

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Brunflohus 5
Org nr: 793200-2160



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 5 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 15 135 130 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat är något bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat främst beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 12 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 förbättrats under året från 83% till 96%.

I resultatet ingår avskrivningar med 834 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -525 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brunflo-Backen 1:167- 1:170, 1:81, 1:82 och 2:24 i Brunflo-Viken i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med 352 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971-74. Fastigheternas adress är Sjövägen 2-178, Pionjärvägen 15-93 och Rosenlundsvägen 11-59 i Brunflo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r o kokv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
24	32	128	168	352

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	189	198



Total tomtarea	108 205 m ²
Total bostadsarea	24 724 m ²
Lokalarea	90 m ²
Garagearea	2 268 m ²

Årets taxeringsvärde	184 948 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	162 068 000 kr

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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och har betalats ut under året. Det här året uppgick beloppet till 1 000 kronor i återbäring och 0 kronor i utdelning.

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 1 803 tkr och planerat underhåll för 1 973 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 252 kr/m² i enlighet med i underhållsplanen specificerad evig kostnad per år. Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2023.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, golvbrunnar mm	42 092
Installationer, termostventiler mm	838 703
Låssystem	959 719
Ledbelysning	87 842
Huskropp utvändigt	44 674

Kommande planerat underhåll

Beskrivning	År
Garageportar och belysningsstolpar	2025-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Bäckman	Ordförande	2025
Lennart Brändström	Sekreterare	2025
Sven-Erik Moström	Vice ordförande	2026
Torbjörn Olofsson	Ledamot	2026
Johan Vestlund	Ledamot	2026
Leif Edström	Ledamot	2025
Bo Hanses tom 2024-10-03	Ledamot Riksbyggen	
Sofie Rundqvist, fr 2024-10-04	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Björnhed	Suppleant	2025
Mari Ljungberg	Suppleant	2025
Kurt Persson	Suppleant	2025
Peter Johansson	Suppleant	2026
Alexandra Björnsell	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevison	Revisor	2025
Maria Ahnlund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevison	2025
Margareta Bergek, förtroendevald	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytet av termostatventiler fortlöper och kommer att pågå även under nästkommande räkenskapsår. Föreningen har under året installerat ett ILOQ-låssystem. 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 407 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 410 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-03-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% från 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ovan ingår inte bredbandsavgift, vilket medför skillnad i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

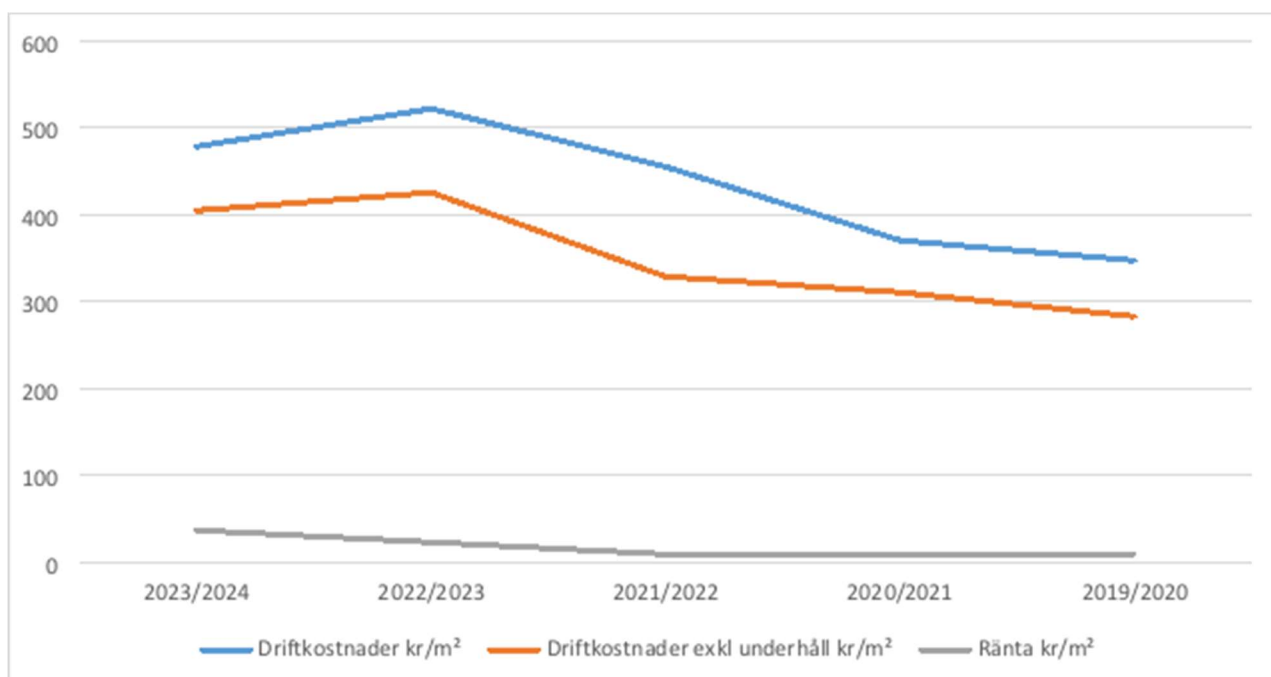
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt*

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning**	16 675	16 089	15 655	15 299	15 271
Resultat efter finansiella poster**	-1 358	-1 523	-410	1 527	1 731
Årets resultat	-1 358	-1 523	-410	1 527	1 731
Resultat exkl avskrivningar	-525	-690	455	2 377	2 573
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-7 359	-3 690	-2 550	-223	-316
Balansomslutning	29 673	29 354	26 693	28 559	26 507
Årets kassaflöde	595	-251	-2 719	2 269	547
Soliditet %**	7	11	18	18	14
Likviditet %	22	22	24	64	93
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	96	83	86		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter**	92	87	91	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	652	629	611	601	600
Driftkostnader kr/kvm	477	521	454	370	347
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	424	328	309	282
Energikostnad kr/kvm**	196	205	156	141	139
Reservering till underhållsfond kr/kvm	252	110	111	96	106
Sparande kr/kvm**	53	72	142	149	160
Ränta kr/kvm	36	22	9	9	10
Skuldsättning kr/kvm**	870	790	633	659	685
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	953	865	693	722	750
Räntekänslighet %**	1,5	1,4	1,1	1,2	1,2

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

** 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. (bredbandsavgift)

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2023–2024 vilket beror på att större underhåll och reparationsåtgärder utförts. Räntekostnaden har ökat markant då flertalet av föreningens lån har villkorsändrats under senast året. För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 6% för nästkommande räkenskapsår. Då räntorna nu har vänt nedåt kommer detta att ha en positiv effekt på föreningens lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 063 906	187 930	2 005 494	608 473	–1 522 750
Disposition enl. årsstämmobeslut				–1 522 750	1 522 750
Reservering underhållsfond			6 834 000	–6 834 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–1 973 030	1 973 030	
Årets resultat					–1 358 372
Vid årets slut	2 063 906	187 930	6 866 464	–5 775 247	–1 358 372

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	–914 277
Årets resultat	–1 358 372
Årets fondreservering enligt stadgarna	–6 834 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 973 030
Summa	–7 133 619

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:



Att balansera i ny räkning i kr

- 7 133 619

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	16 675 419	16 089 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	849 482	1 917 435
Summa rörelseintäkter		17 524 901	18 006 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 951 931	-14 165 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-836 996	-865 031
Personalkostnader	Not 6	-3 301 628	-3 114 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-833 845	-832 803
Summa rörelsekostnader		-17 924 400	-18 977 433
Rörelseresultat		-399 499	-970 716
Finansiella poster			
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening		0	10 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 075	25 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 948	-587 820
Summa finansiella poster		-958 873	-552 034
Resultat efter finansiella poster		-1 358 372	-1 522 750
Årets resultat		-1 358 372	-1 522 750



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 550 980	20 722 219
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	295 066	11 250
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 601 172	3 644 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 447 218	24 377 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		528 000	528 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		528 000	528 000
Summa anläggningstillgångar		24 975 218	24 905 469
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		174 925	363 803
Summa Lager och pågående arbeten		174 925	363 803
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	883
Övriga fordringar, skattekonto		223 276	217 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	493 524	654 652
Summa kortfristiga fordringar		716 800	873 250
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 955	3 891
Summa kortfristiga placeringar		3 955	3 891
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 802 457	3 207 339
Summa kassa och bank		3 802 457	3 207 339
Summa omsättningstillgångar		4 698 137	4 448 283
Summa tillgångar		29 673 355	29 353 752



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 063 906	2 063 906
Reservfond		187 930	187 930
Fond för yttre underhåll		6 866 464	2 005 494
Summa bundet eget kapital		9 118 299	4 257 329
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 775 247	608 473
Årets resultat		-1 358 372	-1 522 750
Summa fritt eget kapital		-7 133 619	-914 277
Summa eget kapital		1 984 680	3 343 052
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 159 998	7 320 518
Summa långfristiga skulder		7 159 998	7 320 518
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 486 068	14 140 112
Leverantörsskulder		593 150	1 302 520
Skatteskulder	Not 14	198 671	26 450
Övriga skulder	Not 15	1 294 393	1 390 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 956 395	1 830 231
Summa kortfristiga skulder		20 528 677	18 690 182
Summa eget kapital och skulder		29 673 355	29 353 752



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-399 499	-970 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	833 845	832 803
	434 346	-137 914
Erhållen ränta	12 154	31 891
Erlagd ränta	-922 080	-498 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-475 581	-604 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -,minskning +)	188 878	-45 978
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	151 371	-50 114
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-551 329	-159 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-686 660	-859 776
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-581 537	0
Investeringar i inventarier	-322 057	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-3 644 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-903 594	-3 644 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-814 564	-747 140
Upptagna lån	3 000 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 185 436	4 252 860
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	595 182	-250 916
Likvida medel vid årets början	3 211 230	3 462 145
Likvida medel vid årets slut	3 806 412	3 211 230



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
Värmepump	Linjär	20
Traktor	Linjär	10
Inventarier, projektor	Linjär	5
Släpvagn	Linjär	5
Förråd	Linjär	5
Gräsklippare	Linjär	5
Snöskopa	Linjär	3
Sopvals	Linjär	5
Droppstopp	Linjär	5
Mangel	Linjär	5
Radonsug	Linjär	10
ILOQ låssystem	Linjär	15

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*	15 566 232	15 086 171
Hyror, lokaler	118 500	118 500
Hyror, garage	623 700	567 000
Hyror, p-platser	409 980	365 058
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	-875
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 100	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 593	-46 272
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	16 675 419	16 089 282

*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
Kabel-tv-avgifter/bredband	612 480	528 000
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift. Andrahandsuthyrning	197 588	184 344
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-39	-57
Erhållna skadestånd	23 198	0
Övriga rörelseintäkter, nycklar, filter mm	16 255	14 756
Försäkringsersättningar	0	1 190 392
Summa övriga rörelseintäkter	849 482	1 917 435

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 973 030	-2 639 304
Reparationer	-1 802 551	-2 502 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-990 520	-818 920
Försäkringspremier	-418 704	-366 044
Kabel- och digital-TV	-975 732	-901 700
Pcb/Radonsanering	-16 486	-31 986
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 956	-4 248
Serviceavtal	-68 688	-47 981
Sotning	-12 125	0
Obligatoriska besiktningar	0	-15 214
Bevakningskostnader	-59 332	-71 723
Övriga utgifter, köpta tjänster, abonnemang brandlarm	-11 511	-10 850
Snö- och halkbekämpning	-30 231	-17 542
Statuskontroll	-4 470	-1 068
Drift och förbrukning, övrigt, spolning och sug av oljehaltigt slam mm	-28 660	-37 378
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-301 607	-220 425
Fordons- och maskinkostnader	-131 385	-163 569
Vatten	-1 129 853	-1 286 285
Fastighetsel	-566 079	-627 403
Uppvärmning	-3 627 103	-3 658 887
Sophantering och återvinning	-785 577	-697 046
Förvaltningsarvode drift	-11 331	-54 258
Summa driftskostnader	-12 951 931	-14 165 500



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-596 797	-575 302
IT-kostnader	-37 839	-16 945
Arvode, yrkesrevisorer, (ej beräknat revisionsarvode 23-24 pga byte av revisor)	-6 250	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-70 945	-80 392
Inkasso och KFM-avgifter	-1 039	-3 681
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 337	-58 895
Telefon och porto	-18 358	-33 186
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-47	0
Medlems- och föreningsavgifter	-37 252	-35 195
Konsultarvoden	0	-31 625
Bankkostnader	-12 132	-6 812
Summa övriga externa kostnader	-836 996	-865 031

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 850 418	-1 788 901
Uttagsskatt	-618 065	-576 709
Styrelsearvoden	-132 090	0
Sammanträdesarvoden	-7 440	-136 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-16 700
Övriga kostnadsersättningar	-18 587	-18 365
Pensionskostnader	-79 844	-49 200
Övriga personalkostnader	-15 699	-18 488
Sociala kostnader	-559 485	-508 986
Summa personalkostnader	-3 301 628	-3 114 099

Medelantalet anställda har under räkenskapsåret varit 4 st

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-392 017	-392 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	-403 587	-391 535
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 813	-49 250
Avskrivning Installationer	-26 428	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-833 845	-832 803



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 550 145	33 550 145
Mark	939 630	939 630
Tillkommande utgifter	7 068 688	7 068 688
	0	0
	41 558 463	41 558 463
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	2 624 365	0
	2 624 365	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 182 828	41 558 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 484 791	-17 092 774
Tillkommande utgifter	-3 351 453	-2 959 918
	-20 836 244	-20 052 692
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-392 017	-392 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-403 587	-391 535
	-795 604	-783 552
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 631 849	-20 836 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 550 980	20 722 219
Varav		
Byggnader	15 673 337	16 065 354
Mark	939 630	939 630
Tillkommande utgifter	5 938 013	3 717 235
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 800 000	89 800 000
Lokaler	3 004 000	3 004 000
Småhus	92 144 000	69 264 000
Totalt taxeringsvärde	184 948 000	162 068 000
<i>varav byggnader</i>	<i>143 108 000</i>	<i>128 652 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 840 000</i>	<i>33 416 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Tillkommande utgifter maskiner och inventarier	1 137 470	1 137 470
	1 137 470	1 137 470
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	33 750	
Installationer på fastighet	288 307	
	322 057	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 459 527	1 137 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tillkommande utgifter maskiner och inventarier	-1 126 220	-1 076 970
	-1 126 220	-1 076 970
Årets avskrivningar		
Tillkommande utgifter maskiner och inventarier	-11 813	-49 250
Installationer	-26 428	0
	-38 241	-49 250
Akkumulerade avskrivningar		
Tillkommande utgifter maskiner och inventarier	-1 138 033	-1 126 220
Installationer	-26 428	0
	-1 164 461	-1 126 220
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 164 461	-1 126 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	295 066	11 250
Varav		
Tillkommande utgifter	33 188	11 250
Installationer	261 879	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Termostatventiler mm	1 601 172	1 064 000
Låssystem		2 580 000
Vid årets slut	1 601 172	3 644 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	780	5 859
Förutbetalda försäkringspremier	146 337	127 923
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 675	193 145
Förutbetald vattenavgift	69 029	109 572
Förutbetald renhållning	32 576	38 050
Förutbetald kabel-tv-avgift	177 262	164 547
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 865	15 557
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	493 524	654 652

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	46 995	30 388
Transaktionskonto, Swedbank	3 752 962	3 174 451
Summa kassa och bank	3 802 457	3 207 339

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	23 646 066	21 460 630
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 520	-799 564
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut	-16 325 548	-13 340 548
Långfristig skuld vid årets slut	7 159 998	7 320 518

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	4,85%	2024-11-04	1 631 500,00	0,00	85 868,00	1 545 632,00
STADSHYPOTEK**	4,80%	2024-12-01	1 075 020,00	0,00	90 000,00	985 020,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2024-12-01	1 298 054,00	0,00	58 152,00	1 239 902,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2024-12-01	1 415 864,00	0,00	120 000,00	1 295 864,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2024-12-03	1 348 403,00	0,00	31 540,00	1 316 863,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2024-12-03	2 197 434,00	0,00	51 400,00	2 146 034,00
STADSHYPOTEK**	4,55%	2025-01-11	0,00	3 000 000,00	15 000,00	2 985 000,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2025-01-30	638 813,00	0,00	15 488,00	623 325,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2025-01-30	708 976,00	0,00	17 188,00	691 788,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2025-01-30	828 280,00	0,00	20 080,00	808 200,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2025-02-01	1 270 920,00	0,00	66 888,00	1 204 032,00
STADSHYPOTEK**	4,85%	2025-02-01	1 566 328,00	0,00	82 440,00	1 483 888,00
STADSHYPOTEK**	1,32%	2026-03-01	665 278,00	0,00	15 560,00	649 718,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-12-30	777 315,00	0,00	18 732,00	758 583,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-12-30	1 088 445,00	0,00	26 228,00	1 062 217,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-12-30	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
Summa			21 460 630,00	3 087 773,00	814 564,00	23 646 066,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 699 044 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 7 159 998 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 **16 325 548 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 14 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	183 934	12 334
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	14 737	14 116
Summa skatteskulder	198 671	26 450

Not 15 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 087 684	1 202 517
Skuld för moms	110 810	102 217
Skuld sociala avgifter och skatter	95 899	86 255
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
Summa övriga skulder	1 294 393	1 390 869

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	114 104	119 767
Upplupna sociala avgifter	24 441	25 654
Upplupna räntekostnader	172 112	128 244
Upplupna elkostnader	106 705	114 496
Upplupna kostnader för renhållning	21 884	5 925
Upplupna revisionsarvoden	0	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 150	26 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 783	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 451 216	1 389 744
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 956 395	1 830 231

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	38 230 700	38 230 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Digital signering – se bilaga

Ulf Bäckman

Digital signering – se bilaga

Lennart Brändström

Digital signering – se bilaga

Sven-Erik Moström

Digital signering – se bilaga

Torbjörn Olofsson

Digital signering – se bilaga

Leif Edström

Digital signering – se bilaga

Johan Vestlund

Digital signering – se bilaga

Sofie Rundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital
signering

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
Revisor
Borevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Maria Ahnlund
Föreningsvald revisor



RBF Brunflohus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Brunflohus 5 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557536023099

Dokument

Årsredovisning Brunflohus 5 2023-2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-01-08 10:19:14 CET (+0100) av Elia

Johansson (EJ)

Färdigställt 2025-01-13 08:44:11 CET (+0100)

Initierare

Elia Johansson (EJ)

Riksbyggen

elia.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Ulf Bäckman (UB)

huggoslag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
BÄCKMAN"

Signerade 2025-01-08 15:06:57 CET (+0100)

Lennart Brändström (LB)

leooel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART BRÄNDSTRÖM"

Signerade 2025-01-08 18:58:53 CET (+0100)

Sven-Erik Moström (SM)

semostrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN-ERIK MOSTRÖM"

Signerade 2025-01-08 10:51:35 CET (+0100)

Torbjörn Olofsson (TO)

torbjornolofsson55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN OLOFSSON"

Signerade 2025-01-08 11:40:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536023099

Leif Edström (LE)
leif.edstrm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
EDSTRÖM"
Signerade 2025-01-08 10:52:23 CET (+0100)

Johan Vestlund (JV)
vemdaling87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN VESTLUND"
Signerade 2025-01-09 07:59:25 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE RUNDQVIST"
Signerade 2025-01-08 11:28:02 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)
Borevision i Sverige AB
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-13 08:44:11 CET (+0100)

Maria Ahnlund (MA)
maria.ahnlund@ostersund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA AHNLUND"
Signerade 2025-01-09 08:13:26 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536023099

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>

