

Årsredovisning 2025

Brf Volrat Tham

769633-7448



Välkommen till årsredovisningen för Brf Volrat Tham

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-27 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
JOHANNEBERG 17:11	2018	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 1 696 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 696 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Jonsson Öhström	Ordförande
Alma Johansson	Styrelseledamot
Anna Katarina Åkerlund	Styrelseledamot
Jacqueline Leong	Styrelseledamot
Måns Bengt Olof Lundberg	Styrelseledamot
Isabell Norrby	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-10. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 : Mindre underhåll planeras den närmste tiden som tvätt terrass o balkonger, olja panel, ventilation-, ozon-filter

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät	Göteborg Energi
Fastighetsel	Jämtkraft
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsförvaltning	Kungsrikets fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Förpackningsåtervinning	Remondis
Hiss	Advanced Lift Technology
Sophämtning	Göteborgs Stad
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med januari 2025 höjdes årsavgiften med 2 % för att täcka ökade kostnader för fjärrvärme och vatten.

Månadsavgiften för bredband och TV från Ownit höjdes med 4 kr från februari 2025.

Ett lån på 11 miljoner kronor förföll den 30 september 2025. Styrelsen beslöt att omplacera och dela upp lånet i två lika stora delar om 5,5 miljoner kronor vardera för riskspridning. Det ena lånet bands på ett år (ränta 2,37 %) och det andra på tre år (ränta 2,72 %) hos Stadshypotek.

Den årliga amorteringen om 100 000 kr har överförts till det befintliga lån som för närvarande har högst ränta.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett serviceavtal för hissen med ALT hiss AB.

Övriga uppgifter

Slutbesiktning (EB3 av GB) genomfördes 2025-04-10. Garantitiden för entreprenaden avslutades 2024-04-05, men förlängd garantitid har beslutats för:

- Spolknappar till WC-stolar: 2 år (till 2026-04-05)
- Maskiner i tvättstugan: ytterligare 1 år (till 2025-04-05)
- Värmepumpen/frånluftsaggregatet: 2 år (till 2026-04-05)
- Hiss: ytterligare 1 år (till 2026-04-10)

Nya stadgar för föreningen har antagits vid två på varandra följande föreningsstämmor (ordinarie 2025-05-13 och extra 2025-11-10). Syftet inkluderade modernisering av språket, möjlighet till helt digitala stämmor, anpassning till ny lagstiftning samt att avgifter från den ekonomiska förvaltaren helt ska belasta den enskilda medlemmen.

Ett staket har uppförts som skydd för den branta bergsskärningen mot väster och ett nytt tak över entrén mot baksidan har köpts in och monterats upp.

Brandskyddskontroll har genomförts som del av föreningens systematiska brandskyddsarbete. Kontroll av fastighetens elanläggning har också genomförts.

En städdag med efterföljande korvgrillning genomfördes på våren med aktivt deltagande av många medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 937 844	1 872 444	1 720 239	1 583 066
Resultat efter fin. poster	-439 667	-554 201	-406 250	-475 098
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 061 899	869 899	677 899	485 899
Taxeringsvärde	87 000 000	96 000 000	96 000 000	96 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 077	1 056	965	883
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	95,5	93,8	93,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 151	14 210	14 269	14 328
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 151	14 210	14 269	14 328
Sparande / kvm totalyta, kr	154	80	173	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	45	57	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	80	52	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	59	61	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	183	170	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	3,24	2,52	2,02
Räntekänslighet (%)	13,14	13,46	14,79	16,24

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

Årets negativa resultat beror på bokföringsmässiga avskrivningar och innebär inte ett faktiskt underskott i föreningens likvida medel. Föreningens förmåga att finansiera den löpande driften och framtida underhåll förblir opåverkad. Vid årets slut hade föreningen ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	111 531 000	-	-	111 531 000
Fond, yttre underhåll	869 899	-	192 000	1 061 899
Balanserat resultat	-3 050 397	-554 201	-192 000	-3 796 598
Årets resultat	-554 201	554 201	-439 667	-439 667
Eget kapital	108 796 301	0	-439 667	108 356 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 796 598
Årets resultat	-439 667
Totalt	-4 236 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	77 045
Balanseras i ny räkning	-4 313 310
	-4 236 265

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	1 937 844	1 872 444
Övriga rörelseintäkter	3	3 676	1 913
Summa rörelseintäkter		1 941 520	1 874 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-660 662	-734 850
Övriga externa kostnader	8	-167 497	-160 522
Personalkostnader	9	-83 397	-64 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 320	-700 320
Summa rörelsekostnader		-1 611 876	-1 660 552
RÖRELSERESULTAT		329 644	213 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 300	15 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-778 611	-783 503
Summa finansiella poster		-769 311	-768 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-439 667	-554 201
ÅRETS RESULTAT		-439 667	-554 201

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	131 658 991	132 359 311
Summa materiella anläggningstillgångar		131 658 991	132 359 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 658 991	132 359 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 070	12 497
Övriga fordringar	12	441 832	267 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 586	80 148
Summa kortfristiga fordringar		534 488	360 102
Kassa och bank			
Kassa och bank		518 105	512 153
Summa kassa och bank		518 105	512 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 052 593	872 255
SUMMA TILLGÅNGAR		132 711 584	133 231 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 531 000	111 531 000
Fond för yttre underhåll		1 061 899	869 899
Summa bundet eget kapital		112 592 899	112 400 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 796 598	-3 050 397
Årets resultat		-439 667	-554 201
Summa fritt eget kapital		-4 236 265	-3 604 598
SUMMA EGET KAPITAL		108 356 634	108 796 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 700 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		11 700 000	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 300 000	11 100 000
Leverantörsskulder		70 649	72 810
Övriga kortfristiga skulder		3 213	4 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	281 088	257 709
Summa kortfristiga skulder		12 654 950	11 435 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 711 584	133 231 566

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	329 644	213 806
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 320	700 320
	1 029 964	914 126
Erhållen ränta	7 021	14 240
Erlagd ränta	-778 611	-787 791
Erhållen utdelning	2 279	1 257
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 653	141 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25	4 108
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 685	-32 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 313	112 981
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	180 313	12 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 376	765 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	958 689	778 376

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volrat Tham är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 726 812	1 693 092
Hysesintäkter, p-platser	29 124	23 113
Kabel-TV/Bredband	100 296	97 524
Övriga intäkter	81 612	58 715
Summa	1 937 844	1 872 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-8
Övriga rörelseintäkter	3 680	1 921
Summa	3 676	1 913

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 486	101 354
Besiktning och service	17 663	79 239
Snöskottning	1 531	891
Övrigt	1 163	8 103
Summa	133 843	189 587

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 755	0
Tvättstuga	2 937	19 706
Trapphus/port/entr	0	16 094
Soprum/miljöanläggning	7 986	0
Dörrar och lås/porttele	306	11 281
VA	613	0
Värme	0	3 361
Ventilation	2 420	5 757
El	919	0
Hissar	4 100	5 709
Tak	1 225	0
Staket/grind/terrass	4 345	0
Gård/markytor	11 250	0
Summa	37 856	61 908

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 477	75 666
Uppvärmning	99 242	135 404
Vatten	130 374	99 693
Sophämtning	41 856	34 448
Summa	345 949	345 211

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 338	21 493
Övrigt	19 476	19 128
Bredband	100 200	97 524
Summa	143 014	138 145

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 966	1 877
Övriga förvaltningskostnader	30 806	21 037
Revisionsarvoden	24 625	24 406
Ekonomisk förvaltning	103 100	98 352
Konsultkostnader	0	14 850
Summa	167 497	160 522

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 598	49 219
Sociala avgifter	19 799	15 640
Summa	83 397	64 859

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	778 611	783 331
Övriga räntekostnader	0	172
Summa	778 611	783 503

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 331 000	136 331 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 331 000	136 331 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 971 689	-3 271 369
Årets avskrivning	-700 320	-700 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 672 009	-3 971 689
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 658 991	132 359 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 298 736</i>	<i>66 298 736</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	46 000 000
Summa	87 000 000	96 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 248	1 234
Nabo Klientmedelskonto	366 313	264 625
Borgo	74 271	1 598
Summa	441 832	267 457

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 182	6 686
Fastighetsskötsel	34 686	34 006
Försäkringspremier	5 929	5 554
Bredband	8 371	8 127
Förvaltning	27 418	25 775
Summa	82 586	80 148

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	2,75 %		11 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	3,99 %	6 700 000	6 700 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,37 %	6 300 000	6 400 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,72 %	5 500 000	
Stadshypotek	2026-09-30	2,37 %	5 500 000	
Summa			24 000 000	24 100 000
Varav kortfristig del			12 300 000	11 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 219	3 004
El	4 545	10 680
Uppvärmning	19 476	11 311
Vatten	20 830	9 081
Löner	58 800	52 502
Sociala avgifter	18 475	16 676
Förutbetalda avgifter/hyror	154 743	154 455
Summa	281 088	257 709

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 300 000	25 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av de senaste årens avgiftshöjningar bedöms föreningens intäkter vara på en tillfredsställande nivå, och inga ytterligare höjningar planeras för början av 2026. Ett nytt avtal för bredbandstjänsten har tecknats med Ownit. Detta kommer att ge snabbare hastighet till en lägre kostnad och införs under våren 2026. Det nya kollektiva avtalet ger medlemmarna bredband med 1000/1000 Mbit/s överföringshastighet, IPTV Mini samt en ny router per hushåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Göteborg

Alma Johansson
Styrelseledamot

Anna Katarina Åkerlund
Styrelseledamot

Christina Jonsson Öhström
Ordförande

Jacqueline Leong
Styrelseledamot

Måns Bengt Olof Lundberg
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 15:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 14:55

DOCUMENT ID:

rJDdIT09Zg

ENVELOPE ID:

ByDuLTC5Wg-rJDdIT09Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Volrat Tham, 769633-7448 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

9c0ee51c1c62cf2f41ffb752b0b667ff42d26291ae3ccf357e36cf973a18b989d93595e2f18d5ff7bfda583f75ec12160ede734e7ca23b9262f1441346599a94

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. Anna Katarina Åkerlund katarinaaker@live.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:49 23.03.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.79
2. CHRISTINA JONSSON ÖHSTRÖM christina.j.ohstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:12 23.03.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.178.90
3. Alma Lovisa Maja Johansson almalovisa@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:35 24.03.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.210.134.218
4. JACQUELINE LEONG jleong@live.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 18:28 24.03.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.194
5. Måns Bengt Olof Lundberg mans@mbol.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 17:23 25.03.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.32.182
6. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 15:13 29.03.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.184.126

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Volrat Tham, org.nr. 769633-7448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volrat Tham för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Volrat Tham för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 15:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 14:55

DOCUMENT ID:

SyPOI6C9-e

ENVELOPE ID:

Bklv_8pA9Zx-SyPOI6C9-e

DOCUMENT NAME:

Volrat Tham Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

409642653a9e637502b3603690d69087ca029879bdacd
e10b22705bd738f2dbcb68c6dd6f268f859e2a32ee8889
1ff77ff21555b3a28eaf31ea736007f3f0c9f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYR ÉN	Signed	29.03.2026 15:13	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@b orevision.se	Authenticated	29.03.2026 15:06	Low	IP: 83.253.184.126

* 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