







Årsredovisning 2025

BRF STOBERSHUS NR 2

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för BRF STOBERSHUS NR 2 med säte i Borås org.nr. 764500-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-01-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vågen 1		1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	77
7	garageplatser	115
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	837
Totalt 21 objekt		**1 029**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Bjuhr	Ordförande
Jan Nilsson	Ledamot
Anne Lundberg	Ledamot
Sebastian Sixtensson	Suppleant
Elin Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Jan Nilsson och Anne Lundberg samt suppleanterna Sebastian Sixtensson och Elin Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas ensam av Per Bjuhr.

Revisorer har varit: Borevision i Sverige AB, vald av föreningen

Valberedning har varit: Kari Skogberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-10-28, ärende som behanlades var: Nya stadgar. På denna stämma deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en ingen underhållsplan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2012-01-26.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Balkongrenovering och inglasning av balkonger
2024	Ny pump för grundvatten
2024	Ny tvättmaskin

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Källsorteringsstation

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	130	187	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 876	3 930	3 984	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 765	4 832	4 898	4 965	5 032
Räntekänslighet, %	5	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	277	258	237	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	919	720	685	651	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	74	72	0	0
Nettoomsättning, tkr	842	806	795	752	646
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	9	77	9	-209
Soliditet, %	10	8	7	6	4

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	18 050	0	0	18 050
Upplåtelseavgifter, kr	36 000	0	0	36 000
Underhållsfond, kr	67 663	0	40 000	107 663
S:a bundet eget kapital, kr	**121 713**	**0**	**40 000**	**161 713**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	218 724	8 890	-40 000	187 614
Årets resultat, kr	8 890	-8 890	120 367	120 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**227 614**	**0**	**80 367**	**307 981**
S:a eget kapital, kr	**349 327**	**0**	**120 367**	**469 694**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	227 614
Årets resultat, kr	120 367
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**307 981**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**307 981**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	842 298	806 100
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**842 298**	**806 100**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-455 993	-512 147
Underhåll enligt plan		0	-40 748
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 987	-60 524
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-35 883	-19 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-81 657	-83 905
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-644 520**	**-716 867**
RÖRELSERESULTAT		**197 779**	**89 233**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		292	2 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 028	-83 259
Övriga finansiella poster		-675	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-77 411**	**-80 343**
ÅRETS RESULTAT		**120 367**	**8 890**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 170 120	4 251 777
Summa materiella anläggningstillgångar		4 170 120	4 251 777
Summa anläggningstillgångar		**4 170 120**	**4 251 777**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		405 784	279 993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 087	2 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	42 656	41 910
Summa kortfristiga fordringar		451 527	323 961
Kassa och bank			
Kassa		0	1 000
Bank	Not 10	42 138	42 864
Summa kassa och bank		42 138	43 864
Summa omsättningstillgångar		**493 665**	**367 825**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 663 785**	**4 619 602**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 050	18 050
Upplåtelseavgifter		36 000	36 000
Fond för yttre underhåll		107 663	67 663
Summa bundet eget kapital		161 713	121 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		187 614	218 724
Årets resultat		120 367	8 890
Summa fritt eget kapital		307 982	227 614
Summa eget kapital		**469 695**	**349 327**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 990 000	1 460 000
Summa långfristiga skulder		1 990 000	1 460 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 998 000	2 584 000
Leverantörsskulder		101 046	98 576
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 513	2 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 198	7 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	94 333	117 720
Summa kortfristiga skulder		2 204 090	2 810 275
Summa skulder		**4 194 090**	**4 270 275**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 663 785**	**4 619 602**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	197 779	89 233
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	81 657	83 905
	279 436	173 138
Erhållen ränta	292	2 916
Erlagd ränta	-77 472	-83 259
Övriga poster	-675	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	201 581	92 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 775	-1 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-19 741	17 106
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**180 065**	**108 794**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-56 000	-56 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-56 000**	**-56 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**124 065**	**52 794**
Likvida medel vid årets början	323 857	271 063
Likvida medel vid årets slut	447 922	323 857
	124 065	**52 794**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	638 412	602 268
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-3
	Årsavgift övrigt	90 000	0
	Årsavgift TV/bredband	40 560	0
	Hyresintäkt lokaler	38 352	38 352
	Hyresintäkt garage och bilplatser	25 200	25 200
	Hyresintäkt övrigt	0	90 000
	Övriga intäkter i verksamheten	6 828	47 388
	Övriga primära intäkter och ersättningar	2 946	2 895
		842 298	**806 100**

I Årsavgift ingår värme och vatten . Tv och bredband samt balkongavgift debiteras separat

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-7 456	-58 212
	El	-20 727	-16 064
	Uppvärmning	-205 668	-195 614
	Vatten	-58 138	-53 404
	Renhållning	-26 770	-26 847
	TV, bredband, iptelefoni	-40 404	-40 650
	Förvaltningskostnader	-30 776	-63 826
	Försäkringar	-26 724	-26 020
	Fastighetsskatt	-26 782	-24 900
	Övriga driftskostnader	-12 547	-6 611
		-455 993	**-512 147**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 900	-15 400
	Övriga förvaltningskostnader	-47 781	-45 124
	Förbrukningsinventarier	-7 306	0
		-70 987	**-60 524**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-13 500	-13 000
	Vicevärdsarvode	-18 000	-3 000
	Sociala avgifter	-4 383	-3 543
		-35 883	**-19 543**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-81 657	-83 905
		-81 657	**-83 905**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften	
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 754 121	4 754 121
Ingående anskaffningsvärde mark	765 765	765 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 519 886**	**5 519 886**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 268 109	-1 184 204
Årets avskrivningar byggnader	-81 657	-83 905
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 349 766**	**-1 268 109**
Utgående redovisat värde	**4 170 120**	**4 251 777**
Redovisade värden byggnader	3 404 355	3 486 012
Redovisade värden mark	765 765	765 765

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	7 200 000	2 719 000	9 919 000	11 556 000
Lokaler		223 000	214 000	437 000	371 000
		7 423 000	**2 933 000**	**10 356 000**	**11 927 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 300 000	4 300 000
Summa ställda säkerheter	**4 300 000**	**4 300 000**

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 087	2 058
Övriga kortfristiga fordringar	1 000	0
	3 087	**2 058**

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 656	41 910
	42 656	**41 910**

Not 10 BANK

Sparbanken Sjuhärad	42 138	42 864
	42 138	**42 864**

					2025-12-31	2024-12-31
Not 11	**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**					
	Låneinstitut	**Ränteändring**	**Räntesats**	**Konv.datum**	**Belopp**	**Nästa års amortering**
1	Föreningssparb Sjuhärad AB		3,38%	2029-12-30	1 500 000	0
1	Föreningssparb Sjuhärad AB		1,30%	2026-09-30	1 460 000	1 460 000
	Föreningssparb Sjuhärad AB		3,75% (rörlig)	2026-03-30	538 000	538 000
1	Swedbank Hypotek AB		3,32%	2028-05-24	490 000	0
					3 988 000	**1 998 000**
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					**1 990 000**
	Nästa års amortering av långfristig skuld					0
	Lån som ska konverteras inom ett år				56 000	1 998 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					**1 998 000**
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,82%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					224 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 708 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 13	**AKTUELL SKATTESKULD**					
	Årets beräknade skatteskuld				3 513	2 240
					3 513	**2 240**
Not 14	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**					
	Personalens källskatt				4 500	4 350
	Arbetsgivaravgifter				2 698	3 389
					7 198	**7 739**
Not 15	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**					
	Upplupna räntekostnader				1 293	1 737
	Förutbetalda årsavgifter och hyror				75 266	69 946
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				17 774	46 037
					94 333	**117 720**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-24.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anne Lundberg Jan Nilsson Per Bjuhr

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stobershus nr 2, org.nr. 764500-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stobershus nr 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stobershus nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF STOBERSHUS NR 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Bjuhr
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:24:17

Anne Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 19:00:59

Jan Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:27:34

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 12:33:08

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF STOBERSHUS NR 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 12:32:53

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.