

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Brunflohus nr 6
Org nr: 716461–8071



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brf Brunflohus nr 6
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-26.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 59tkr lägre än fg år. De poster som påverkar mest är kostnader för underhåll och ökade kostnader för uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 201%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras. Om föreningen hade haft sådana lån skulle de i så fall klassificeras som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 450% till 201%.

I resultatet ingår avskrivningar med 101 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brunflo-Backen 1:179 och 1:180 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 14 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988–89. Fastighetens adress är Centrumvägen 13 A-H och 15 F-K i Brunflo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
3 rum och kök	4

Tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	6

Total tomtarea 1 827 m²

Bostäder bostadsrätt 873 m²

Total bostadsarea 873 m²

Årets taxeringsvärde 6 410 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 5 845 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning utförs enligt avtal av Riksbyggen BRF Brunflohus nr 6.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. 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.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Östersund Brunflo-Backen ga:1. Samfälligheten förvaltar parkering med grönytor.

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 29 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan 2025 för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 94 tkr. Föreningen ska byta K regelverk 2026 därav en lägre avsättning i år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Låssystem	2018
Installationer, armaturer	2021
Staket	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takåtgärder	51 541

Planerat underhåll

	År
Takbyte	2031

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Gunnar Nilsson	Ordförande	2026
Leena Tuunanen	Ledamot	2026
Per Avestedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Andersen, BoRevison Revisionsbyrå	Revisor	2026

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 013 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

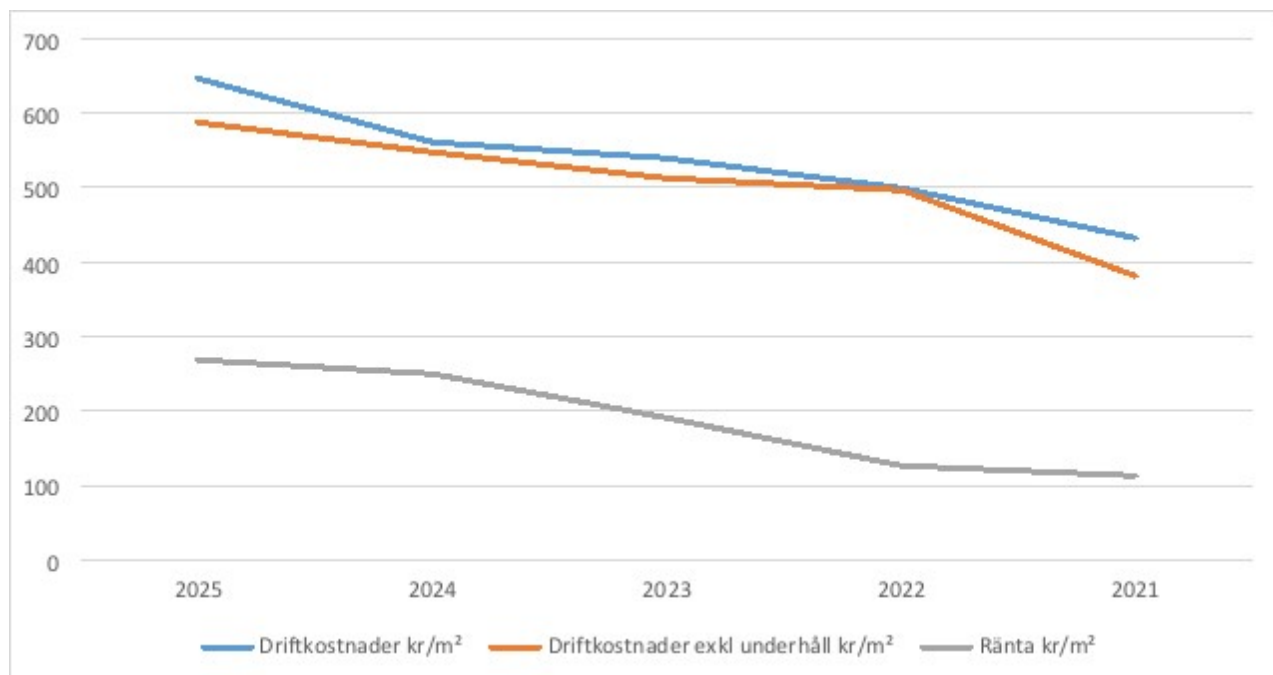
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	945	844	818	799	786
Resultat efter finansiella poster*	-98	-38	-5	82	47
Resultat exkl avskrivningar	3	58	90	176	141
Årets kassaflöde	24	-57	-7	72	40
Soliditet %*	19	20	20	20	19
Likviditet %	201	11	16	39	330
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	98	98	97
**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 064	952	916	899	881
Driftkostnader kr/kvm	645	559	539	498	432
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	586	547	512	495	381
Energikostnad kr/kvm*	226	201	195	190	194
Sparande kr/kvm*	63	78	129	205	212
Skuldsättning kr/kvm*	7 831	7 952	8 074	8 195	8 316
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 831	7 952	8 074	8 195	8 316
Räntekänslighet %*	7,4	8,4	8,8	9,1	9,4

* obligatoriska nyckeltal

** I begreppet årsavgift ingår andra obligatoriska avgifter såsom tv och internet



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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar en förlust om -98tkr, förutom en ökning av driftskostnaderna så är det ökade kostnader för underhåll. Underhållet lyfts i sin helhet ur underhållsfonden och bedöms därför inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens nuvarande sparande täcker dock inte avsättning till underhållsfonden. I samband med budgetarbetet för 2026 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6% från 2026-01-01 för att öka intäkterna och möta de högre kostnaderna. Arbetet med att förbättra föreningens sparande fortsätter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 151 002	1 118 139	-468 103	-38 295
Disposition enl. årsstämmobeslut			-38 295	38 295
Reservering underhållsfond		-94 000	94 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-51 541	51 541	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-97 875
Vid årets slut	1 151 002	972 598	-360 857	-97 875

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-506 397
Årets resultat	-97 875
Årets fondreservering enligt stadgarna	94 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 541
Summa	-458 731

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 458 731**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	944 816	843 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	180
Summa rörelseintäkter		944 816	843 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-563 096	-487 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 117	-70 504
Personalkostnader	Not 6	-34 736	-20 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-101 198	-96 698
Summa rörelsekostnader		-814 147	-674 842
Rörelseresultat		130 669	169 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 614	9 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-233 157	-216 817
Summa finansiella poster		-228 543	-207 393
Resultat efter finansiella poster		-97 875	-38 295
Årets resultat		-97 875	-38 295

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 942 772	8 037 219
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	24 750	31 500
Summa materiella anläggningstillgångar		7 967 522	8 068 719
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		7 983 522	8 084 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	1 782	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	73 529	77 943
Summa kortfristiga fordringar		75 311	78 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	743 014	719 188
Summa kassa och bank		743 014	719 188
Summa omsättningstillgångar		818 325	797 728
Summa tillgångar		8 801 847	8 882 448

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 151 002	1 151 002
Fond för yttre underhåll		972 598	1 118 139
Summa bundet eget kapital		2 123 600	2 269 141
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-360 856	-468 103
Årets resultat		-97 875	-38 295
Summa fritt eget kapital		-458 731	-506 397
Summa eget kapital		1 664 869	1 762 743
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 730 274	0
Summa långfristiga skulder		6 730 274	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	106 000	6 942 274
Leverantörsskulder		132 036	29 472
Skatteskulder		1 553	2 813
Övriga skulder		1 509	1 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 607	143 637
Summa kortfristiga skulder		406 705	7 119 704
Summa eget kapital och skulder		8 801 847	8 882 448

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	130 669	169 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 198	96 698
	231 866	265 796
Erhållen ränta	193	9 424
Erlagd ränta	-240 496	-212 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 437	63 180
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 650	-2 522
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	130 613	21 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 827	82 618
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-33 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-106 000	-106 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 000	-106 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	23 827	-57 132
Likvida medel vid årets början	719 188	776 319
Likvida medel vid årets slut	743 014	719 188
Kassa och Bank BR	743 014	719 188

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

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.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	884 304	818 784
Hyrer, p-platser	11 400	11 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 550
Kabel-tv-avgifter	44 520	12 600
Övriga ersättningar	7 004	2 006
Fakturerade kostnader	0	1 522
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-2
Summa nettoomsättning	944 816	843 760

*I årsavgifter ingår kostnad för kabel-tv, kall-och varmvatten och värme

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	180
Summa övriga rörelseintäkter	0	180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-51 541	-9 703
Reparationer	-29 335	-14 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 230	-17 535
Samfällighetsavgifter	-3 654	-23 751
Försäkringspremier	-21 312	-19 032
Kabel- och digital-TV	-68 616	-66 463
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Obligatoriska besiktningar	-14 834	0
Snö- och halkbekämpning	0	-1 741
Drift och förbrukning, övrigt	-9 299	0
Vatten	-42 906	-40 127
Fastighetsel	-23 924	-28 424
Uppvärmning	-130 604	-106 867
Sophantering och återvinning	-48 471	-47 569
Förvaltningsarvode drift	-99 970	-112 146
Summa driftskostnader	-563 096	-487 640

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 422	-46 406
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 598	-4 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 056	-4 015
Medlems- och föreningsavgifter	-1 050	-1 050
Bankkostnader	-2 491	-2 433
Summa övriga externa kostnader	-115 117	-70 504

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-28 334	-18 000
Sammanträdesarvoden	-3 120	0
Sociala kostnader	-3 282	-2 000
Summa personalkostnader	-34 736	-20 000

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-94 448	-94 448
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 750	-2 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-101 198	-96 698

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-233 091	-216 772
Räntekostnader till kreditinstitut	-66	-45
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-233 157	-216 817

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 342 431	9 342 431
Mark	200 000	200 000
	9 542 431	9 542 431
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 542 431	9 542 431

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 505 212	-1 410 764
	-1 505 212	-1 410 764

Årets avskrivningar
Årets avskrivning byggnader

	-94 448	-94 448
	-94 448	-94 448

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 599 660	-1 505 212
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	7 742 772	7 837 219
Mark	200 000	200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	6 410 000	4 282 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	6 410 000	5 845 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 000 000</i>	<i>4 583 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 410 000</i>	<i>1 262 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 750	0
	33 750	0
Årets anskaffningar		
Kallmangel	0	33 750
	0	33 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 750	33 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 250	0
	-2 250	0
Årets avskrivningar		
Kallmangel	2 250	-2 250
	2 250	-2 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 750	31 500
Varav		
Kallmangel	24 750	31 500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 782	598
Summa övriga fordringar	1 782	598

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 421	0
Förutbetalda försäkringspremier	22 710	21 312
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 257	39 638
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 142	16 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 529	77 943

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	327 979	327 794
Transaktionskonto	415 035	391 393
Summa kassa och bank	743 014	719 188

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 836 274	6 942 274
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-106 000	-106 000
Lån med villkorsändring kommande år	0	-5 065 400
Långfristig skuld vid årets slut	6 730 274	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-03-01	5 065 400,00	0,00	60 000,00	5 005 400,00
NORDEA	3,51%	2027-04-26	1 876 874,00	0,00	46 000,00	1 830 874,00
Summa			6 942 274,00	0,00	106 000,00	6 836 274,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 106 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 106 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Lånen som föreningen har ska omförhandlas inom två år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 000	4 000
Upplupna räntekostnader	24 347	31 686
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 053	0
Upplupna elkostnader	2 457	2 019
Upplupna värmekostnader	15 049	7 441
Upplupna kostnader för renhållning	163	0
Upplupna styrelsearvoden	36 000	36 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 688	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 851	62 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 607	143 637

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Östersunds kommun borgar för båda lånen		

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-13

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Per-Gunnar Nilsson,

Leena Tuunanen,

Per Avestedt,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB

Riksbyggen Brf Brunflohus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Brunflohus 6 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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569872145

Dokument

Årsredovisning 2025 Brunflohus 6
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-02-13 07:52:58 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)
Färdigställt 2026-02-18 13:20:33 CET (+0100)

Signerare

Sofie Rundqvist (SR)
Riksbyggen
sofie.rundqvist@riksbyggen.se
Signerade 2026-02-13 07:52:58 CET (+0100)

Per-Gunnar Nilsson (PN)
per-gunnar11@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-GUNNAR NILSSON"
Signerade 2026-02-13 16:15:43 CET (+0100)

Leena Tuunanen (LT)
leenatuunanen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEENA MARJATTA TUUNANEN"
Signerade 2026-02-13 12:18:59 CET (+0100)

Per Avestedt (PA)
per.avestedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER AVESTEDT"
Signerade 2026-02-13 08:17:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569872145

Caroline Andersen (CA)

caroline.andersen@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA CAROLINE ANDERSEN"

Signerade 2026-02-18 13:20:33 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Brunflohus nr 6, org.nr. 716461-8071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Brunflohus nr 6 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Brunflohus nr 6 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570307026

Dokument

2025 RB Brunflohus 6

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-18 11:38:52 CET (+0100) av Sofie

Rundqvist (SR)

Färdigställt 2026-02-18 13:20:09 CET (+0100)

Initierare

Sofie Rundqvist (SR)

Riksbyggen

sofie.rundqvist@riksbyggen.se

Signerare

Caroline Andersen (CA)

caroline.andersen@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA CAROLINE ANDERSEN"

Signerade 2026-02-18 13:20:09 CET (+0100)

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

