



Välkommen till årsredovisningen för Brf Thorburnsgatan 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 9:11	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 061 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 061 kvm.

Styrelsens sammansättning

Théodor Kjaergaard	Ordförande
Patric Salo Södergren	Ledamot (avgick 26-10-01)
Kurt Thomas Pettersson	Ledamot
Marie Ullström	Ledamot
Robert Winberg	Ledamot
Benjamin Grozdanic	Ledamot
Felicia Sjöstrand	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-20. Ny ansökan om medlemskap.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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 ● Sanering av ventilationssystemet
plattläggning på innergården
- 2011 ● Relining utförd på avloppstammarna
- 2014 ● Staket på innergård
- 2015 ● Fasadputs och målning på nedre delen av fasaden mot gatan
- 2017 ● Målning av putsad fasad mot innergård
- 2019 ● Målning av tak vid porten till Framnägatan 10
Fönsterrenovering
- 2021 ● Ventilationskontroll
- 2022 ● Inköp av ny torktumlare
- 2023 ● Ny trall och uppdaterad innergård
Relining & dränering på innergård
- 2026 ● Nya dörrar till respektive lägenhet

Avtal med leverantörer

bredband	Tele2
EI	Göteborgs Energi
Fastighetsskötsel	Veterankraft
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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Slog ihop och samtidigt utökade ett utav våra lån för att finansiera nya dörrar till respektive lägenhet. I övrigt inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

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 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	967 109	955 007	798 695	762 935
Resultat efter fin. poster	-80 732	206 508	-1 828 533	-73 667
Soliditet (%)	44	46	45	54
Yttre fond	401 413	362 413	295 962	219 300
Taxeringsvärde	22 600 000	25 554 000	25 554 000	25 554 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	904	916	765	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	99,4	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 355	5 136	5 184	4 927
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 355	5 121	5 169	4 927
Sparande / kvm totalyta, kr	103	246	-61	-23
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	22	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	168	128	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	63	49	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	256	199	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,08	2,24	-
Räntekänslighet (%)	5,92	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året uppvisat ett positivt kassaflöde. Årets resultat är negativt, vilket huvudsakligen förklaras av avskrivningar. Dessa är dock en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likvida medel

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 737 750	-	-	6 737 750
Upplåtelseavgifter	1 147 400	-	-	1 147 400
Fond, yttre underhåll	362 413	-	39 000	401 413
Balanserat resultat	-3 694 927	206 508	-39 000	-3 527 419
Årets resultat	206 508	-206 508	-80 732	-80 732
Eget kapital	4 759 144	0	-80 732	4 678 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 488 419
Årets resultat	-80 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 000
Totalt	-3 608 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 247
Balanseras i ny räkning	-3 580 905

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	967 109	955 007
Övriga rörelseintäkter	3	4 020	1 527
Summa rörelseintäkter		971 129	956 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-519 463	-447 540
Övriga externa kostnader	9	-190 162	-73 113
Personalkostnader	10	-25 825	-20 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 624	-49 776
Summa rörelsekostnader		-898 074	-590 605
RÖRELSERESULTAT		73 055	365 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 301	5 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-157 088	-164 843
Summa finansiella poster		-153 787	-159 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 732	206 508
ÅRETS RESULTAT		-80 732	206 508

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	9 917 964	9 726 100
Markanläggningar	13	21 860	26 240
Maskiner och inventarier	14	1 255	8 731
Summa materiella anläggningstillgångar		9 941 079	9 761 072
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 943 079	9 763 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 345
Övriga fordringar	16	772 144	555 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	31 135	30 020
Summa kortfristiga fordringar		803 279	590 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		803 279	590 376
SUMMA TILLGÅNGAR		10 746 358	10 353 448

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 885 150	7 885 150
Fond för yttre underhåll		401 413	362 413
Summa bundet eget kapital		8 286 563	8 247 563
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 527 419	-3 694 927
Årets resultat		-80 732	206 508
Summa ansamlad förlust		-3 608 152	-3 488 419
SUMMA EGET KAPITAL		4 678 411	4 759 144
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 643 750	2 658 750
Summa långfristiga skulder		2 643 750	2 658 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 037 630	2 672 067
Leverantörsskulder		136 790	24 451
Skatteskulder		62 652	62 584
Övriga kortfristiga skulder		28 684	16 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	158 441	159 591
Summa kortfristiga skulder		3 424 197	2 935 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 746 358	10 353 448

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 055	365 930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 624	49 776
	235 679	415 706
Erhållen ränta	3 301	5 422
Erlagd ränta	-158 323	-159 271
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 657	261 856
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 591	-27 910
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 315	27 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 563	261 414
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-342 632	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-342 632	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-49 437	-50 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	350 563	-50 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	216 494	211 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	501 478	290 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	717 972	501 478

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Thorburnsgatan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,42 %
Yttertak	3,13 %
Fasader	6,49 %
Fönster	18,17 %
Stamledningar VA	3,50 %
Stamledningar Värme	1,42 %
El	1,82 %
Säkerhetsdörrar	3,33 %
Markanläggningar	5,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	894 288	886 236
Bredband	64 800	64 800
Pantsättningsavgift	3 513	2 292
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	98	245
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	967 109	955 007

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 020	1 527
Summa	4 020	1 527

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 451	35 063
Brandskydd	17 345	0
Gårdkostnader	1 528	0
Gemensamma utrymmen	499	0
Förbrukningsmaterial	538	1 045
Summa	62 361	36 108

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	5 384	0
Dörrar och lås/porttele	824	0
Elinstallationer	10 804	0
Fasader	0	5 223
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 250
Summa	17 012	7 473

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	27 247	0
Summa	27 247	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 570	25 942
Uppvärmning	150 696	174 764
Vatten	70 870	65 845
Sophämtning/renhållning	25 076	32 763
Summa	273 212	299 314

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 523	26 504
Kabel-TV	19 020	14 169
Bredband	48 056	35 530
Fastighetsskatt	31 032	31 620
Korr. fastighetsskatt	0	-3 178
Summa	139 631	104 645

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	664	738
Juridiska åtgärder	32 625	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	18 125
Föreningskostnader	8 002	488
Förvaltningsarvode enl avtal	48 440	40 604
Överlåtelsekostnad	6 248	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	13 603	3 108
Konsultkostnader	56 170	3 744
Summa	190 162	73 113

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	16 000
Arbetsgivaravgifter	5 825	4 176
Summa	25 825	20 176

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	157 088	164 843
Summa	157 088	164 843

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 495 541	10 495 541
Årets inköp	342 632	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 838 173	10 495 541
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-769 441	-731 521
Årets avskrivning	-150 768	-37 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-920 209	-769 441
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 917 964	9 726 100
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 067 727</i>	<i>2 067 727</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	11 393 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	14 161 000
Summa	22 600 000	25 554 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 500	87 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 500	87 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 260	-56 880
Årets avskrivning	-4 380	-4 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 640	-61 260
Utgående restvärde enligt plan	21 860	26 240

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 730	104 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 730	104 730
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-95 999	-88 523
Årets avskrivning	-7 476	-7 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 475	-95 999
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 255	8 731

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 172	53 533
Transaktionskonto	117 654	121 778
Borgo räntekonto	600 318	379 700
Summa	772 144	555 011

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	14 133	13 251
Förutbet kabel-TV	4 835	4 755
Förutbet bredband	12 167	12 014
Summa	31 135	30 020

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	2,01 %	1 278 750	1 293 750
Handelsbanken	2026-01-05	2,70 %	293 250	296 250
Handelsbanken	2027-01-30	3,57 %	1 380 000	1 380 000
Handelsbanken				1 046 977
Handelsbanken	2026-09-01	2,41 %	1 436 580	
Handelsbanken	2026-09-11	2,39 %	1 292 800	1 313 840
Summa			5 681 380	5 330 817
Varav kortfristig del			3 037 630	2 672 067

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 414 180 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	135	0
Uppl kostn el	2 068	2 335
Uppl kostnad Värme	18 353	19 401
Uppl kostn räntor	19 006	20 241
Uppl kostn vatten	9 458	10 321
Uppl kostnad Sophämtning	2 542	1 756
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	80 595	79 253
Summa	158 441	159 591

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 700 000	5 495 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya dörrar installerats början av Q1 26 för respektive lägenhet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Göteborg

Benjamin Grozdanic
Ledamot

Kurt Thomas Pettersson
Ledamot

Marie Ullström
Ledamot

Robert Winberg
Ledamot

Théodor Kjaergaard
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 15:12

DOCUMENT ID:

rkb0hXF10Wx

ENVELOPE ID:

S1ChQFyCbg-rkb0hXF10Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Thorburnsgatan 2, 769607-5667 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

16def62f319ee247824be930a41d07e38d3a95ad3b3e88dc49e1f5b1747a8bfd4b16d20c65003258fad482a29e940c58c9ee2acf1b14ee25a9b9fafad7c2f763

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Thomas Pettersson bjs.gbg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:46 29.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.244.14
2. ROBERT WINBERG 017514071@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:58 29.04.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.71.50
3. THÉODOR KJAERGAARD theodorkjaergaard@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:38 30.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.101.149
4. BENJAMIN GROZDANIC benjamingrozdanic@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:08 30.04.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.51.174
5. MARIE ELIN KRISTINA UL LSTRÖM marie.ullstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:12 30.04.2026 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.52.86
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:25 04.05.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2, org 769607-5667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 trygghande 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 15:12

DOCUMENT ID:

B1CnQYkC-I

ENVELOPE ID:

rJxAhQYJRWe-B1CnQYkC-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse K3 - Thorburnsgatan 2.pdf

2 pages

SHA-512:

82fccfa5b23feda41d8425c2c8876d58ef57a7cc568637a
9c16946ce26d32e69daf0edbe3baa3a09487bf468be4e3
e2db22c9519f511b4ceb867d4fd678d131b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	04.05.2026 10:25	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 09:33	Low	IP: 213.115.250.201

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed