

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Selångershus 2
Org nr: 789200-4305



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- i) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- j) Framläggande av revisorernas berättelse
- k) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- l) Beslut om resultatdisposition
- m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- p) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- q) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Selångershus 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-21.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls Kommun.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:180 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 153 lägenheter samt flera lokaler och förråd. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Högomsvägen 28-60 i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	87	
3 rum och kök	36	
4 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal platser med el	113
Antal betalplatser	25
Antal elbilsplatser	3

Total bostadsarea 9 302 m²

Lokalarea 373 m²

Garagearea 231 m²



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 332 tkr och planerat underhåll för 790 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades våren 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2015/2016	
Installationer, ventilation	2014/2015	
Installationer, belysning gem utrymmen	2014/2015	
Huskropp, staket	2014/2015	
Parkering, asfaltläggning	2014/2015	
Målningsarbete skärmtak	2013/2014	
Takbyte	2012/2013	
Säkerhetsdörrar	2011/2012	
Postfack	2011/2012	
Belysning trapphus	2010/2011	
Radonårgärder	2017/2018	
Asfaltering	2019/2020	
Motorvärmastolpar	2019/2020	
Låsbyte	2019/2020/2021	
Relining	2020/2021/2022/2023	
Fasadtvätt och målning husgrund	2020/2021	
Utebelysning	2020/2021	
Balkonger	2018/2019	
Vindskydd	2021/2022/2023	
Tvättutrustning	2022/2023	

Årets utförda underhåll & Investering

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer trapphus	151 813
Torktumlare, Podab T9	50 000
Utbyte av fjärrvärmväxlare i undercentral	587 880
Moloker, delkostnad, forts 2025/2026	286 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Leek	Ordförande	2027
Anneli Mackin	Sekreterare	2026
Glen Thid	Vice ordförande	2026
Bojan Backlund	Ledamot	2027
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hed	Suppleant	2026
Bo Nylander	Suppleant	2026
Robert Wedin	Suppleant	2026
Madeleine Wallner	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Göran Svensson	2026
Leif-Ove Jonsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-09-01 då den höjdes med 4,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 005	8 194	7 700	7 296	7 176
Resultat efter finansiella poster*	1 288	1 494	62	263	-2 863
Soliditet %*	52	48	42	41	39
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	273	343	266	290	204
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	96	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	924	841	793	748	737
Driftkostnader kr/kvm	533	435	542	503	821
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	453	425	398	415	359
Energikostnad kr/kvm*	276	261	228	207	212
Underhållsfond kr/kvm	1 003	928	796	825	746
Reservering till underhållsfond kr/kvm	155	142	116	108	85
Sparande kr/kvm*	284	235	224	188	247
Ränta kr/kvm	35	31	20	16	15
Skuldsättning kr/kvm*	1 060	1 166	1 251	1 345	1 386
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 129	1 242	1 332	1 432	1 476
Räntekänslighet %*	1,2	1,5	1,7	1,9	2,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	665 238	0	0	9 195 189	98 113	1 494 489
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 494 489	-1 494 489
Reservering underhållsfond				1 531 000	-1 531 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-789 693	789 693	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 288 051
Vid årets slut	665 238	0	0	9 936 496	851 295	1 288 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 592 602
Årets resultat	1 288 051
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 531 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	789 693
Summa	2 139 346

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 139 346**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 005 476	8 193 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 580	22 446
Summa rörelseintäkter		9 138 056	8 216 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 279 679	-4 305 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 363 682	-1 249 606
Personalkostnader	Not 6	-194 201	-191 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-733 659	-733 659
Summa rörelsekostnader		-7 571 221	-6 480 464
Rörelseresultat		1 566 835	1 735 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 441	67 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 224	-308 342
Summa finansiella poster		-278 783	-241 096
Resultat efter finansiella poster		1 288 051	1 494 489
Årets resultat		1 288 051	1 494 489

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 102 459	16 516 243
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	957 000	990 000
Summa materiella anläggningstillgångar		17 059 459	17 506 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 229 500	1 229 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 229 500	1 229 500
Summa anläggningstillgångar		18 288 959	18 735 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 070	0
Övriga fordringar		341 397	348 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 372	254 242
Summa kortfristiga fordringar		641 839	602 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 405 281	4 678 867
Summa kassa och bank		5 405 281	4 678 867
Summa omsättningstillgångar		6 047 120	5 281 749
Summa tillgångar		24 336 079	24 017 492

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	665 238	665 238	
Fond för yttre underhåll	9 936 497	9 195 189	
Summa bundet eget kapital	10 601 735	9 860 427	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	851 295	98 113	
Årets resultat	1 288 051	1 494 489	
Summa fritt eget kapital	2 139 346	1 592 602	
Summa eget kapital	12 741 081	11 453 030	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 410 500	7 610 216
Summa långfristiga skulder		6 410 500	7 610 216
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 089 716	3 943 968
Leverantörsskulder		103 315	87 686
Övriga skulder		10 760	-39 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		980 707	961 613
Summa kortfristiga skulder		5 184 498	4 954 246
Summa eget kapital och skulder	24 336 079	24 017 492	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 566 835	1 735 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	733 659	733 659
	2 300 493	2 469 243
Erhållen ränta	76 040	39 535
Erlagd ränta	-354 773	-304 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 021 760	2 204 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-42 556	5 837
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	88 053	-184 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 067 257	2 025 537
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-286 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-286 875	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 053 968	-836 493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 053 968	-836 493
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	726 414	1 189 044
Likvida medel vid årets början	4 678 867	3 489 823
Likvida medel vid årets slut	5 405 281	4 678 867
Kassa och Bank BR	5 405 281	4 678 867

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

Visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Fr o m 2024 har kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	År
Byggnader	Linjär	2035
Ventilation	Linjär	2054
Sopsortering	Linjär	2030
Värmeprojekt	Linjär	2058
Balkonger inkl elinstallation	Linjär	2064
Laddplatser – avskrivning startar 2023-09-01 (10 år)	Linjär	2032
Moloker – Avskrivning startar 2025-09-01 (15 år)	Linjär	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 219 668	6 573 656
Hyror, lokaler	103 802	101 686
Hyror, garage	58 716	55 608
Hyror, p-platser	278 398	263 528
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-69 414	-70 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 219	-5 126
Elavgifter	456 950	325 551
Kabel-tv-avgifter	443 328	443 328
Balkonginglasning	477 648	477 648
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, Avgift andrahandsuthyrning	40 609	28 332
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-9
Summa nettoomsättning	9 005 476	8 193 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	0	720
Övriga rörelseintäkter	109 523	21 726
Försäkringsersättningar	23 057	0
Summa övriga rörelseintäkter	132 580	22 446

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-789 693	-97 400
Reparationer	-332 122	-270 028
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 410	-178 400
Försäkringspremier	-145 731	-139 466
Kabel- och digital-TV	-443 266	-464 407
Återbäring från Riksbyggen	3 800	1 600
Serviceavtal	-4 485	-8 390
Obligatoriska besiktningar	-11 441	-8 726
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 548	0
Snö- och halkbekämpning	-317 187	-269 572
Statuskontroll	-10 778	0
Förbrukningsinventarier	-21 797	-12 595
Fordons- och maskinkostnader	-1 375	0
Vatten	-713 827	-516 348
Fastighetsel	-554 600	-661 435
Uppvärmning	-1 465 991	-1 409 130
Sophantering och återvinning	-210 441	-156 448
Förvaltningsarvode drift	-55 788	-114 474
Summa driftskostnader	-5 279 679	-4 305 219

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Fritidsmedel	-1 889	-445
Förvaltningsarvode	-1 113 413	-1 086 791
Ekonomiska uppdrag utöver avtal	-9 168	-19 498
IT-kostnader	-3 472	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-27 875	-22 246
Övriga förvaltningskostnader	-30 998	-25 059
Kreditupplysningar	-7 434	-4 712
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 718	-22 032
Kontorsmateriel	-6 327	-183
Medlems- och föreningsavgifter	-11 475	-12 240
Konsultarvoden	-67 250	-7 801
Bankkostnader	-5 045	-5 456
Advokatkostnader	-21 620	0
Övriga externa kostnader	-23 997	-40 457
Summa övriga externa kostnader	-1 363 682	-1 249 606

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-62 550	-67 200
Sammanträdesarvoden	-51 750	-46 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 000	-40 158
Pensionskostnader	-1 000	-143
Sociala kostnader	-34 901	-37 979
Summa personalkostnader	-194 201	-191 980

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-648 820	-648 820
Avskrivning Markanläggningar	-8 936	-8 936
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 902	-42 902
Avskrivning Installationer	-33 000	-33 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-733 659	-733 659

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 023 386	31 023 386
Mark	239 000	239 000
Tillkommande utgifter	1 152 857	1 152 857
Markanläggning	89 361	89 361
	32 504 604	32 504 604
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markanläggning	286 875	0
	286 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 791 479	32 504 604
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 637 442	-14 988 622
Tillkommande utgifter	-341 980	-299 078
Markanläggningar	-8 936	0
	-15 988 358	-15 287 700
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-648 820	-648 820
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-42 902	-42 902
Årets avskrivning markanläggningar	-8 936	-8 936
	-700 658	-700 659
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 689 016	-15 988 358
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 102 459	15 786 453
Varav		
Byggnader	14 737 122	15 385 943
Mark	239 000	239 000
Tillkommande utgifter	767 973	810 087
Markanläggningar	358 364	80 425
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 800 000	55 000 000
Lokaler	501 000	1 340 000
Totalt taxeringsvärde	60 301 000	56 340 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 501 000</i>	<i>44 520 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>11 820 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	1 320 000	1 320 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 320 000	1 320 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-330 000	-297 000
	-330 000	-297 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-33 000	-33 000
	-33 000	-33 000
Akkumulerade avskrivningar	-363 000	-330 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	957 000	990 000
Varav		
Installationer	957 000	990 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Garantikapitalbevis Intresseföreningen 2 459 st á 500 kr	1 229 500	1 229 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 229 500	1 229 500

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 648 246	2 577 233
Transaktionskonto	1 757 035	2 101 635
Summa kassa och bank	5 405 281	4 678 867

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	10 500 216	11 554 184
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-3 656 257	-3 416 072
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-433 459	-527 896
Långfristig skuld vid årets slut	6 410 500	7 610 216

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2025-07-30	591 832,00	0,00	591 832,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,62%	2025-09-01	736 040,00	0,00	38 236,00	697 804,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2026-03-30	3 032 000,00	0,00	32 000,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2026-06-01	157 812,00	0,00	78 900,00	78 912,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2027-01-30	3 874 500,00	0,00	41 000,00	3 833 500,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-06-01	3 162 000,00	0,00	272 000,00	2 890 000,00
Summa			11 554 184,00	0,00	1 053 968,00	10 500 216,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 121 704 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Lånet som förfaller 2025-09-01 kommer att lösas i sin helhet.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	14 561 000	14 561 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar 2025-11-10.

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digitala signaturer.

Digital signering, se bilaga

Marianne Leek,
Ordförande

Digital signering, se bilaga

Anneli Mackin,

Digital signering, se bilaga

Glen Thid,

Digital signering, se bilaga

Bojan Backlund,

Digital signering, se bilaga

Simon Nordin,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562692242

Dokument

209192_Årsredovisning_2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-11-19 11:53:52 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML1)

Färdigställt 2026-02-03 18:16:00 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML1)

Riksbyggen

margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerare

Marianne Leek (ML2)

danskultur2007@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Ingrid Marianne Leek"

Signerade 2025-11-19 12:20:26 CET (+0100)

Anneli Mackin (AM)

mackinskan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt

Anneli Mackin"

Signerade 2025-11-27 21:05:53 CET (+0100)

Glen Thid (GT)

glenthid@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GLEN GÖSTA THID"

Signerade 2025-11-19 14:47:04 CET (+0100)

Bojan Backlund (BB)

bojan.backlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BOJAN BACKLUND"

Signerade 2025-11-19 16:20:08 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562692242

Simon Nordin (SN)
simon.nordin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON NORDIN"
Signerade 2025-11-21 11:20:18 CET (+0100)

Maria Nääs (MN)
maria.naas@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Therese Nääs"
Signerade 2026-02-03 18:16:00 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Selångershus 2, org.nr 789200-4305.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Selångershus 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o 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 för BRF Selångershus 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

RBF Selångershus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Selångershus 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

