

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Brunflovisken

769637-4573



 rJxcY1kphlx-ry75Fkyp2ee

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brunflovisken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östersund Brunflo-Viken 5:2	2020	Östersund

På fastigheten finns 13 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991 och 1992.

Fastigheternas adress är Mariebyvägen 10 A-I, 10 K-P, 10 R-Z, 10 Ä, 10 Å, 12 A-I, 12 K-P, 12 R-T i Brunflo.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas av de boende.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1992.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 4 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 314 kvm inklusive garagearea om 600 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Gagner	Ordförande
Nina Gullbrand	Styrelseledamot
Sofie Leopold Nilsson	Styrelseledamot
Agneta Björk	Styrelseledamot
Karin Dillner	Styrelseledamot
Lars Laxbäck	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-14 med anledning av byte av beläggningsmaterial på taken.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Utbyte av samtliga radiatorer
Byte till ledarmaturer i källaren på 10A
- 2022-2023** ● Asfaltering kring garagen samt målat upp linjer till p-platser
- 2021-2023** ● Målning utvändigt inklusive utbyte rötskadade virke.
- 2021-2022** ● Installation av fibernät
Trädfällning av ett antal träd
- 2020-2021** ● Byggt nya avdelare på framsidan av husen

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Byte avloppspumpar
Byte av fjärrvärmeväxlare
Byte av tak på en av huskropparna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel	Fastighetssnabben AB
Snöröjning och sandupptagning	Synerco AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har per 30/6 2025 kvar 14 st hyresrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 20% den 1/7 2024 för att klara högre räntekostnader och högre taxebundna kostnader. Under året har styrelsen arbetat med en 3-årig budget och förhandlat med banken om amorteringsfrihet under 2025/2026 för att slippa höja avgifterna ytterligare just nu.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen bytt förvaltare, från Riksbyggen till Simpleko och Fastighetssnabben. Ett byte som genomfördes utan problem.

Övriga uppgifter

För att föreningen ska orka med höjda taxebundna kostnader så måste avgifterna på sikt höjas. Dock blir höjning tidigast 1/7 2026. Jämtkraft höjde priset för fjärrvärme med 15 % från 1/1 2025 vilket ger oss ca 100 000 kr i ytterligare kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Föreningen har rätt att ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen tills dess full betalning sker, påminnelseavgift samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	4 291 123	3 767 768	3 326 716	3 095 934
Resultat efter fin. poster	-359 578	-817 083	-1 438 332	-2 781 095
Soliditet (%)	45	45	46	47
Yttre fond	2 317 282	1 867 282	2 159 000	2 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	684	570	518
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62	61	56	56
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 993	7 709	7 783	7 856
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 477	4 935	4 983	5 030
Sparande per kvm totalyta, kr	196	120	112	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	174	164	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	2,69	-	-
Räntekänslighet (%)	8,52	11,3	13,7	15,2

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust om 360 tkr. Beträffande föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden så har avgifterna höjts under åren för att finansiera ökade räntekostnader, ökade taxebundna kostnader och sparande. Föreningen har dessutom kvar 14 st hyresrätter, vilka på sikt kommer att generera likvida tillskott till föreningen. Av samma skäl har hyrorna för dessa lägenheter endast höjts med ca 5 % enligt gällande förhandlingsöverenskommelse.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	27 888 000	-	-	27 888 000
Upplåtelseavgifter	1 258 000	-	-	1 258 000
Fond, yttre underhåll	1 867 282	-	-	1 867 282
Balanserat resultat	-7 880 404	-817 083	-	-8 697 487
Årets resultat	-817 083	817 083	-359 578	-359 578
Eget kapital	22 315 794	0	-359 578	21 956 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 697 487
Årets resultat	-359 578
Totalt	-9 057 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-21 334
Balanseras i ny räkning	-10 035 732
	-9 057 066

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 291 573	3 767 768
Övriga rörelseintäkter	3	180 504	69 246
Summa rörelseintäkter		4 472 077	3 837 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 571 157	-2 648 020
Övriga externa kostnader	9	-209 402	-162 212
Personalkostnader	10	-77 745	-69 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 894	-1 165 850
Summa rörelsekostnader		-4 024 198	-4 045 262
RÖRELSERESULTAT		447 879	-208 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 963	41 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-826 420	-650 244
Summa finansiella poster		-807 457	-608 835
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-359 578	-817 083
ÅRETS RESULTAT		-359 578	-817 083

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 777 855	46 921 586
Markanläggningar	13	122 550	144 713
Summa materiella anläggningstillgångar		45 900 405	47 066 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 900 405	47 066 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 084	0
Övriga fordringar	14	40 189	3 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	167 797	238 648
Summa kortfristiga fordringar		234 070	242 064
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 522 423	1 852 296
Summa kassa och bank		2 522 423	1 852 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 756 493	2 094 359
SUMMA TILLGÅNGAR		48 656 897	49 160 658

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 146 000	29 146 000
Fond för yttre underhåll		1 867 282	1 867 282
Summa bundet eget kapital		31 013 282	31 013 282
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 697 487	-7 880 404
Årets resultat		-359 578	-817 083
Summa ansamlad förlust		-9 057 066	-8 697 487
SUMMA EGET KAPITAL		21 956 216	22 315 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 791 668	2 000 000
Övriga långfristiga skulder		2 227 000	2 227 000
Summa långfristiga skulder		24 018 668	4 227 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder		192 723	159 130
Skatteskulder		58 411	38 687
Övriga kortfristiga skulder		5 400	1 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	425 479	418 356
Summa kortfristiga skulder		2 682 013	22 617 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 656 897	49 160 658

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 879	-208 249
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 165 894	1 165 850
	1 613 773	957 601
Erhållen ränta	36 068	24 304
Erlagd ränta	-855 045	-663 677
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	794 796	318 228
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 112	-3 108
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 775	113 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	878 459	428 832
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-208 332	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-208 332	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	670 127	178 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 852 296	1 673 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 522 423	1 852 296

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brunflovisken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasad trä	30 år
Installationer	15 år
Stammar	30 år
Stomme	65 år
Tak	20 år
Markinventarier	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Garage taxeras med 1 %.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 791 752	2 326 500
Hysesintäkter, bostäder	1 232 796	1 178 226
Hysesintäkter, garage	197 550	192 751
Hysesintäkter, p-platser	69 475	70 291
Summa	4 291 573	3 767 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Gemensamhetslokal	600	900
Påminnelseavgift	60	180
Pantförskrivningsavgift	4 026	2 673
Överlåtelseavgift	5 769	2 746
Andrahandsuthyrning	38 325	36 682
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Övriga intäkter	0	26 066
Försäkringsersättning	131 724	0
Summa	180 504	69 246

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	291 252	287 510
Fastighetsskötsel utöver avtal	596	0
Larm och bevakning	1 409	0
Städning enligt avtal	9 660	15 088
Städning utöver avtal	2 239	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	17 744	23 184
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	69 453	16 120
Besiktningsskostnader	1 925	1 295
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	214 898	0
Serviceavtal	1 998	0
Brandskydd	8 819	0
Bevakning	20 039	7 031
Yttre skötsel	66 879	4 500
Vinterunderhåll	68 003	119 318
Förbrukningsinventarier	4 750	5 142
Summa	779 662	479 188

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	224 732	195 233
Rep försäkringskada	0	226 454
Summa	224 732	421 687

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	21 334	289 719
Summa	21 334	289 719

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	91 565	117 387
Uppvärmning	606 877	590 363
Vatten	273 558	218 107
Sophämtning	131 055	129 507
Summa	1 103 055	1 055 364

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	123 316	114 784
Kabel-TV	56 249	51 019
Fastighetsskatt	262 808	236 259
Summa	442 374	402 062

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	65 000	57 900
Sociala avgifter	12 745	11 281
Summa	77 745	69 181

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	789 309	650 244
Övriga räntekostnader	37 111	0
Summa	826 420	650 244

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 844 230	51 844 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 844 230	51 844 230
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 922 644	-3 778 958
Årets avskrivning	-1 143 731	-1 143 686
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 066 375	-4 922 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 777 855	46 921 586
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 362 580</i>	<i>9 362 580</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 357 000	29 314 000
Taxeringsvärde mark	10 646 000	10 442 000
Summa	40 003 000	39 756 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 635	221 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 635	221 635
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-76 922	-54 758
Årets avskrivning	-22 164	-22 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-99 086	-76 922
Utgående restvärde enligt plan	122 550	144 713

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	40 189	3 416
Summa	40 189	3 416

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbet kostn och uppl int	11 574	0
Förutbet fast skötsel	22 458	0
Förutbet kabel-TV/Bredband	14 601	13 691
Förutbet förvaltning	15 375	101 406
Förutbet försäkr premier	65 149	58 168
Upplupna inkomsträntor	0	17 105
Övr förutb kostn och uppl int	38 641	48 277
Summa	167 797	238 648

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Swedbank	2027-01-11	3,62 %	6 791 668	7 000 000
Swedbank	2030-01-11	3,86 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2028-01-11	3,65 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-06-17	4,98 %	2 000 000	2 000 000
Summa			23 791 668	24 000 000
Varav kortfristig del			2 000 000	22 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 541 688 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Uppl kostn och förutb int	14 950	0
Uppl kostn el	5 889	5 454
Uppl kostn fjärrvärme	28 584	27 681
Uppl kostn räntor	7 529	36 154
Uppl kostn renhållningsavg	5 525	4 725
Förutbet hyror/avgifter	363 002	333 663
Uppl. driftskostnader	0	10 679
Summa	425 479	418 356

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat underhåll påbörjas i juli med avloppspumpar och i september med byte av fjärrvärmesväxlare. Takbytet påbörjas senare i höst.

Underskrifter

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

Östersunds kommun

Agneta Björk
Styrelseledamot

Karin Dillner
Styrelseledamot

Lars Laxbäck
Styrelseledamot

Malin Gagner
Ordförande

Nina Gullbrand
Styrelseledamot

Sofie Leopold Nilsson
Styrelseledamot

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

Joakim Mattsson
Revisor

Årsredovisningen har färdigställts av styrelsen per 2025-10-02.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.10.2025 08:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.10.2025 07:30

DOCUMENT ID:

ry75Fkyp2ee

ENVELOPE ID:

rJxcY1kphlx-ry75Fkyp2ee

DOCUMENT NAME:

Brf Brunflovisen, 769637-4573 - Årsredovisning 2025.pdf

f

19 pages

SHA-512:

e2a6bf9a1fd2127d33f579e92932ec4942dae59649cc74
374114c4a10efbe39079d31a1d50f2e3722610286bdaf3
7a6a64c696216f68921a3d516eb09cd66dfb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA BJÖRK aggehakan@telia.com	 Signed Authenticated	03.10.2025 09:28 03.10.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.35.241
2. SOFIE LEOPOLD NILSSON idontminde@gmail.com	 Signed	07.10.2025 08:18	eID	Swedish BankID
3. Lars Tage Laxbäck lars.laxback@gmail.com	 Signed	07.10.2025 08:23	eID	Swedish BankID
4. Malin Christina Gagner malin.gagner@gmail.com	 Signed Authenticated	07.10.2025 08:27 03.10.2025 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.2
5. Karin Ann-Kristin Dillner kanne.dillner@gmail.com	 Signed	07.10.2025 08:41	eID	Swedish BankID
6. Nina Elisabeth Gullbrand nina.gullbrand@hotmail.com	 Signed	07.10.2025 08:49	eID	Swedish BankID
7. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed	07.10.2025 08:57	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brunflovisen, org.nr. 769637-4573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunflovisen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. Risker 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 Brf Brunflovisen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.10.2025 08:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.10.2025 07:30

DOCUMENT ID:

ryb9t1kT3lx

ENVELOPE ID:

BJ9YJkphel-ryb9t1kT3lx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Brunflovisen.pdf

2 pages

SHA-512:

18eea99e7f0f25e70a15ec7d8ba946b32ae97a5b7bde8c
e9c23bc12df13f3a7a6aeda096b11c4585205bd52ecd1c
e159b234a057b0c800f95631d6dc835d11b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed	07.10.2025 08:56	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed