

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Brunflohus 2
Org nr: 793200-1527



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Föreningen har under året drabbats av en vattenskada och erhållit försäkringsersättning för återställande. Räntekostnaderna har ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1007 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 112% till 113%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 433% till 496%.

I resultatet ingår avskrivningar med 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 645 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 Ängsvägen 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 m²
Garagelokaler	264 m ²
Lokaler	696 m ²
Total lokalarea	960 m²
Årets taxeringsvärde	26 690 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 690 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,25 % 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 Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 3 213 tkr och planerat underhåll för 75 tkr. Eventuella underhållskostnader 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. Underhållsplanen uppdaterades senast under våren 2024.

Föreningens underhållsplan visar på en evig kostnad om 1 202 tkr/år, som motsvarar en kostnad på 214 /m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 202 tkr (214 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll	År	Årets utförda underhåll	Belopp
Tvättstuga	2015	Lokaler	9 042
Huskropp utvändigt	2015	Gemensamma utrymmen, torkrum	38 296
Utemiljöer	2015	Garage och p-platser	28 050
Frånluftsåtervinning	2018		
Föreningslokal	2019		
Elarbeten & sanering lokal	2020		
Takarbeten entreér	2022		
Värmesystem, fläktar och avgasare	2023		
Planerat underhåll	År		
Elsanering & 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
Linda Elsbol	Ordförande	2026
Markus Elstone	Sekreterare	2026
Hampus Engblad	Ledamot	2025
Simon Jakobsson	Ledamot	2026
Eva Söderström	Ledamot	2025
Sofie Rundqvist (fr 2024-08-28)	Ledamot Riksbyggen	
Bo Hanes (t.o.m. 2024-08-27)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Norström	Suppleant	2025
Jessica Gärdlund	Suppleant	2025
Kristin Sandstad	Suppleant	2025
Lina Strömqvist	Suppleant	2025
Elia Johansson (t.o.m. 2024-08-27)	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2025
Catharina Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maud Blixt	2025
Hampus Engblad	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av en vattenskada. Riksbyggen har fått i uppgift att utreda framtida underhållsbehov. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-09-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.

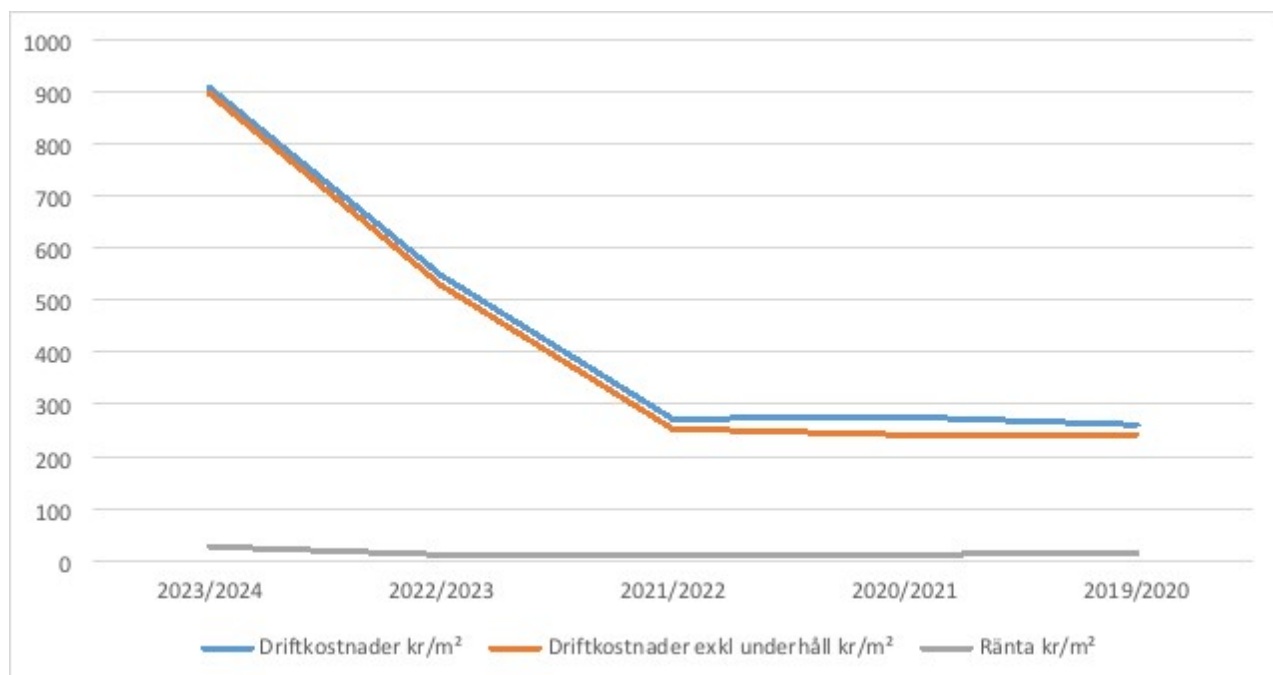
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt*

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning**	3 532	3 360	3 188	3 162	3 121
Resultat efter finansiella poster**	306	179	776	714	765
Årets resultat	306	179	776	714	765
Resultat exkl avskrivningar	645	516	1 091	1 007	1 058
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-557	-795	335	251	302
Balansomslutning	9 225	9 105	9 072	8 556	7 979
Årets kassaflöde	1 017	-548	1	866	925
Soliditet %**	44	41	39	33	26
Likviditet %	113	112	102	369	304
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	496	433	423	369	304
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter**	51	74	91	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	704	666	629	629	629
Driftkostnader kr/kvm	908	546	272	275	258
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	895	530	252	242	241
Energikostnad kr/kvm**	207	207	143	135	136
Underhållsfond kr/kvm	904	703	486	372	270
Reservering till underhållsfond kr/kvm	214	234	135	135	135
Sparande kr/kvm**	129	109	215	213	206
Ränta kr/kvm	26	10	9	12	14
Skuldsättning kr/kvm**	807	838	872	899	937
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	974	1 011	1 052	1 084	1 131
Räntekänslighet %**	1,4	1,5	1,7	1,7	1,8

** obligatoriska nyckeltal

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



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	248 072	3 938 854	-624 059	179 260
Disposition enl. årsstämmobeslut			179 260	-179 260
Reservering underhållsfond		1 202 000	-1 202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 388	75 388	
Årets resultat				305 561
Vid årets slut	248 072	5 065 466	-1 571 411	305 561

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-444 799
Årets resultat	305 561
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 202 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 388
Summa	-1 265 850

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 265 850**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 532 025	3 359 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 891 608	823 475
Summa rörelseintäkter		6 423 633	4 183 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 088 846	−3 062 436
Övriga externa kostnader	Not 5	−250 854	−252 167
Personalkostnader	Not 6	−345 760	−338 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−339 900	−336 306
Summa rörelsekostnader		−6 025 361	−3 988 950
Rörelseresultat		398 273	194 242
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 092	41 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		−145 804	−58 309
Summa finansiella poster		−92 712	−14 982
Resultat efter finansiella poster		305 561	179 260
Årets resultat		305 561	179 260



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 813 051	5 136 517
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	237 856	254 289
Summa materiella anläggningstillgångar		5 050 907	5 390 807
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		5 140 907	5 480 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	10
Övriga fordringar		15 009	21 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	343 112	893 828
Summa kortfristiga fordringar		358 121	915 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 726 244	2 708 952
Summa kassa och bank		3 726 244	2 708 952
Summa omsättningstillgångar		4 084 365	3 624 009
Summa tillgångar		9 225 272	9 104 816



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 072	248 072
Fond för yttre underhåll		5 065 465	3 938 854
Summa bundet eget kapital		5 313 537	4 186 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 571 411	−624 059
Årets resultat		305 561	179 260
Summa fritt eget kapital		−1 265 850	−444 799
Summa eget kapital		4 047 687	3 742 127
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 576 918	2 115 838
Summa långfristiga skulder		1 576 918	2 115 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 947 920	2 579 420
Leverantörsskulder		75 697	67 712
Skatteskulder		11 438	31 815
Övriga skulder		113 264	117 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	452 348	450 405
Summa kortfristiga skulder		3 600 667	3 246 852
Summa eget kapital och skulder		9 225 272	9 104 816



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	398 273	194 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	339 900	336 306
	738 173	530 548
Erhållen ränta	41 715	23 525
Erlagd ränta	-146 318	-54 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	633 570	499 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	568 314	-795 561
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 171	40 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 187 713	-255 733
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier, verktyg och installationer	0	-102 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-102 051
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-170 420	-190 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 420	-190 420
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 017 293	-548 204
Likvida medel vid årets början	2 708 952	3 257 156
Likvida medel vid årets slut	3 726 244	2 708 952



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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	3 099 264	2 960 592
Hyror, lokaler	185 444	185 834
Hyror, garage	79 200	79 200
Hyror, p-platser	77 520	74 130
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 630	-44 710
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-1 350
Rabatter lokalhyror pga vattenskada	-30 570	-28 332
Elavgifter (gemensamhetsel IMD)	169 497	134 353
Summa nettoomsättning	3 532 025	3 359 717

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	1 000	1 000
Övriga ersättningar, panter och överlåtelser, övernattningsrum	18 104	8 756
Fakturerade kostnader (fordran kommunen avseende vattenskada)	253 906	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-5
Övriga rörelseintäkter	540	300
Försäkringsersättningar, vattenskada	2 618 055	813 424
Summa övriga rörelseintäkter	2 891 608	823 475

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-75 388	-94 949
Reparationer	-3 213 041	-1 236 007
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 700	-87 700
Försäkringspremier	-54 893	-46 704
Kabel- och digital-TV	-229 500	-212 814
Återbäring från Riksbyggen	300	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 694	-908
Bevakningskostnader	-8 569	-1 735
Snö- och halkbekämpning	-66 066	-52 917
Statuskontroll	-2 568	0
Ersättningar till hyresgäster	-9 750	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 295
Förbrukningsinventarier	-5 132	-5 476
Fordons- och maskinkostnader	-5 288	-35 553
Vatten	-213 016	-180 911
Fastighetsel	-573 319	-669 690
Uppvärmning	-375 749	-309 847
Sophantering och återvinning	-128 342	-113 727
Förvaltningsarvode drift, sommarskötsel, hängrännor mm	-38 131	-14 303
Summa driftskostnader	-5 088 846	-3 062 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-191 435	-188 040
IT-kostnader	-3 284	-3 254
Arvode, yrkesrevisorer, (ej beräknat revisionsarvode 23-24 pga byte av revisor)	-7 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 932	-3 346
Inkasso	-536	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 882	-8 904
Telefon och porto	-17 835	-14 658
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-72	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 663	-12 063
Bankkostnader	-3 215	-2 514
Summa övriga externa kostnader	-250 854	-252 167

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-206 428	-211 410
Styrelsearvoden	-57 432	-45 600
Sammanträdesarvoden	-5 250	-5 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-3 550
Övriga kostnadsersättningar	-1 960	-2 452
Pensionskostnader	-10 354	-11 241
Övriga personalkostnader	-307	-145
Sociala kostnader	-58 729	-57 893
Summa personalkostnader	-345 760	-338 041

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-42 224	-42 224
Avskrivningar Standardförbättringar	-281 243	-281 243
Avskrivning Installationer	-16 433	-12 839
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-339 900	-336 306



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 052 682	12 052 682
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 028 975	-2 986 751
Standardförbättringar	-3 887 190	-3 605 947
	-6 916 165	-6 592 698
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	-7 239 632	-6 916 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 813 051	5 136 517
Varav		
Byggnader	1 394 005	1 436 229
Mark	85 214	85 214
Standardförbättringar	3 333 832	3 615 074
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokaler	1 090 000	1 090 000
Totalt taxeringsvärde	26 690 000	26 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 317 000</i>	<i>21 317 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 373 000</i>	<i>5 373 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	268 051	166 000
	268 051	166 000
Årets anskaffningar		
Installationer	0	102 051
	0	102 051
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 051	268 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-13 762	-922
	-13 762	-922
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 433	-12 840
	-16 433	-12 840
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-30 195	-13 762
	-30 195	-13 762
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 195	-13 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	237 856	254 289
Varav		
Installationer	237 856	254 289

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	35 556	24 180
Förutbetalda försäkringspremier	19 375	16 144
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 477	22 053
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 204	18 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 500	813 424
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 112	893 828

Not 11 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel, SBAB	1 563 296	1 523 314
Transaktionskonto, Swedbank	2 162 948	1 185 637
Summa kassa och bank	3 726 244	2 708 952

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	4 524 838	4 695 258
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 420	-90 420
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 903 500	-2 489 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 576 918	2 115 838

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	4,70%	2025-01-30	2 489 000,00	0,00	80 000,00	2 409 000,00
STADSHYPOTEK**	1,48%	2025-03-30	540 500,00	0,00	46 000,00	494 500,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-01-30	1 665 758,00	0,00	44 420,00	1 621 338,00
Summa			4 695 258,00	0,00	170 420,00	4 524 838,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 44 420 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 126 000 kr.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 576 918 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om **2 903 500 kr (STADSHYPOTEK) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	37 123	37 123
Upplupna sociala avgifter	7 952	7 952
Upplupna räntekostnader	11 518	12 032
Upplupna elkostnader	25 609	31 065
Upplupna vattenavgifter	36 742	28 848
Upplupna värmekostnader	18 173	14 542
Upplupna kostnader för renhållning	17 899	12 370
Upplupna revisionsarvoden	0	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 332	288 973
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 348	450 405

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	7 958 600	7 958 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Digital signering – se bilaga

Linda Elsbol

Digital signering – se bilaga

Markus Elstone

Digital signering – se bilaga

Hampus Engblad

Digital signering – se bilaga

Simon Jakobsson

Digital signering – se bilaga

Sofie Rundqvist

Digital signering – se bilaga

Eva Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
Revisor
Borevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Catharina Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557536029035

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Brunflohus 2
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-01-08 13:08:10 CET (+0100) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2025-01-28 20:43:26 CET (+0100)

Initierare

Elia Johansson (EJ)
Riksbyggen
elia.johansson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Camilla Elsbol"
Signerade 2025-01-08 18:52:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS ELSTONE"
Signerade 2025-01-09 19:05:55 CET (+0100)

Hampus Engblad (HE)
hameng@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hampus Engblad"
Signerade 2025-01-08 15:32:53 CET (+0100)

Simon Jakobsson (SJ)
simonjakobsson00@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL SIMON ANDRÉ JAKOBSSON"
Signerade 2025-01-08 13:12:26 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536029035

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE RUNDQVIST"
Signerade 2025-01-08 13:32:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
SÖDERSTRÖM"
Signerade 2025-01-23 22:12:58 CET (+0100)

Catharina Johansson (CJ)
catharina.johansson@accountor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA CATHARINA JOHANSSON"
Signerade 2025-01-24 10:45:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-28 20:43:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2, org.nr. 793200-1527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus 2 för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024 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. Revisorernas 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 2 för räkenskapsåret 20230901-20240831 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Catharina Johansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557536118875

Dokument

RB Brunflohus 2
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-01-09 08:46:11 CET (+0100) av Elia
Johansson (EJ)*
Färdigställt 2025-01-28 20:42:33 CET (+0100)

Initierare

Elia Johansson (EJ)
Riksbyggen
elia.johansson@riksbyggen.se

Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-28 20:42:33 CET (+0100)*

Catharina Johansson (CJ)
catharina.johansson@accountor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA CATHARINA JOHANSSON"
Signerade 2025-01-09 10:56:37 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



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

