 668 477</b>
Erhållen ränta	5 422	7 402
Erlagd ränta	-159 271	-113 738
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>261 856</b>	<b>-1 774 813</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 910	-5 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 468	30 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>261 414</b>	<b>-1 750 154</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	20 000
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-50 092	-47 842
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-50 092</b>	<b>272 158</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>211 322</b>	<b>-1 477 996</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>290 156</b>	<b>1 768 152</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>501 478</b>	<b>290 156</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Thorburnsgatan 2 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 leverantörsfakturer. 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 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:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,45 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	886 236	751 032
Bredband	64 800	43 200
Pantsättningsavgift	2 292	3 150
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>955 007</b>	<b>798 695</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	1 527	0
<b>Summa</b>	<b>1 527</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 063	34 369
Städning utöver avtal	0	17 753
Brandskydd	0	2 484
Gårdkostnader	0	94
Snöröjning/sandning	0	7 407
Förbrukningsmaterial	1 045	391
<b>Summa</b>	<b>36 108</b>	<b>62 498</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	41 204
Dörrar och lås/porttele	0	4 600
VVS	0	27 631
Fasader	5 223	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 250	0
<b>Summa</b>	<b>7 473</b>	<b>73 435</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	0	1 714 736
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 714 736</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	25 942	22 659
Uppvärmning	174 764	133 364
Vatten	65 845	51 060
Sophämtning/renhållning	32 763	59 547
<b>Summa</b>	<b>299 314</b>	<b>266 630</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 504	44 214
Kabel-TV	14 169	64 474
Bredband	35 530	0
Fastighetsskatt	31 620	34 142
Korr. fastighetsskatt	-3 178	0
<b>Summa</b>	<b>104 645</b>	<b>142 830</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	658
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	17 500
Fritids och trivselkostnader	0	176
Föreningskostnader	488	1 912
Förvaltningsarvode enl avtal	40 604	38 950
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	4 728
Administration	3 108	1 687
Konsultkostnader	3 744	121 026
<b>Summa</b>	<b>73 113</b>	<b>188 475</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	16 000	14 800
Arbetsgivaravgifter	4 176	3 768
<b>Summa</b>	<b>20 176</b>	<b>18 568</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	164 843	117 682
<b>Summa</b>	<b>164 843</b>	<b>117 682</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 495 541	10 495 541
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 495 541</b>	<b>10 495 541</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-731 521	-693 601
Årets avskrivning	-37 920	-37 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-769 441</b>	<b>-731 521</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 726 100</b>	<b>9 764 020</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 067 727</i>	<i>2 067 727</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 393 000	11 393 000
Taxeringsvärde mark	14 161 000	14 161 000
<b>Summa</b>	<b>25 554 000</b>	<b>25 554 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	87 500	87 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 500</b>	<b>87 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-56 880	-52 500
Årets avskrivning	-4 380	-4 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-61 260</b>	<b>-56 880</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 240</b>	<b>30 620</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	104 730	104 730
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>104 730</b>	<b>104 730</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-88 523	-81 047
Avskrivningar	-7 476	-7 476
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-95 999</b>	<b>-88 523</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 731</b>	<b>16 207</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	53 533	51 228
Transaktionskonto	121 778	108 414
Borgo räntekonto	379 700	181 742
<b>Summa</b>	<b>555 011</b>	<b>341 384</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	13 251	0
Förutbet kabel-TV	4 755	0
Förutbet bredband	12 014	0
<b>Summa</b>	<b>30 020</b>	<b>0</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	2,01 %	1 293 750	1 308 750
Handelsbanken	2025-03-11	3,35 %	1 313 840	1 334 880
Handelsbanken	2025-01-03	3,80 %	296 250	299 250
Stadshypotek	2027-01-30	3,57 %	1 380 000	1 380 000
Handelsbanken	2025-09-01	3,04 %	1 046 977	1 058 029
<b>Summa</b>			<b>5 330 817</b>	<b>5 380 909</b>
Varav kortfristig del			2 672 067	4 087 159

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 080 357 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	2 335	0
Uppl kostnad Värme	19 401	0
Uppl kostn räntor	20 241	14 669
Uppl kostn vatten	10 321	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 756	0
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	79 253	79 253
<b>Summa</b>	<b>159 591</b>	<b>120 206</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 495 000	5 495 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Justering av avgifterna på dem 2 tillkommande lägenheterna som byggts. Detta beräknas vara klart innan årsstämman.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Benjamin Grozdanic  
Ledamot / Kassör

---

Kurt Thomas Pettersson  
Ledamot

---

Marie Ullström  
Ledamot

---

Patric Salo Södergren  
Ledamot / Sekreterare

---

Robert Winberg  
Ledamot

---

Théodor Kjaergaard  
Ordförande

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

---

Ernst & Young AB  
Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.05.2025 11:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2025 10:47

**DOCUMENT ID:**

BJ-JMhlmMgx

**ENVELOPE ID:**

SkgAbnl7fge-BJ-JMhlmMgx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Thorburnsgatan 2, 769607-5667 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

**SHA-512:**

de99028860bb8a437afde484c629b395a5fdea93324db218b4aa2c9cbfd72bc8ab68c6a751862677c410381c92f756347dcf81752fdd95496f4b11c0e7ed8268

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
<b>1. THÉODOR KJAERGAARD</b> theodor.kjaergaard@soderbergpartners.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:49 27.05.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.63.226
<b>2. Kurt Thomas Pettersson</b> thomas.pettersson16@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:59 27.05.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.130.96
<b>3. PATRIC SALO SÖDERGREN</b> patric.salo94@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:15 27.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.63.226
<b>4. BENJAMIN GROZDANIC</b> benjamingrozdanic@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:22 27.05.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.102.243
<b>5. MARIE ELIN KRISTINA ULLSTRÖM</b> marie.ullstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2025 19:58 29.05.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.98
<b>6. ROBERT WINBERG</b> 017514071@telia.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 05:59 27.05.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.71.50
<b>7. Anna Marie Caroline Nilsson</b> caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 11:45 30.05.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.65

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2, org nr 769607-5667

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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. 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 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 av Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.05.2025 11:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2025 10:47

**DOCUMENT ID:**

B11fheQMEX

**ENVELOPE ID:**

ByCb2lmMxl-B11fheQMEX

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Thorburnsgatan 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

81e4ba8cfa0c83b1919a7841c4745cef40ecd21917cae5  
c71045dd59b755a062b7845bf9811a6b8faa46c6539499  
8af042b5fef29365d6f4c76e48f2d7258507

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson	Signed	30.05.2025 11:45	eID	Swedish BankID
caroline.nilsson2@se.ey.com	Authenticated	30.05.2025 11:45	Low	IP: 213.115.250.65

\* 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