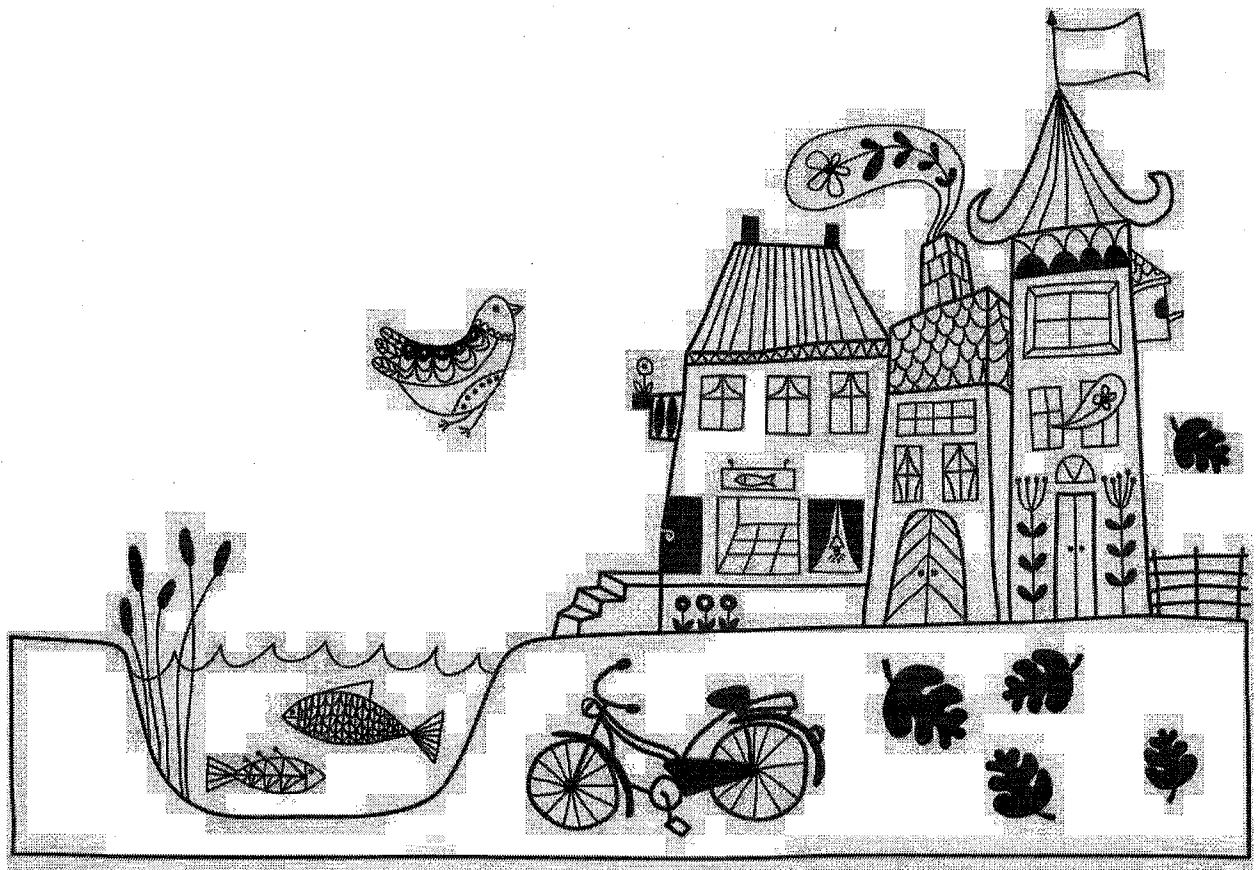


Årsredovisning

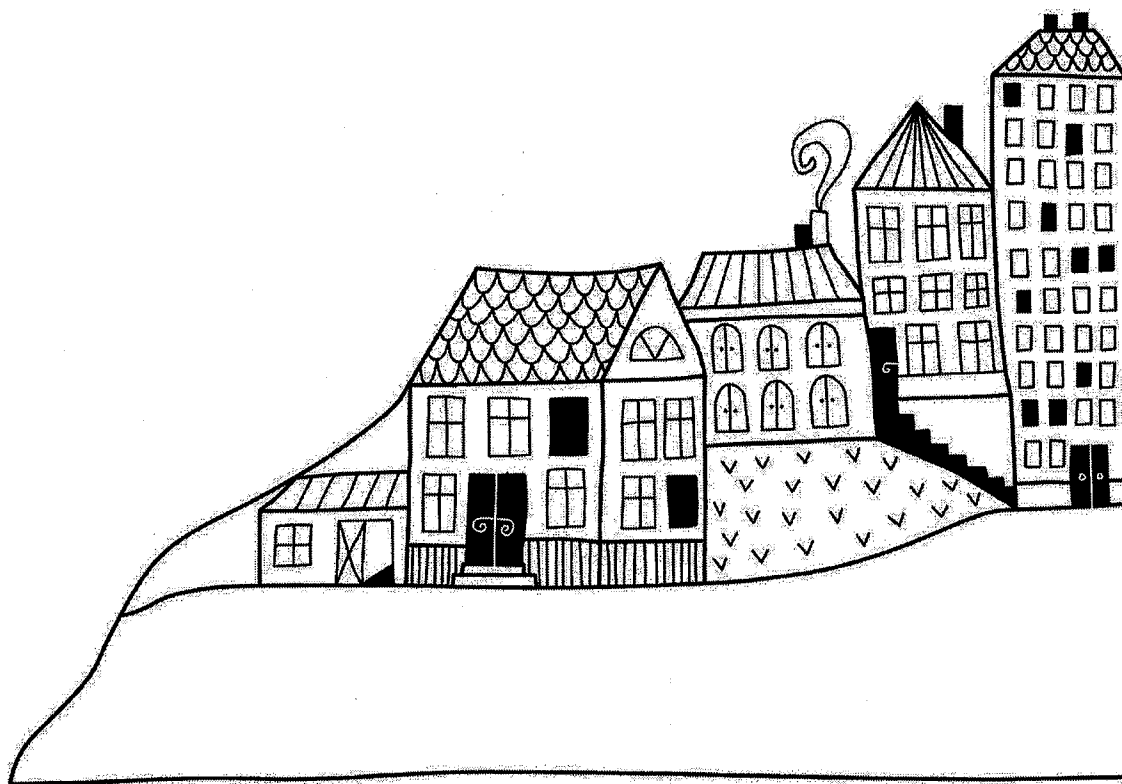
RBF Brunflohus 5
Org nr: 793200-2160

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 135 130 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-04.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll, räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 96% till 41%.

I resultatet ingår avskrivningar med 736 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 187 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brunflo-Backen 1:167- 1:170, 1:81, 1:82 och 2:24 i Brunflo-Viken i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med 352 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971-74. Fastigheternas adress är Sjövägen 2-178, Pionjärvägen 15-93 och Rosenlundsvägen 11-59 i Brunflo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r o kokv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
24	32	128	168	352

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	189	199



Total tomtarea	108 205 m ²
Total bostadsarea	24 724 m ²
Lokalarea	406 m ²
Garagearea	2 268 m ²
Årets taxeringsvärde	191 469 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 948 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 623 tkr och planerat underhåll för 385 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades under innevarande räkenskapsår (2024-2025). Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 595 tkr per år (241 kr/m²). Av detta är 987 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 5 608 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 755 tkr (28 kr/m²) i enlighet med underhållsplanens rekommenderade 30 åriga avsättning med hänsyn till ingående fondvärde.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investeringar

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp	
Gemensamma utrymmen, kök	36 968	
Installationer, underhåll värmesystem	247 060	
Huskropp, inspektionsluckor tak	59 931	
Markytor, parkstolpar belysning	40 604	
Årets utförda investeringar (i tkr)	Belopp	
Termostatventiler, värmeinjustering	6 917	
Pågående investeringar (i tkr)	Belopp	År
Garagerenovering (uppskattat belopp, finansieras delvis med lån och delvis med egna medel)	9 500	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Bäckman	Ordförande	2027
Lennart Brändström	Sekreterare	2027
Sven-Erik Moström	Vice ordförande	2026
Torbjörn Olofsson	Ledamot	2026
Johan Vestlund	Ledamot	2026
Leif Edström	Ledamot	2027
Sofie Rundqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Björsell	Suppleant	2026
Peter Johansson	Suppleant	2026
Malin Eldh	Suppleant	2027
Joakim Björnhed	Suppleant	2027
Kurt Persson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevison	Revisor	2026
Maria Ahnlund	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevison	2026
Margareta Bergek, förtroendevald	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har projektet med byte av ventiler och termostater blivit klart och garagerenoveringen har påbörjats. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 410 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 414 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ovan ingår inte bredbandsavgift, vilket medför skillnad i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)



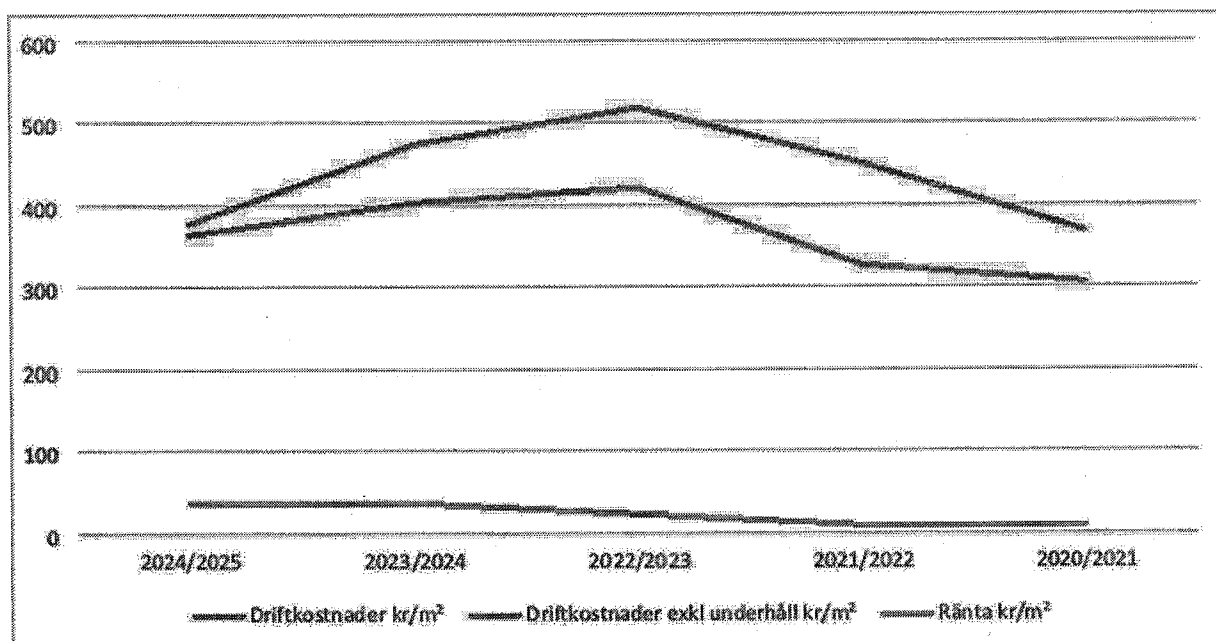
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	18 570	17 485	16 802	16 237	15 904
Resultat efter finansiella poster*	2 451	-1 358	-1 523	-410	1 527
Årets resultat	2 451	-1 358	-1 523	-410	1 527
Resultat exkl avskrivningar	3 187	-525	-690	455	2 377
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 432	-7 359	-3 690	-2 550	-223
Balansomslutning	35 759	29 673	29 354	26 693	28 559
Årets kassaflöde	-2 159	595	-251	-2 719	2 269
Soliditet %*	12	7	11	18	18
Likviditet %	12	22	22	24	64
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	96	83	86	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	87	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	692	654	632	614	603
Driftkostnader kr/kvm	377	473	517	450	367
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	401	421	326	306
Energikostnad kr/kvm*	193	194	203	154	139
Reservering till underhållsfond kr/kvm	28	249	109	110	95
Sparande kr/kvm**	130	53	71	141	147
Ränta kr/kvm**	37	35	21	9	9
Skuldsättning kr/kvm*	940	863	783	628	654
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 041	956	868	696	724
Räntekänslighet %*	1,5	1,5	1,4	1,1	1,2

* Obligatoriska nyckeltal

** Nyckeltal kopplat till kvadratmeter (Total yta inkl bostadsyta & lokalyta) skiljer sig från tidigare årsredovisningar då garageytan ej tagits med i beräkning tidigare år. (2020/2021 – 2022/2023)



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 063 906	187 930	6 866 464	-5 775 247	-1 358 372
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 358 372	1 358 372
Reservering underhållsfond			755 000	-755 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-384 564	384 564	
Årets resultat					2 450 628
Vid årets slut	2 063 906	187 930	7 236 900	-7 504 055	2 450 628

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 133 619
Årets resultat	2 450 628
Årets fondreservering enligt stadgarna	-755 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	384 564
Summa	-5 053 427

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 053 427

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 569 687	17 485 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 110	39 453
Summa		18 608 797	17 524 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 328 512	-12 951 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-884 558	-836 996
Personalkostnader	Not 6	-3 211 555	-3 301 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-736 407	-833 845
Summa rörelsekostnader		-15 161 032	-17 924 400
Rörelseresultat		3 447 766	-399 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 325	7 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 463	-965 948
Summa finansiella poster		-997 138	-958 873
Resultat efter finansiella poster		2 450 628	-1 358 372
Årets resultat		2 450 628	-1 358 372



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8 & 17	28 766 994	22 550 980
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	259 486	295 066
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	3 637 158	1 601 172
Summa materiella anläggningstillgångar		32 663 637	24 447 218
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		528 000	528 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		528 000	528 000
Summa anläggningstillgångar		33 191 637	24 975 218
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		264 750	174 925
Summa Lager och pågående arbeten		264 750	174 925
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		560	0
Övriga fordringar		193 523	223 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	461 634	493 524
Summa kortfristiga fordringar		655 717	716 800
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 998	3 955
Summa kortfristiga placeringar		3 998	3 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 643 339	3 802 457
Summa kassa och bank		1 643 339	3 802 457
Summa omsättningstillgångar		2 567 804	4 698 137
Summa tillgångar		35 759 441	29 673 355



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 063 906	2 063 906	
Reservfond	187 930	187 930	
Fond för yttre underhåll	7 236 900	6 866 464	
Summa bundet eget kapital	9 488 735	9 118 299	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 504 055	-5 775 247	
Årets resultat	2 450 628	-1 358 372	
Summa fritt eget kapital	-5 053 427	-7 133 619	
Summa eget kapital	4 435 308	1 984 680	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 329 793	7 159 998
Summa långfristiga skulder		12 329 793	7 159 998
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 411 709	16 486 068
Leverantörsskulder		1 641 131	593 150
Skatteskulder	Not 14	351 496	198 671
Övriga skulder	Not 15	1 262 962	1 294 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 327 042	1 956 395
Summa kortfristiga skulder		18 994 340	20 528 677
Summa eget kapital och skulder		35 759 441	29 673 355



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 447 766	-399 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	736 407	833 845
	4 184 173	434 346
Erhållen ränta	4 485	12 154
Erlagd ränta	-1 036 395	-922 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 152 263	-475 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	-89 825	188 878
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	67 924	151 371
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 567 954	-551 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 698 315	-686 660
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 916 840	-581 537
Investeringar i inventarier	0	-322 057
Investeringar i pågående byggnation	-2 035 986	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 952 826	-903 594
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-904 564	-814 564
Upptagna lån	3 000 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 095 436	2 185 436
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 159 075	595 182
Likvida medel vid årets början	3 806 412	3 211 230
Likvida medel vid årets slut	1 647 337	3 806 412



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats. Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 september 2024. Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Brunflohus nr 5 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024-08-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Linjär	72
Byggnader, elinstallationer	Linjär	31
Byggnader, dörrar	Linjär	25
Byggnader, entrépartier	Linjär	28
Byggnader, fasad	Linjär	100



Byggnader, fönster	Linjär	50
Byggnader, inre ytskikt	Linjär	28
Byggnader, stomme	Linjär	110
Byggnader, garage	Linjär	19-92
Byggnader, tak	Linjär	25
Byggnader, tvättstugeutrustning	Linjär	26
Byggnader, vatten och avlopp	Linjär	59
Byggnader, värmesystem	Linjär	20-80
Byggnader, ventilation	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	16 499 376	15 566 232
Hyror, lokaler	126 300	118 500
Hyror, garage	680 400	623 700
Hyror, p-platser	478 874	409 980
Hyror, övriga	700	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-125	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 744	-41 593
Elavgifter	800	1 200
Kabel-tv-avgifter	612 480	612 480
Övriga ersättningar	210 443	197 588
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-39
Summa nettoomsättning	18 569 687	17 485 448

*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna skadestånd	22 607	23 198
Övriga rörelseintäkter	16 503	16 255
Summa övriga rörelseintäkter	39 110	39 453



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-384 564	-1 973 030
Reparationer	-623 266	-1 802 551
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 013 730	-990 520
Försäkringspremier	-473 683	-418 704
Kabel- och digital-TV	-792 089	-975 732
Pcb/Radonsanering	-38 305	-16 486
Återbäring från Riksbyggen	2 500	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 994	-7 956
Serviceavtal	-128 187	-68 688
Sotning	-8 559	-12 125
Obligatoriska besiktningar	-182 283	0
Bevakningskostnader	-65 460	-59 332
Övriga utgifter, köpta tjänster, abonnemang brandlarm	-12 925	-11 511
Snö- och halkbekämpning	-16 204	-30 231
Statuskontroll	-12 969	-4 470
Drift och förbrukning, övrigt, spolning och sug av oljehaltigt slam mm	-7 857	-28 660
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-212 714	-301 607
Fordons- och maskinkostnader	-149 976	-131 385
Vatten	-1 574 205	-1 129 853
Fastighetsel	-500 630	-566 079
Uppvärmning	-3 216 430	-3 627 103
Sophantering och återvinning	-871 055	-785 577
Förvaltningsarvode drift	-39 928	-11 331
Summa driftskostnader	-10 328 512	-12 951 931

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-618 105	-596 797
IT-kostnader	-13 187	-37 839
Arvode, yrkesrevisor, (ej beräknat revisionsarvode 23-24 pga byte av revisor)	-32 250	-6 250
Övriga försäljningskostnader	-5 292	0
Övriga förvaltningskostnader	-79 348	-70 945
Inkasso och KFM-avgifter	-1 263	-1 039
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 236	-56 337
Kontorsmateriel	-4 442	0
Telefon och porto	-24 327	-18 358
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-47
Medlems- och föreningsavgifter	-37 522	-37 252
Konsultarvoden	-2 198	0
Bankkostnader	-9 778	-12 132
Övriga externa kostnader	-2 610	0
Summa övriga externa kostnader	-884 558	-836 996



Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 835 111	-1 850 418
Uttagsskatt	-599 053	-618 065
Styrelsearvoden	0	-132 090
Sammanträdesarvoden	0	-7 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (inkl styrelsearvode)	-141 180	-20 000
Övriga kostnadsersättningar	-23 183	-18 587
Pensionskostnader	-78 346	-79 844
Övriga personalkostnader	-25 548	-15 699
Sociala kostnader	-509 133	-559 485
Summa personalkostnader	-3 211 555	-3 301 628

Medelantalet anställda har under året varit 4 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-700 826	-392 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-403 587
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 750	-11 813
Avskrivning Installationer	-28 831	-26 428
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-736 407	-833 845



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader, <i>omklassificering 7 068 688 från tillkommande utgifter</i>	43 243 199	33 550 145
Mark	939 630	939 630
Tillkommande utgifter	0	7 068 688
	44 182 829	41 558 463
Årets anskaffningar		
Byggnader	6 916 840	
Tillkommande utgifter		2 624 365
	6 916 840	2 624 365
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 099 669	44 182 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader, <i>omklassificering 3 351 453 från tillkommande utgifter</i>	-21 631 849	-17 484 791
Tillkommande utgifter		-3 351 453
	-21 631 849	-20 836 244
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-700 826	-392 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-403 587
	-700 826	-795 604
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 332 675	-21 631 849
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 766 994	22 550 980
Varav		
Byggnader	27 827 364	15 673 337
Mark	939 630	939 630
Tillkommande utgifter	0	5 938 013
Taxeringsvärden		
Bostäder	95 800 000	89 800 000
Lokaler	3 525 000	3 004 000
Småhus	92 144 000	92 144 000
Totalt taxeringsvärde	191 469 000 kr	184 948 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 470 000</i>	<i>143 108 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 999 000</i>	<i>41 840 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 137 470	1 137 470
Inventarier och verktyg	33 750	
Installationer	288 307	
	1 459 527	1 137 470
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		33 750
Installationer		288 307
	0	322 057
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 459 527	1 459 527
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 138 033	-1 126 220
Inventarier och verktyg	-26 428	
	-1 164 461	-1 126 220
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 750	-11 813
Installationer	-28 831	-26 428
	-35 581	-38 241
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 144 783	-1 138 033
Installationer	-55 259	-26 428
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 200 042	-1 164 461
Restvärde enligt plan vid årets slut	259 486	295 066
Varav		
Maskiner och inventarier	26 438	33 188
Installationer	233 048	261 879

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Garagerenovering	3 637 158	0
Termostater och ventiler värmesystem	0	1 601 172
Vid årets slut	3 637 158	1 601 172



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 621	780
Förutbetalda försäkringspremier	163 673	146 337
Förutbetalda driftkostnader	4 035	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 529	49 675
Förutbetald vattenavgift	0	69 029
Förutbetald renhållning	0	32 576
Förutbetald kabel-tv-avgift	215 065	177 262
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 710	17 865
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 634	493 524

Not 12 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	22 763	46 995
Transaktionskonto, Swedbank	1 618 076	3 752 962
Summa kassa och bank	1 643 339	3 802 457

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	25 741 502	23 646 066
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-264 960	-160 520
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut	-13 146 749	-16 325 548
Långfristig skuld vid årets slut	12 329 793	7 159 998

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-11-04	1 545 632,00	-1 459 764,00	85 868,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-10-30	623 325,00	-607 837,00	15 488,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-10-30	691 788,00	-674 600,00	17 188,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-10-30	808 200,00	-788 120,00	20 080,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-11-01	1 204 032,00	-1 137 144,00	66 888,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-11-01	1 483 888,00	-1 401 448,00	82 440,00	0,00
STADSHYPOTEK**	3,60%	2025-12-01	985 020,00	0,00	90 000,00	895 020,00
STADSHYPOTEK**	3,65%	2025-12-01	1 295 864,00	0,00	120 000,00	1 175 864,00
STADSHYPOTEK**	3,65%	2025-12-01	1 239 902,00	0,00	58 152,00	1 181 750,00
STADSHYPOTEK**	3,65%	2025-12-03	1 316 863,00	0,00	31 540,00	1 285 323,00
STADSHYPOTEK**	3,65%	2025-12-03	2 146 034,00	0,00	51 400,00	2 094 634,00
STADSHYPOTEK**	3,15%	2026-01-07	0,00	3 000 000,00	45 000,00	2 955 000,00
STADSHYPOTEK**	3,15%	2026-01-11	2 985 000,00	0,00	60 000,00	2 925 000,00
STADSHYPOTEK**	1,32%	2026-03-01	649 718,00	0,00	15 560,00	634 158,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-12-30	758 583,00	0,00	18 732,00	739 851,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-12-30	1 062 217,00	0,00	26 228,00	1 035 989,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-12-30	4 850 000,00	0,00	100 000,00	4 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2028-07-30	0,00	6 068 913,00	0,00	6 068 913,00
Summa			23 646 066,00	3 000 000,00	904 564,00	25 741 502,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 264 960 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 486 652 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 12 329 793 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om **13 146 749 kr (STADSHYPOTEK) 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 14 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	317 752	183 934
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	33 744	14 737
Summa skatteskulder	351 496	198 671

Not 15 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 078 748	1 087 684
Skuld för moms	102 123	110 810
Skuld sociala avgifter och skatter	82 090	95 899
Summa övriga skulder	1 262 962	1 294 393

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	141 978	114 104
Upplupna sociala avgifter	-30 412	24 441
Upplupna räntekostnader	144 180	172 112
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 900	0
Upplupna elkostnader	120 011	106 705
Upplupna vattenavgifter	185 663	0
Upplupna kostnader för renhållning	98 573	21 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 580	60 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 192	5 783
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 514 377	1 451 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 327 042	1 956 395

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	38 230 700	38 230 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-16

Årsredovisningen undertecknas med elektronisk signatur

Digital signering – se bilaga

Ulf Bäckman

Digital signering – se bilaga

Sven-Erik Moström

Digital signering – se bilaga

Johan Vestlund

Digital signering – se bilaga

Lennart Brändström

Digital signering – se bilaga

Torbjörn Olofsson

Digital signering – se bilaga

Leif Edström

Digital signering – se bilaga

Sofie Rundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
Revisor
Borevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Maria Ahnlund
Föreningsvald revisor



RBF Brunflohus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Brunflohus 5 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

