

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Sebohus 2
Org nr: 785500–1728



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus 2 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 1945-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Sandviken kommun.

Årets resultat är -77 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 116 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 41 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har bytt till Riksbyggen som ekonomisk förvaltare från januari 2025 och det kan innebära att vissa siffror inte står på samma rader och under samma rubrik som 2024 och är inte direkt jämförbara med året innan. Samt att avsättning till underhållsfonden redovisas på annat sätt from 2025 genom disposition mellan bundet och fritt eget kapital och belastar inte resultatet på så vis.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lasarettet 34 och Bågspännaren 1 i Sandvikens kommun. På fastigheterna finns 13 radhus med 8 lägenheter i varje, samt 1 byggnad bestående av tvättstuga med torkrum samt kvarterslokal med övernattningsrum och bastu. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Agavägen 17-30 i Sandviken.

Föreningen har 1 parkeringsplats med motorvärmare till varje lägenhet samt 7 extra som hyrs ut till intresserade via lottning ett år i taget.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Radhus totalt	Antal lägenheter	Parkering	Antal
13	104	Antal p-platser	111
Total tomtarea		27 236 m ²	
Total bostadsyta		7 800 m ²	
Årets taxeringsvärde		57 408 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		57 408 000 kr	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 313 tkr och planerat underhåll för 1 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har en aktiv underhållsplan som de upprättat i styrelsen. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är lika som tidigare år, 337 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tilläggsisolering, omklädning och fönsterbyten	1985-1986
Omläggning av tak	1991-1995
Målning av fastigheterna	1993, 2002 och 2013
Plåtbeklädning av fönster	2005
Omdragning vattenledningar ut i källargångarna	2006-2011
Fler parkeringsplatser	2007 och 2013
Tilläggsisolering av vindar	2008-2012
Uppgrävning grunder, dränering och asfaltering	2012-2024
Byte av avlopp från kök till stam	2011-2025
Byte av elmatning källargångarna	2019-2020, 2023-2025
Ventilationsrensning IM-kanaler	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i tkr)
Byte av avlopp	11
Underhållsspolning	77
Byte kulvert värme / varmvatten (Agav. 17-19)	198
Byte el/ stigare - insatser (Agav. 22-24)	243
Hyvling väg- parkering	6
Underhåll källartrapp (Agav. 23)	162
Asfaltering, (Agav. 24 och 30)	240
Grävning av kulvert (Agav. 17H-19H)	181

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Knut Bratberg	Ordförande	2026
Maria Karström	Ledamot	2027
Ronald Lundgren	Ledamot / Vice värd	2026
Leif Jonsson	Ledamot / Vice ordförande	2027
Anita Lundgren	Ledamot / Sekreterare	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Löfström	Suppleant	2026

Revisor och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Laila Andersson	Revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ralf Åberg	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jouni Haaranen	2026
Mikael Åberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt till Riksbyggen som ekonomisk förvaltare från januari 2025.

Föreningen har under året gjort en del lite större underhåll, vilket gör att den posten är högre i år och påverkar resultatet. Utöver det så har inga andra händelser inträffat under räkenskapsåret 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 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Övriga uppgifter

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1 470 kr), pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning (2025=588 kr). Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Enligt stadgarna så är föreningens policy att andrahandsuthyrning kan endast ske om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Föreningen har egen hemsida: <https://agav17-30.bostadsratterna.se>

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 011	4 715	4 424	4 223	4 164
Resultat efter finansiella poster	-77	301	219	-324	-46
Soliditet %	10	11	7	4	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	640	600	564	540	532
Energikostnad kr/kvm	235	221	221	209	200
Sparande kr/kvm	149	88	43	26	9
Skuldsättning kr/kvm	785	796	807	818	829
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	785	796	807	818	829
Räntekänslighet %	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej.

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning till förlust

Föreningens förlust beror främst på de uppkomna kostnaderna för underhåll som varit under året, vilket påverkar årets resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 600	1 741 120	-1 275 810	300 727
Disposition enl. årsstämmobeslut			300 727	-300 727
Reservering underhållsfond		336 986	-336 986	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 118 110	1 118 110	
Årets resultat				-76 573
Vid årets slut	93 600	959 996	-193 959	-76 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-975 083
Årets resultat	-76 573
Årets fondreservering enligt stadgarna	-336 986
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 118 110
Summa	-270 532

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 270 532**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 011 429	4 711 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 340	3 780
Summa rörelseintäkter		5 014 769	4 714 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 311 451	-3 338 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 835	-163 661
Personalkostnader	Not 6	-234 895	-147 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-121 376	-137 625
Summa rörelsekostnader		-4 855 558	-3 787 629
Rörelseresultat		159 211	927 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 817	46 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 601	-335 668
Summa finansiella poster		-235 784	-289 591
Resultat efter finansiella poster		-76 572	637 713
Fg års avsättning till underhållsfonden (redovisas fr o m 2025 genom justering mellan bundet och fritt eget kapital, och belastar inte resultatet)		-	-336 986
Årets resultat		-76 572	300 727

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 998 872	5 097 439
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	41 209	64 018
Summa materiella anläggningstillgångar		5 040 081	5 161 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	830	803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	69 230	0
Summa kortfristiga fordringar		70 060	803
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 730 378	2 621 753
Summa omsättningstillgångar		2 800 438	2 622 556
Summa tillgångar		7 840 519	7 784 013

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	93 600	93 600	
Fond för yttre underhåll	959 996	1 741 120	
Summa bundet eget kapital	1 053 596	1 834 720	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−193 959	-1 275 810	
Årets resultat	−76 573	300 727	
Summa fritt eget kapital	−270 532	-975 083	
Summa eget kapital	783 064	859 637	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 126 148	6 212 052
Leverantörsskulder	Not 16	110 344	194 674
Skatteskulder	Not 17	124 384	46 176
Övriga skulder	Not 18	73 230	21 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	623 349	449 508
Summa kortfristiga skulder	7 057 454	6 924 376	
Summa eget kapital och skulder	7 840 519	7 784 013	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	159 211	926 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 376	137 625
	280 587	1 064 387
Erhållen ränta	33 817	44 796
Erlagd ränta	-253 123	-333 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 281	775 338
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-69 257	-232 658
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	202 505	34 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 529	576 856
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-46 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-85 904	-85 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 904	-85 904
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	108 625	148 600
Likvida medel vid årets början	2 621 753	2 473 153
Likvida medel vid årets slut	2 730 378	2 621 753
Kassa och Bank BR	2 730 378	2 621 753

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.

Föreningen har bytt till Riksbyggen som ekonomisk förvaltare från januari 2025 och det kan innebära att vissa siffror inte står på samma rader och under samma rubrik som 2024 och inte är direkt jämförbara med året innan.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 992 200	4 686 600
Hyror, p-platser	7 800	7 600
Övriga ersättningar	11 429	16 973
Summa nettoomsättning	5 011 429	4 711 173

*I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, renhållning, parkering med motorvärmare samt tillgång till tvättstuga

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (Släpvagn och lokalhyra)	3 340	3 780
Summa övriga rörelseintäkter	3 340	3 780

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 118 110	0
Reparationer	-312 606	-283 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-430 560	-430 560
Försäkringspremier	-152 373	-148 179
Kabel- och digital-TV	-209 595	-284 434
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 910	0
Snö- och halkbekämpning	-31 541	0
Förbrukningsinventarier	-38 357	-256 335
Fordons- och maskinkostnader	-3 726	0
Vatten	-685 692	-582 201
Fastighetsel	-203 917	-206 800
Uppvärmning	-946 910	-949 727
Sophantering och återvinning	-167 658	-196 979
Förvaltningsarvode drift	-7 495	0
Summa driftskostnader	-4 311 451	-3 338 625

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 937	0
IT-kostnader	-4 935	0
Övriga förvaltningskostnader	-59 637	-159 428
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 605	0
Kontorsmateriel	-1 437	0
Telefon och porto	-8 048	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 010	0
Bankkostnader	-5 167	-4 233
Summa övriga externa kostnader	-187 835	-163 661

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-23 750	0
Styrelsearvoden	-90 650	-90 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 185	0
Övriga kostnadsersättningar	-2 675	-610
Pensionskostnader	-1 014	0
Sociala kostnader	-33 622	-56 758
Summa personalkostnader	-234 895	-147 718

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-98 567	-114 816
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 809	-22 809
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-121 376	-137 625

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 778	44 796
Övriga ränteintäkter	39	1 281
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 817	46 077

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-269 589	-333 845
Övriga räntekostnader	-12	-1 843
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-269 601	-335 688

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 057 686	5 212 255
Mark*	1 154 569	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 212 255	5 212 255

*Detta värde på mark är baserat på samma fördelning byggnad resp. mark enl taxeringsvärdet, dvs mark är 22,6 % av totala värdet, enligt samråd med revisor

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-114 816	0
	-114 816	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-98 567	-114 816
-----------------------------	---------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-213 383	-114 816
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	4 998 872	5 097 439
---	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 844 303	5 097 439
Mark	1 154 569	0

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	57 408 000	57 408 000
varav byggnader	44 408 000	44 408 000
varav mark	13 000 000	13 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	114 045	68 045
	114 045	68 045
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (Bokningstavla tvättstuga)	0	46 000
	0	46 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	114 045	114 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-50 027	-27 218
	-50 027	-27 218
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 809	-22 809
	-22 809	-22 809
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 836	-50 027
	-72 836	-50 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 209	64 018
Varav		
Inventarier och verktyg	41 209	64 018

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	830	803
Summa övriga fordringar	830	803

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 089	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 931	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 210	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 230	0

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (3 sparkonton - Handelsbanken)	2 226 998	2 062 877
Transaktionskonto	503 380	558 876
Summa kassa och bank	2 730 378	2 621 753

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 126 148	6 212 052
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 126 148	-6 212 052
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-03-10	2 881 052	59 504	2 821 458
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-03-18	1 331 000	26 400	1 304 600
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-02-19	2 000 000	0	2 000 000
Summa			6 212 052	85 904	6 126 148

*Senast kända räntesats

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga Stadshypoteks lån om 2 821 458 kr; 1 304 600 kr och 2 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	109 932	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	411	194 674
Summa leverantörsskulder	110 344	194 674

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	124 384	46 176
Summa skatteskulder	124 384	46 176

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 966	21 966
Skuld sociala avgifter och skatter	51 264	0
Summa övriga skulder	73 230	21 966

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	16 478	0
Upplupna elkostnader	20 843	0
Upplupna vattenavgifter	59 973	0
Upplupna värmekostnader	100 194	0
Upplupna kostnader för renhållning	14 035	0
Upplupna övriga kostnader	0	37 058
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 826	412 450
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 349	449 508

Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 824 225	7 824 225

Not 21 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 klart den 21/4–2026.

Årsredovisningen har undertecknats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Knut Bratberg

Ronald Lundgren

Anita Lundgren

Leif Jonsson

Maria Karström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Laila Andersson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576012553

Dokument

Årsredovisning Brf Sebohus 2, 2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-04-21 14:51:05 CEST (+0200) av Sara
Gröning (SG)
Färdigställt 2026-04-21 18:33:41 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Knut Bratberg (KB)
knut.bratberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KNUT BRATBERG"
Signerade 2026-04-21 15:06:58 CEST (+0200)

Ronald Lundgren (RL)
rollun@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Ronald Lundgren"
Signerade 2026-04-21 15:18:32 CEST (+0200)

Anita Lundgren (AL)
i.anitap@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingegerd Anita Lundgren"
Signerade 2026-04-21 15:21:18 CEST (+0200)

Leif Jonsson (LJ)
leffe.jonsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Börje Jonsson"
Signerade 2026-04-21 17:50:04 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576012553

Maria Karström (MK)
maria.karstrom@edu.sandviken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Pernilla Karström"
Signerade 2026-04-21 16:44:11 CEST (+0200)

Laila Andersson (LA)
lailachilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila
Marie Andersson"
Signerade 2026-04-21 18:33:41 CEST (+0200)

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

För Brf Sebohus nr 2, org.nr 785500-1728

Jag har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning av brf Sebohus nr 2 för 2025.

Styrelsen har valt att anlita Mitt Riksbyggen för hantering av de administrativa rutinerna av bokföring och årsredovisning.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att den ekonomiska berättelsen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska väsentliga urval av underlagen för belopp och annan information i erhållna räkenskapshandlingar.

Efter granskning av årsredovisning, balans- och resultaträkning, förvaltning samt att beslut överensstämmer med föreningens stadgar, kan konstateras att årsredovisningen ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning 31 december 2025. Den ekonomiska berättelsen har upprättats i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker upprättad ekonomisk berättelse, att årets resultat samt balanserat resultat överförs i ny räkning samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsår 2025.

Revisionsberättelsen är undertecknad dag som framgår av elektronisk signering.

Sandviken april 2026,

Laila Andersson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576017842

Dokument

Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

1 sida

Startades 2026-04-21 15:09:10 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2026-04-21 18:36:02 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Laila Andersson (LA)

lailachilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila Marie Andersson"

Signerade 2026-04-21 18:36:02 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Sebohus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sebohus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

