



Välkommen till årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Göteborg

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. 5
Flerårsöversikt	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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-17 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
MAJORNA 317:14	1943	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 2 859 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 859 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mimmi Sofia Bladini	Ordförande
David Estenberger Axelsson	Styrelseledamot
Frida Mälarborn Hoshino	Styrelseledamot
Hugo Gustafsson	Styrelseledamot

Valberedning

Amanda Widegren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Martin Nilsson Auktoriserad revisor Moore Ranby AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

1993	●	Elstambyte
1994	●	Rörstambyte
2007	●	Byte av termostater
2008	●	Byte till säkerhetsdörrar
2010	●	Målning trapphus
2011	●	Gård - nya växter, plattläggning
2012	●	Installation av fönsterventiler - För att ökning av tilluft
2013	●	Ytskikt golv trapphus - Reparation av befintliga terrazzogolv Reparation källartrappor
2015-2016	●	Balkongrenovering Fönsterrenovering
2016	●	Fasadmålning
2018	●	Byte torkaggregat i torkrum
2019	●	Byte porttelefon Byte entrépartier Målat om soprum Byte tvättmaskiner & torktumlare
2020	●	Filmning avlopp - Kontroll avlopp bottenplatta Nyinstallation grind i gångtunnel
2021	●	Nya cykelställ
2021-2022	●	Nytt gym - I tidigare mangelrum
2022	●	Renovering golv i torkrum Installation av rensuckor källare - För att förhindra stopp i rörledningar och förenkla underhållsspolning Statusbesiktning av fastighet - Utförd av teknisk förvaltare från SBC

- 2022** ● Byte till energieffektiv ledbelysning med rörelsesensor - Trapphus, källare och vind
Nya anslagstavlor i trapphus
- 2023** ● Nytt badrum till gästlägenhet
Renovering av gästlägenhet
- 2024** ● Underhållsspolning - Samtliga stammar
OVK-besiktning
Renovering av föreningslokal

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte till gruppavtal bredband, alla medlemmar
Renovering yttertak (vid behov)
Kontroll grunddränering
Underhåll avlopp
- 2027** ● Byte termostater
- 2028** ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	PS Home
Internetleverantör	Sappa
TV-leverantör	Telenor & Tele 2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året bytt regelverk för redovisning, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Tidigare redovisade vi enligt det förenklade regelverket K2, och efter byte redovisar vi enligt K3 i stället, vilket ställer högre krav på redovisning, särskilt vad gäller komponentindelning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har lagt en flerårig strategi angående avgifter, ökade kostnader och sparande för framtida underhåll, vilket har meddelats till medlemmarna. Föreningen behöver påbörja ett sparande inför kommande större underhåll som närmast i tid rör takbyte och dränering.

Det är viktigt att alla medlemmar som bor i föreningen betalar sin del av framtida kostnader, och inte bara de som bor i föreningen vid tiden för underhållet.

Avgiften höjdes med 2 % 2025-01-01, och en femprocentig höjning beräknas ske under både 2026 och 2027.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått ett gruppavtal med internet och TV-leverantören Sappa. Månadskostnaden för internet har därmed blivit lägre för varje lägenhet och från och med juli 2027 kommer den ingå i avgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 102 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 613 307	2 530 128	2 464 123	2 380 473
Resultat efter fin. poster	221 143	-425 377	-60 331	-111 995
Soliditet (%)	70	69	neg	neg
Yttre fond	1 587 100	1 835 039	1 330 264	921 979
Taxeringsvärde	66 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	858	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	96,8	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 349	3 374	3 400	3 425
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 349	3 374	3 400	3 425
Sparande / kvm totalyta, kr	97	92	159	175
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	28	30	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	205	157	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	74	56	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	308	244	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	2,38	2,08	-
Räntekänslighet (%)	3,82	3,93	4,04	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	65 000			65 000
Fond, yttre underhåll	1 835 039	-454 879	206 940	1 587 100
Uppskrivningsfond	30 000 000			30 000 000
Balanserat resultat	-8 490 953	29 502	-206 940	-8 668 391
Årets resultat	-425 377	425 377	221 143	221 143
Eget kapital	22 983 709	0	221 143	23 204 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 461 451
Årets resultat	221 143
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 940
Totalt	-8 447 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-8 447 248

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	2 613 307	2 530 128
Övriga rörelseintäkter	3	9 590	3 937
Summa rörelseintäkter		2 622 897	2 534 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 715 299	-2 205 931
Övriga externa kostnader	9	-300 072	-151 180
Personalkostnader	10	-136 035	-151 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 952	-234 924
Summa rörelsekostnader		-2 208 358	-2 743 315
RÖRELSERESULTAT		414 539	-209 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 840	14 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-199 236	-230 889
Summa finansiella poster		-193 396	-216 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 143	-425 377
ÅRETS RESULTAT		221 143	-425 377

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 997 269	32 054 221
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 997 269	32 054 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 000 769	32 057 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 914	16 723
Övriga fordringar	15	1 172 387	1 053 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	113 087	128 467
Summa kortfristiga fordringar		1 309 388	1 199 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 963	27 009
Summa kassa och bank		26 963	27 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 336 351	1 226 025
SUMMA TILLGÅNGAR		33 337 120	33 283 746

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Uppskrivningsfond		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll		1 587 100	1 835 039
Summa bundet eget kapital		31 652 100	31 900 039
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 668 391	-8 490 953
Årets resultat		221 143	-425 377
Summa ansamlad förlust		-8 447 248	-8 916 330
SUMMA EGET KAPITAL		23 204 852	22 983 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 475 000	2 881 460
Summa långfristiga skulder		6 475 000	2 881 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 098 468	6 764 908
Leverantörsskulder		88 845	209 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	469 955	444 135
Summa kortfristiga skulder		3 657 268	7 418 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 337 120	33 283 746

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	414 539	-209 250
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	56 952	234 924
	471 491	25 674
Erhållen ränta	5 840	14 761
Erlagd ränta	-208 006	-237 428
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 325	-196 992
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 038	-105 616
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-86 099	54 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 264	-248 490
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 900	-72 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 900	-72 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 364	-321 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	967 658	1 289 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 091 022	967 658

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,40 %
Fasader	3,27 %
Balkonger	0,63 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	1,03 %
Stamledningar Värme	0,40 %
El	1,09 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 504 207	2 452 440
Hysesintäkter lokaler	4 704	4 704
Hysesintäkter förråd	1 280	1 380
Gemensamhetslokal	1 500	3 200
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	2 500
Övernattnings-/gästlägenhet	36 650	31 400
Pantsättningsavgift	11 466	5 730
Överlåtelseavgift	13 156	8 598
Administrativ avgift	637	294
Andrahandsuthyrning	38 710	19 885
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	2 613 307	2 530 128

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 737	0
Återbäring försäkringsbolag	6 853	3 937
Summa	9 590	3 937

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	125 608	125 750
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 109	8 623
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 375	1 687
Städning enligt avtal	137 160	135 000
Städning utöver avtal	900	1 500
Sotning	7 375	4 469
Besiktningar	3 583	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 688
Brandskydd	0	1 316
Gårdkostnader	11 133	17 014
Gemensamma utrymmen	9 880	707
Sophantering	438	4 788
Snöröjning/sandning	10 613	16 793
Serviceavtal	75 777	17 000
Förbrukningsmaterial	9 548	7 193
Summa	420 499	377 529

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	11 383	72 350
Trapphus/port/entr	0	4 500
Dörrar och lås/porttele	16 842	32 171
Övernattn./gästlägenhet	0	20 715
Övriga gemensamma utrymmen	4 141	7 867
VVS	20 291	73 566
Ventilation	25 359	0
Elinstallationer	11 285	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	13 339
Tak	43 438	1 125
Skador/klotter/skadegörelse	9 053	7 297
Summa	141 792	232 929

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	78 515
Övernattn./gästlägenhet	0	27 469
Gemensamma utrymmen	0	348 895
Summa	0	454 879

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	74 943	80 751
Uppvärmning	488 995	586 450
Vatten	223 364	212 668
Sophämtning/renhållning	85 528	72 938
Grovsopor	0	7 840
Summa	872 830	960 647

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 971	0
Kabel-TV	99 148	73 998
Fastighetsskatt	112 060	105 950
Summa	280 179	179 948

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 059	3 246
Tele- och datakommunikation	16 680	18 277
Inkassokostnader	2 055	1 540
Revisionsarvoden extern revisor	62 617	0
Styrelseomkostnader	6 161	16 954
Fritids och trivselkostnader	4 620	4 812
Föreningskostnader	30 747	1 842
Förvaltningsarvode enl avtal	75 402	71 814
Överlåtelsekostnad	12 348	16 122
Pantsättningskostnad	11 467	8 600
Administration	5 179	4 230
Konsultkostnader	68 738	3 744
Summa	300 072	151 180

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	103 515	103 515
Löner till kollektivanst	0	11 600
Arbetsgivaravgifter	32 520	36 165
Summa	136 035	151 280

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	199 236	230 817
Dröjsmålsränta	0	72
Summa	199 236	230 889

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 949 487	9 949 487
Årets inköp	0	30 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 949 487	39 949 487
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 895 266	-7 660 342
Årets avskrivning	-56 952	-234 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 952 218	-7 895 266
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 997 269	32 054 221
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 125 000</i>	<i>30 125 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	41 000 000
Summa	66 000 000	70 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 481	102 481
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 481	102 481
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 481	-102 481
Utgående ackumulerad avskrivning	-102 481	-102 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 591	26 330
Skattefordringar	80 737	86 847
Transaktionskonto	304 552	318 722
Borgo räntekonto	759 506	621 927
Summa	1 172 387	1 053 826

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 721	12 991
Förutbet fast skötsel	0	10 288
Förutbet städ	0	11 430
Förutbet försäkr premier	70 158	68 971
Förutbet kabel-TV	25 208	24 787
Summa	113 087	128 467

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-12-01	1,09 %	1 850 000	1 850 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,46 %	2 940 000	2 940 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,09 %	459 487	476 287
Handelsbanken	2026-12-30	1,09 %	571 973	592 773
Handelsbanken	2026-03-03	2,89 %	463 858	469 158
Handelsbanken	2026-03-03	2,89 %	1 573 150	1 573 150
Handelsbanken	2027-03-30	3,03 %	1 715 000	1 745 000
Summa			9 573 468	9 646 368
Varav kortfristig del			3 098 468	6 764 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 208 968 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	386	399
Uppl kostn el	6 547	7 165
Uppl kostnad Värme	61 280	66 386
Uppl kostnad Extern revisor	3 400	0
Uppl kostn räntor	13 076	21 846
Uppl kostn vatten	29 014	16 488
Uppl kostnad Sophämtning	6 765	5 293
Uppl kostnad arvoden	96 380	87 615
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 283	27 529
Förutbet hyror/avgifter	222 824	211 414
Summa	469 955	444 135

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 118 148	11 118 148

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5 % 2026-01-01, i övrigt har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Mimmi Sofia Bladini
Ordförande

David Estenberger Axelsson
Styrelseledamot

Frida Mälarborn Hoshino
Styrelseledamot

Hugo Gustafsson
Styrelseledamot

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

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 20:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2026 12:57

DOCUMENT ID:

Syx5m0GcTZe

ENVELOPE ID:

B19XRz9abg-Syx5m0GcTZe

DOCUMENT NAME:

Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Göteborg, 757202-1322 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c7f31b3943792b302890a87f5a19090cca90f522a95697
8305be0206432f456dd9a2ce924bea99e6ee855d8b3c77
6250b0a2b67c807dfeea55c1a4f3d78f97e0

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. David Wilhelm Estenberge r Axelsson axelsson518@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 15:24 25.04.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.101
2. Mimmi Sofia Bladini mimmibladini@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:03 25.04.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.193.83
3. Hugo Lars-Tore Elvir Gust afsson hugo.gustafsson@proton mail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:28 25.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 170.62.100.183
4. FRIDA MÄLARBORN HOS HINO frida.malarborn@gmail.co m	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:38 25.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.140
5. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@mooresw eden.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:32 28.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* 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 Svenska Folkbyggens Brf Nr 2 i Göteborg

Org.nr 757202-1322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf Nr 2 i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

- 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 Svenska Folkbyggs Brf Nr 2 i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

MOORE Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 20:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2026 12:57

DOCUMENT ID:

BkcQCfqaWI

ENVELOPE ID:

r19X0M9p-x-BkcQCfqaWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Göteborg.pdf

3 pages

SHA-512:

9e3cd9743f24a8ae9435460378ac0b9f126116d310bca4
134a48ba5731879a27f99e126afbe9c4ce6c86eda35ae2
727a7e1b5f8f966090b5cf28a12f5dc29524

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	Signed	28.04.2026 20:30	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	28.04.2026 20:29	Low	IP: 52.17.160.9

* 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