

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Brunflohus 3
Org nr: 793200-1717



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilaga

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Östersunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 282 249 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för planerat underhåll. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nyupplåning. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 4 277 tkr tack vare att föreningen har övergått till K3 och får aktivera större planerade underhållsåtgärder för avskrivning. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 146%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 236%.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 437 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brunflo-Änge 1:145 och 1:146 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 1 friliggande panncentral, 3 st miljöhus, 13 st byggnader med 130 lägenheter samt 34 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-69. Fastigheternas adress är Ängvägen 20-34 A-G och Sofiavägen 1-9 A-G Brunflo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	54
3 rum och kök	76

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	34
Garage	44
Carport	22
P-platser	82

Total tomtarea	30 543 m ²
Total bostadsarea	9 246 m ²
Total lokalarea	1 010 m ²
Årets taxeringsvärde	57 298 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 038 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 249 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 3 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 11 152 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 717 tkr. Av detta är 88 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 3 629 tkr/år att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-05-14.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fasad	122 958
Markytor	26 228

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Tak	2025
Carport	2026
Asfaltering	2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Zetterlund	Ordförande	2027
Lena Sörensson	Sekreterare	2026
Angelica Lindblom	Vice ordförande	2026
Johan Persson	Ledamot	2027
Arvo Pekonen	Ledamot	2026
Anders Andersson	Ledamot	2027
Åsa Bäckman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Gustafsson	Suppleant	2026
Isto Kallio	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	2026
Ann-Christin Johansson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå		2026
Fredrik Axelsson		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för den ekonomiska redovisningen från K2 till K3. Förändringen innebär att föreningen delar upp byggnaden i komponenter så att vissa större åtgärder redovisas som tillgångar med avskrivning istället för kostnad. Vidare har föreningen påbörjat omläggning av taken samt installation av solceller.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10% från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 743 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 713	7 257	6 756	6 759	6 770
Resultat efter finansiella poster*	1 148	880	-2 397	-1 088	690
Resultat exkl avskrivningar	1 437	1 199	-2 078	-769	1 009
Balansomslutning	21 798	12 527	12 353	15 876	16 527
Årets kassaflöde	-766	652	-3 220	-511	663
Soliditet %*	8	5	-2	14	20
Likviditet %	146	67	67	175	133
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	739	688	688	688
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	405	350	306	310	282
Energikostnad kr/kvm*	256	212	183	170	177
Underhållsfond kr/kvm	58	40	0	0	3
Sparande kr/kvm*	154	211	217	220	244
Ränta kr/kvm	55	20	17	16	17
Skuldsättning kr/kvm*	1 789	1 057	1 101	1 145	1 188
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 990	1 176	1 224	1 273	1 322
Räntekänslighet %*	2,5	1,6	1,8	1,9	1,9

* 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	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 956	410 760	-1 173 438	880 166
Disposition enl. årsstämmobeslut			880 166	-880 166
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-149 186	149 186	
Årets resultat				1 147 599
Vid årets slut	513 956	561 574	-444 086	1 147 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-293 272
Årets resultat	1 147 599
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 186
Summa	703 513

Styrelsen föreslår följande
behandling av den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

703 513

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

all

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 712 697	7 257 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 744	7 400
Summa		7 714 441	7 264 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 316 881	-4 571 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 307 554	-1 216 334
Personalkostnader	Not 6	-162 013	-128 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 772	-319 007
Summa rörelsekostnader		-6 076 220	-6 235 313
Rörelseresultat		1 638 220	1 029 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 207	57 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 829	-206 364
Summa finansiella poster		-490 622	-149 335
Resultat efter finansiella poster		1 147 599	880 166
Årets resultat		1 147 599	880 166

am

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 885 234	6 919 188
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott, takrenovering och nyinvestering solceller	Not 8	8 726 063	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 611 297	6 919 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		195 000	195 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		16 806 297	7 114 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		414	3
Övriga fordringar		262 178	270 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	516 266	163 634
Summa kortfristiga fordringar		778 858	434 006
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 741	2 703
Summa kortfristiga placeringar		2 741	2 703
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 209 882	4 975 838
Summa kassa och bank		4 209 882	4 975 838
Summa omsättningstillgångar		4 991 481	5 412 547
Summa tillgångar		21 797 778	12 526 736

allu

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		513 956	513 956
Fond för yttre underhåll		561 574	410 760
Summa bundet eget kapital		1 075 530	924 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-444 086	-1 173 438
Årets resultat		1 147 599	880 166
Summa fritt eget kapital		703 513	-293 272
Summa eget kapital		1 779 043	631 444
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 610 690	3 757 981
Summa långfristiga skulder		16 610 690	3 757 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 786 000	7 110 713
Leverantörsskulder		508 895	173 101
Skatteskulder		11 819	18 013
Övriga skulder		-12 331	95 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 113 661	739 712
Summa kortfristiga skulder		3 408 045	8 137 310
Summa eget kapital och skulder		21 797 778	12 526 736

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 638 220	1 029 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	289 772	319 007
	1 927 992	1 348 508
Erhållen ränta	72 207	57 029
Erlagd ränta	-536 559	-188 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 463 640	1 217 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-344 852	159 379
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	569 178	-272 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 687 965	1 103 822
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 255 817	0
Investeringar i pågående byggnation	-8 726 063	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 981 880	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-472 004	-452 004
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 527 996	-452 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-765 919	651 818
Likvida medel vid årets början	4 978 541	4 326 724
Likvida medel vid årets slut	4 212 623	4 978 541

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats.

Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 september 2024.

Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, dörrar	Linjär	42
Byggnader, elinstallationer	Linjär	50
Byggnader, entrépartier	Linjär	52
Byggnader, fasad	Linjär	25
Byggnader, fönster	Linjär	45
Byggnader, invändigt ytskikt	Linjär	23
Byggnader, stomme	Linjär	86
Byggnader, tak	Linjär	15
Byggnader, tvättstugeutrustning	Linjär	17
Byggnader, vatten och avlopp	Linjär	55
Byggnader, ventilation	Linjär	35
Byggnader, värmesystem	Linjär	26

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	6 874 224	6 674 064
Hyror, lokaler	120 462	117 020
Hyror, garage	116 100	117 675
Hyror, p-platser	174 171	174 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 842	-3 430
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 034	-5 353
Elavgifter	196 944	0
Övriga lokalintäkter	1 512	204
Övriga avgifter	47 190	0
IT-avgifter	156 000	156 000
Övriga ersättningar	33 646	26 890
Övriga sidointäkter	1 326	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-16
Summa nettoomsättning	7 712 697	7 257 414

*Årsavgifterna inkluderar värme, vatten och renhållning

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
Återvunna fordringar	654	4 292
Övriga rörelseintäkter	1 090	3 108
Summa övriga rörelseintäkter	1 744	7 400

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-149 186	-967 240
Reparationer	-248 846	-171 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 882	-152 616
Försäkringspremier	-236 210	-207 105
Kabel- och digital-TV	-248 234	0
Pcb/Radonsanering	-11 531	0
Återbäring från Riksbyggen	3 800	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 624	-1 658
Serviceavtal	-504	-236
Obligatoriska besiktningar	-11 311	-183 997
Bevakningskostnader	-16 358	-11 678
Snö- och halkbekämpning	-226 252	-364 963
Statuskontroll	-9 042	-1 336
Förbrukningsinventarier	-8 586	-6 555
Vatten	-604 754	-502 325
Fastighetsel	-669 748	-321 700
Uppvärmning	-1 355 575	-1 355 532
Sophantering och återvinning	-257 351	-272 081
Fastighetsskötsel utöver avtal, jour	-75 688	-52 680
Summa driftskostnader	-4 316 881	-4 571 304

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-1 195 586	-1 103 378
IT-kostnader	-10 412	-10 755
Arvode, yrkesrevisor	-23 750	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 279	-30 263
Inkasso- och KFM-avgifter	-156	-1 279
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 950	-14 355
Telefon och porto	-9 735	-20 818
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-9 750	-9 750
Bankkostnader	-5 936	-4 480
Summa övriga externa kostnader	-1 307 554	-1 216 334

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-76 195	-62 875
Sammanträdesarvoden	-46 605	-33 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 180	-12 000
Sociala kostnader	-27 033	-19 893
Summa personalkostnader	-162 013	-128 668

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader, omklassificering 7 000 000 kr från tillkommande utgifter, standardförbättringar	16 804 417	9 804 417
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	0	7 000 000
	17 096 304	17 096 304
Årets anskaffningar		
Byggnader	367 000	0
Markanläggning, terrängtrappor	888 817	0
	1 255 817	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 352 121	17 096 304
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader, inklusive avskrivningar på tillkommande utgifter, standardförbättringar efter omklassificering	-10 177 116	-6 607 915
Tillkommande utgifter	0	-3 250 194
	-10 177 116	-9 858 109
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-282 365	-88 795
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-230 212
Årets avskrivning markanläggningar	-7 407	0
	-289 772	-319 007
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 466 887	-10 177 116
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 885 233	6 919 188
Varav		
Byggnader	6 711 936	3 107 707
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	0	3 519 594
Markanläggningar	881 410	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 200 000	52 000 000
Lokaler	1 098 000	1 038 000
Totalt taxeringsvärde	57 298 000	53 038 000
varav byggnader	44 551 000	41 546 000
varav mark	12 747 000	11 492 000

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	0
Pågående takrenovering samt nyinvestering solcellsanläggning	8 726 063	0
Vid årets slut	8 726 063	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 652	72 905
Förutbetalda driftkostnader	4 155	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	393 870	90 729
Förutbetalda kabel-tv-avgift	25 513	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 076	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	516 266	163 634

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	18 396 690	10 868 694
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-492 004	-452 004
LÅn som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår	-1 294 545	-6 658 709
Långfristig skuld vid årets slut	16 610 690	3 757 981

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-10-30	1 310 140,00	0,00	32 960,00	1 277 180,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-12-30	238 205,00	0,00	93 940,00	144 265,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2026-10-30	723 925,00	0,00	17 984,00	705 941,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2027-06-30	1 086 300,00	0,00	38 340,00	1 047 960,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2027-07-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,32%	2027-12-30	1 296 120,00	0,00	83 620,00	1 212 500,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2028-06-30	3 163 700,00	0,00	111 660,00	3 052 040,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2029-01-30	0,00	4 000 000,00	20 000,00	3 980 000,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2030-01-30	3 050 304,00	0,00	73 500,00	2 976 804,00
Summa			10 868 694,00	8 000 000,00	472 004,00	18 396 690,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 492 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek) lån om 1 277 180 kr och 144 265 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	66 839	40 569
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 500	0
Upplupna elkostnader	54 662	30 575
Upplupna vattenavgifter	96 090	0
Upplupna värmekostnader	62 364	58 517
Upplupna kostnader för renhållning	22 972	5 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 483	5
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	700 752	604 936
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 113 661	739 712

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	19 577 400	13 236 400

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång avser föreningen att slutföra takomläggningen samt installationen av solcellerna. Vidare har föreningen inlett en utredning av rivningen av garagen samt nybyggnationen av carports.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

18/12-2025

Årsredovisningen undertecknas

18/12-2025



Namnförtydligande

Andreas Zetterlund



Namnförtydligande

Angelica Lindblom



Namnförtydligande

Johan Persson



Namnförtydligande

Åsa Bäckman



Namnförtydligande

Lena Sörensson



Namnförtydligande

Arvo Pekonen



Namnförtydligande

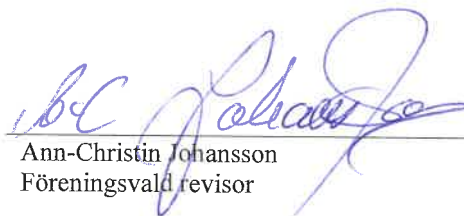
Anders Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/1 2026



Anna Maria Christiansson
Revisor
BoRevision i Sverige AB



Ann-Christin Johansson
Föreningsvald revisor