

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Brunflohus 2
Org nr: 793200-1527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 2 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 1 449 533 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för reparationer.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113% till 97%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 283% till 592%.

I resultatet ingår avskrivningar med 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 931 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brunflo-Änge 1:109 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-67. Fastighetens adress är Ängvägen 16-18 och Gränsvägen 8-10 i Brunflo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	36
4 rum och kök	12



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	26
Antal garage	22
Antal p-platser	42

Total tomtarea	10 867 m ²
Total bostadsarea	4 644 m ²
Garagelokaler	264 m ²
Lokaler hyresrätt	696 m ²

Årets taxeringsvärde	28 713 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 690 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Östersund 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 130 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-06-10 och visar på en evig kostnad om 1 202 tkr/år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Årets utförda underhåll	SEK
Frånluftsåtervinning	2018	Installationer, vatten & avlopp	55 661
Föreningslokal	2019		
Elarbeten & sanering lokal	2020		
Takarbeten entreér	2022		
Värmesystem, fläktar och avgasare	2023		
Lokaler	2023		
Torkrum	2023		
Garage- och p-platser	2023		

Planerat underhåll	År
Elsanering och stammar	2025-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Engblad	Ordförande	2027
Markus Elstone	Sekreterare	2026
Linda Elsbol	Vice ordförande	2026
Simon Jakobsson	Ledamot	2026
Eva Söderström	Ledamot	2027
Sofie Rundqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Norström	Suppleant	2027
Håkan Fredin	Suppleant	2026
Kristin Sandstad	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevison		
Revisionsbyrå i Sverige AB	Revisor	2026
Mattias Panhed	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå i Sverige AB		2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Engblad		2026
Jonna Rodin		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

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 10 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 703 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.

Under året har föreningen gjort ett byte av tv/internet leverantör och även påbörjat arbetet med en elsanering. Vi har också gått med i grannsamverkan och medlemmarna har visat bra intresse i detta då så många har gått med i gruppen. Vi fick även besök på ett medlemsmöte av polisen som berättade mer om grannsamverkan och vad som är bra att tänka på som en förening. Vi hade även under sensommaren/tidig höst ett medlemsmöte som vi avslutade med en gårdsgrillning med bra uppslut och lyckat resultat.

Med vänlig hälsning från styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 519	3 805	3 369	3 213	3 177
Resultat efter finansiella poster*	591	306	179	776	714
Resultat exkl avskrivningar	931	645	516	1 091	1 007
Balansomslutning	9 640	9 225	9 105	9 072	8 556
Årets kassaflöde	1 045	1 017	-548	1	866
Soliditet %*	48	44	41	39	33
Likviditet %	97	113	112	102	369
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	51	74	91	92
Avgifts- hyresbortfall %	1,4	1,3	1,4	1,6	1,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	731	704	666	629	629
Driftkostnader kr/kvm	324	908	546	272	275
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	314	895	530	252	242
Energikostnad kr/kvm*	178	207	207	143	135
Underhållsfond kr/kvm	915	904	703	486	372
Reservering till underhållsfond kr/kvm	21	214	234	135	135
Sparande kr/kvm*	176	129	109	215	213
Ränta kr/kvm	21	26	10	9	12
Skuldsättning kr/kvm*	777	807	838	872	899
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	938	974	1 011	1 052	1 084
Räntekänslighet %*	1,3	1,4	1,5	1,7	1,7

* obligatoriska nyckeltal

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	248 072	5 065 465	-1 571 411	305 561
Disposition enl. årsstämmobeslut			305 561	-305 561
Reservering underhållsfond		120 040	-120 040	
Ianspråktagande av underhållsfond		-55 660	55 660	
Årets resultat				591 485
Vid årets slut	248 072	5 129 845	-1 330 230	591 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 265 850
Årets resultat	591 485
Årets fondreservering enligt stadgarna	-120 040
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 660
Summa	-738 745

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 738 745

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	3 519 404	3 805 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	2 618 595
Summa rörelseintäkter		3 520 724	6 423 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 817 101	-5 088 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 734	-250 854
Personalkostnader	Not 6	-356 575	-345 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-339 900	-339 900
Summa rörelsekostnader		-2 822 310	-6 025 361
Rörelseresultat		698 414	398 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 476	53 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 405	-145 804
Summa finansiella poster		-106 929	-92 712
Resultat efter finansiella poster		591 485	305 561
Årets resultat		591 485	305 561



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 489 584	4 813 051
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	221 423	237 856
Summa materiella anläggningstillgångar		4 711 007	5 050 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		4 801 007	5 140 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 782	0
Övriga fordringar		2 805	15 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 015	343 112
Summa kortfristiga fordringar		67 601	358 121
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 771 643	3 726 244
Summa kassa och bank		4 771 643	3 726 244
Summa omsättningstillgångar		4 839 244	4 084 365
Summa tillgångar		9 640 251	9 225 272



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 072	248 072
Fond för yttre underhåll		5 129 845	5 065 465
Summa bundet eget kapital		5 377 917	5 313 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 330 230	-1 571 411
Årets resultat		591 485	305 561
Summa fritt eget kapital		-738 745	-1 265 850
Summa eget kapital		4 639 172	4 047 687
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 576 918
Summa långfristiga skulder		0	1 576 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 354 418	2 947 920
Leverantörsskulder		68 037	75 697
Skatteskulder		1 622	11 438
Övriga skulder		98 766	113 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	478 235	452 348
Summa kortfristiga skulder		5 001 079	3 600 667
Summa eget kapital och skulder		9 640 251	9 225 272



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	698 414	398 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	339 900	339 900
	1 038 314	738 173
Erhållen ränta	49 033	41 715
Erlagd ränta	-121 843	-146 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	965 504	633 570
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	254 963	568 314
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-4 648	-14 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 215 819	1 187 713
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-170 420	-170 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 420	-170 420
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 045 399	1 017 293
Likvida medel vid årets början	3 726 244	2 708 952
Likvida medel vid årets slut	4 771 643	3 726 244



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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	90
Badrumsrenovering	Linjär	25
Ombyggnad ventilation	Linjär	20
Fallskydd Tak	Linjär	25
Frånluftsåtervinning Ängev 16	Linjär	25
Frånluftsåtervinning Gränsvägen 10	Linjär	25
IMD installation	Linjär	15
Ventilerat undergolv	Linjär	20

Mark 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*	3 264 448	3 099 264
Hyror, lokaler	186 972	185 444
Hyror, garage	79 200	79 200
Hyror, p-platser	77 520	77 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 190	-45 630
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-2 700
Rabatter	0	-30 570
Elavgifter (gemensamhetsel, IMD)	130 196	169 497
Övriga lokalintäkter	1 000	1 000
Övriga avgifter	32 256	0
Övriga ersättningar	49 109	18 104
Fakturerade kostnader	-252 500	253 906
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Summa nettoomsättning	3 519 404	3 805 038

* I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten samt 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 2024-08-31 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
Övriga rörelseintäkter	1 320	540
Försäkringsersättningar	0	2 618 055
Summa övriga rörelseintäkter	1 320	2 618 595



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-55 661	-75 388
Reparationer	-129 908	-3 213 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 907	-87 700
Försäkringspremier	-62 775	-54 893
Kabel- och digital-TV	-240 365	-229 500
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-976	-2 694
Serviceavtal	-1 247	0
Obligatoriska besiktningar	-1 441	0
Bevakningskostnader	-1 848	-8 569
Snö- och halkbekämpning	-43 128	-66 066
Statuskontroll	-2 525	-2 568
Ersättningar till hyresgäster	-26 125	-9 750
Förbrukningsinventarier	-5 078	-5 132
Fordons- och maskinkostnader	-15 663	-5 288
Vatten	-251 417	-213 016
Fastighetsel	-387 648	-573 319
Uppvärmning	-358 614	-375 749
Sophantering och återvinning	-133 652	-128 342
Sommarskötsel, hängrännor mm	-11 024	-38 131
Summa driftskostnader	-1 817 101	-5 088 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-207 117	-191 435
IT-kostnader	-4 484	-3 284
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-7 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 734	-4 932
Inkasso- och KFM-avgifter	-1 969	-536
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 166	-9 882
Telefon och porto	-13 926	-17 835
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-72
Medlems- och föreningsavgifter	-12 850	-12 663
Bankkostnader	-3 239	-3 215
Summa övriga externa kostnader	-308 734	-250 854



Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-227 108	-206 428
Styrelsearvoden	-53 678	-57 432
Sammanträdesarvoden	0	-5 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-5 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 960
Pensionskostnader	-11 555	-10 354
Övriga personalkostnader	-313	-307
Sociala kostnader	-58 421	-58 729
Summa personalkostnader	-356 575	-345 760

Medeltalet anställda har under året varit 1 person.

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-42 224	-42 224
Avskrivningar tillkommande utgifter	-281 243	-281 243
Avskrivning Installationer	-16 433	-16 433
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-339 900	-339 900



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 465 204	4 465 204
Mark	85 214	85 214
Standardförbättringar	7 502 264	7 502 264
	12 052 682	12 052 682
Årets anskaffningar		
Frånluftsåtervinning Gränsvägen 10	0	0
Fallskydd Tak		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 052 682	12 052 682
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 071 199	-3 028 975
Standardförbättringar	-4 168 433	-3 887 190
	-7 239 632	-6 916 165
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-42 224	-42 224
Årets avskrivning standardförbättringar	-281 243	-281 243
	-323 467	-323 467
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 563 099	-7 239 632
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 490 584	4 813 051
Varav		
Byggnader	1 351 781	1 394 005
Mark	85 214	85 214
Standardförbättringar	3 053 589	3 333 832
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 600 000	25 600 000
Lokaler	1 113 000	1 090 000
Totalt taxeringsvärde	28 713 000	26 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 698 000</i>	<i>21 317 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 015 000</i>	<i>5 373 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	268 051	268 051
	268 051	268 051
Årets anskaffningar		
Installationer IMD	0	0
Installationer, ventilerat undergolv	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 051	268 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-30 195	-13 762
	-30 195	-13 762
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 433	-16 433
Installationer ventilerat undergolv	0	0
	-16 433	-16 433
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-46 628	-30 195
Installationer ventilerad undergolv	0	
	-46 628	-30 195
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 628	-30 195
Restvärde enligt plan vid årets slut	221 423	237 856
Varav		
Installationer	221 423	237 856
Installationer ventilerat undergolv	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	35 556
Förutbetalda försäkringspremier	21 700	19 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 092	16 477
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 223	19 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	252 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 015	343 112

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	2 619 221	1 563 296
Transaktionskonto	2 152 422	2 162 948
Summa kassa och bank	4 771 643	3 726 244

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	4 354 418	4 524 838
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−170 420	−44 420
Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår	−4 183 998	−2 903 500
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 576 918

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-10-30	2 409 000,00	80 000,00	2 329 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-12-30	494 500,00	46 000,00	448 500,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-01-30	1 621 338,00	44 420,00	1 576 918,00
Summa			4 524 838,00	170 420,00	4 354 418,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 170 420 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan har föreningens samtliga tre lån villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen då fastighetens finansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under nästkommande räkenskapsår.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	51 709	37 123
Upplupna sociala avgifter	7 952	7 952
Upplupna räntekostnader	10 080	11 518
Upplupna elkostnader	22 814	25 609
Upplupna vattenavgifter	26 012	36 742
Upplupna värmekostnader	17 613	18 173
Upplupna kostnader för renhållning	14 739	17 899
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 316	297 332
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	478 235	452 348

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	7 958 600	7 958 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 15 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 17/10-2025

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linda Elsbol,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hampus Engblad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Markus Elstone,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Simon Jakobsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva Söderström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofie Rundqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

Anna Maria Christiansson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Mattias Panhed
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557562152660

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Brunflohus 2 att signera
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-12 15:08:01 CET (+0100) av Heléne Batchelor (HB)
Färdigställt 2025-11-18 08:30:15 CET (+0100)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)
Riksbyggen
helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Hampus Engblad (HE)
hameng@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hampus Engblad"
Signerade 2025-11-12 22:03:15 CET (+0100)

Linda Elsbol (LE)
linda.elsbol@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Camilla Elsbol"
Signerade 2025-11-12 18:26:26 CET (+0100)

Markus Elstone (ME)
marcus.elstone@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS ELSTONE"
Signerade 2025-11-12 15:36:57 CET (+0100)

Simon Jakobsson (SJ)
simonjakobsson00@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL SIMON ANDRÉ JAKOBSSON"
Signerade 2025-11-12 19:06:00 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562152660

Eva Söderström (ES)
ewa.soderstrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
SÖDERSTRÖM"
Signerade 2025-11-15 12:43:03 CET (+0100)

Sofie Rundqvist (SR)
sofie.rundqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE RUNDQVIST"
Signerade 2025-11-14 11:22:52 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-11-18 08:30:15 CET (+0100)

Mattias Panhed (MP)
panhed@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Mattias Panhed"
Signerade 2025-11-15 12:46:19 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Brunflohus nr 2, org.nr. 793200-1527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Brunflohus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01–2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Mattias Panhed
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560159557

Dokument

RBF Brunflohus nr 2 RB 250831
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-20 09:58:12 CEST (+0200) av Heléne Batchelor (HB)
Färdigställt 2025-11-18 08:29:36 CET (+0100)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)
Riksbyggen
helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Mattias Panhed (MP)
panhed@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Mattias Panhed"
Signerade 2025-10-21 20:03:21 CEST (+0200)

Anna Maria Christiansson (AMC)
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-11-18 08:29:36 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560159557

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>



Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Brunflohus 2 (793200-1527)

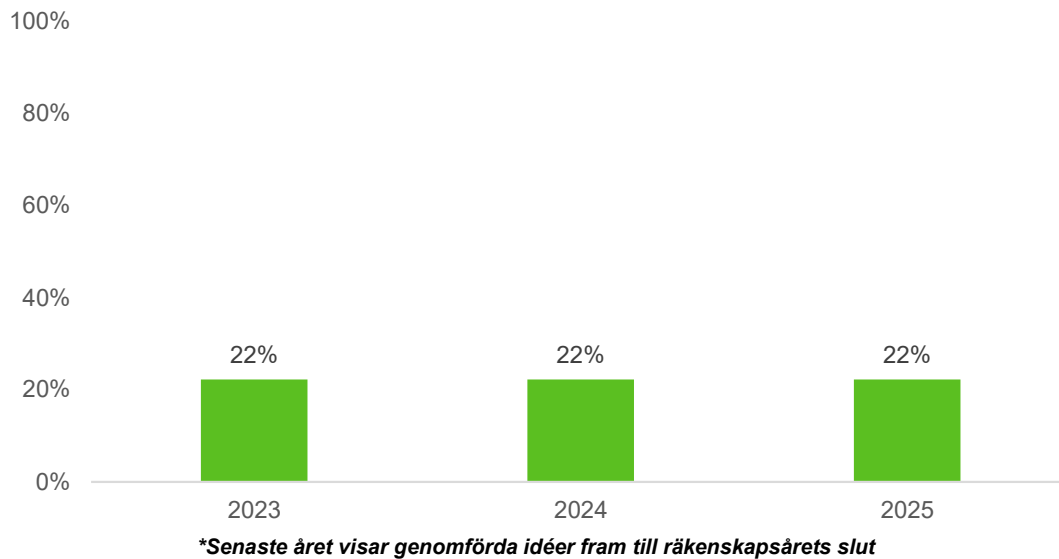


Hållbarhetsidéer

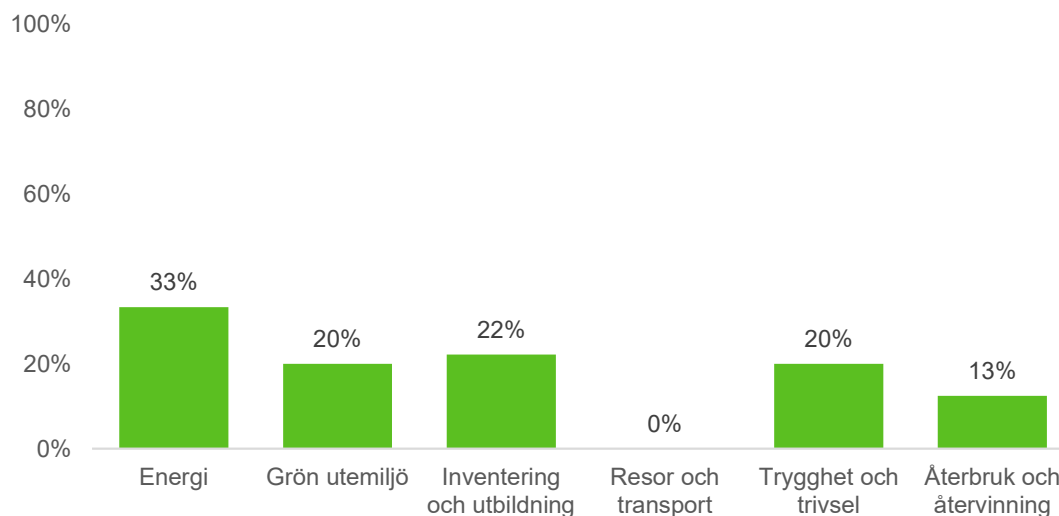
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Brunflohus 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 22% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Infört individuell mätning och debitering av
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt till el från förnybara källor
Minskat onödig energianvändning
Övervakat driften
Återvunnit ventilationsvärme

Återbruk och återvinning

Instiftat en prylhylla

Grön utemiljö

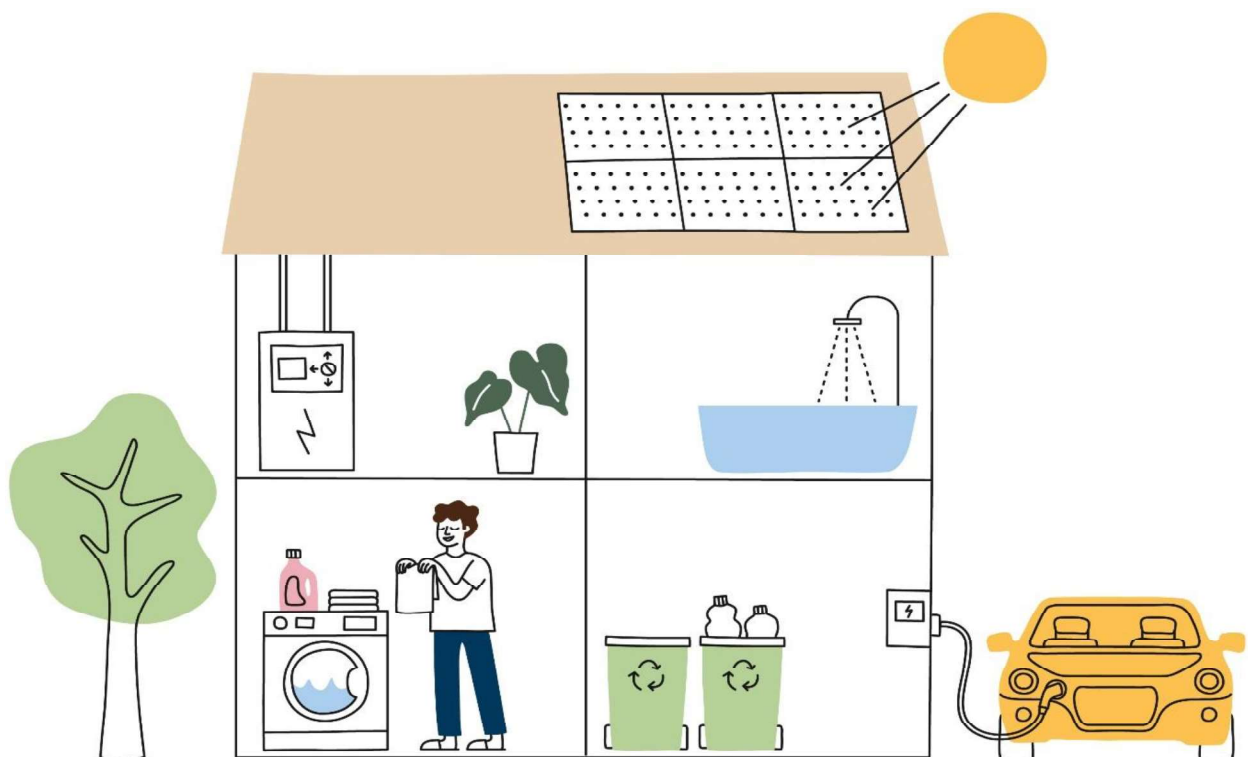
Anlagt odlingslotter
Planterat växter som blommor hela

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-12-17.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

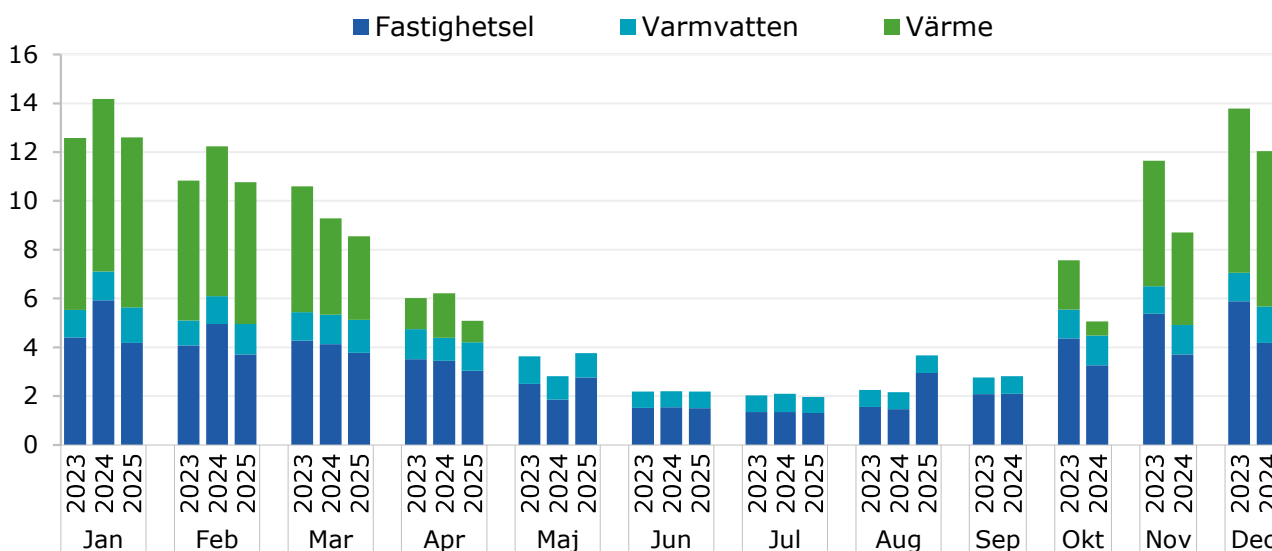
Föreningens totala area var 6 872 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	80	87	77	kWh/m ²
Varav fastighetsel	37	42	36	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	17	17	15	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 750 l/m² varav 260 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

RBF Brunflohus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Brunflohus 2 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

