

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Brunflohus 1
Org nr: 793200-1519



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att kostnaderna för underhåll och reparation är lägre. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 291% till 413%.

I resultatet ingår avskrivningar med 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 558 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Brunflo-Backen 1:65, 1:67 och 1:70 i östersunds Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 58 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1952-54. Fastigheternas adress är Postvägen 1-2 A-C och 3 A-B i Brunflo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	33
3 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	6	
Antal garage	10	
Antal p-platser	4	
Antal p-platser	35	Med motorvärme

Total tomtarea 7 126 m²

Total bostadsarea 3 435 m²

Total lokalarea 298 m²

Årets taxeringsvärde 13 692 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 692 000 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.

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 52 tkr och planerat underhåll för 310 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1,81 mkr per år för de närmaste 10 åren.

Styrelsen har beslutat att kommande räkenskapsår genomföra en balkongrenovering för 10,4 mkr varav 3,5 mkr är underhåll. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler	169 292
Huskropp utvändigt	87 685
Markytor	52 870

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingvar Svensson	Ordförande	2021
Jens Marklund	Sekreterare	2021
Åsa Johnson	Vice ordförande	2022
Sara Henriksson	Ledamot	2022
Olle Gustafsson	Ledamot	2021
Torsten Svedberg	Ledamot	2021
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Beata Gustafsson	Suppleant	2021
Josefin Enedahl	Suppleant	2021
Margit Johansson	Suppleant	2022
Maria Lind	Suppleant	2021
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer


Ordinarie revisorer		Utsedd av
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
Anne-Marie Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Tobias Kardell	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Eila Ålund	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato intemärkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 5 %.

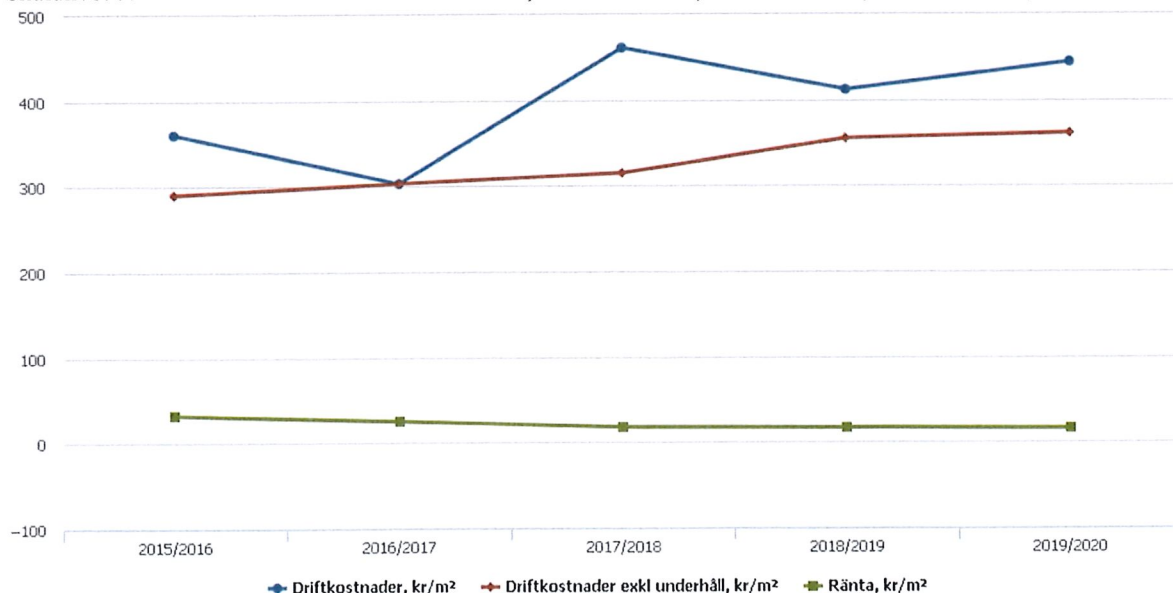
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 738	2 602	2 565	2 554	2 440
Resultat efter finansiella poster	340	326	211	751	427
Årets resultat	340	326	211	751	427
Resultat exklusive avskrivningar	558	544	414	928	604
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 946	14	-206	328	4
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	939	142	166	161	162
Balansomslutning	8 165	8 236	7 969	7 823	7 232
Kassaflöde, indirekt metod	-8 856	436	-415	754	379
Soliditet %	40	36	33	30	23
Likviditet %	413	291	285	416	324
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	689	678	674	647
Driftkostnader, kr/m ²	444	412	461	303	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	361	355	315	303	290
Ränta, kr/m ²	16	17	18	25	32
Underhållsfond, kr/m ²	1 462	658	565	544	343
Lån, kr/m ²	1 174	1 226	1 279	1 331	1 387

Skuldkvot % 1,59 1,85 1,82 1,94 2,10



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 291	158 309	2 262 178	108 894	325 982
Disposition enl. årsstämmobeslut				325 982	-325 982
Reservering underhållsfond			3 504 500	-3 504 500	
Ianspråktagande av underhållsfond			-309 847	309 847	
Årets resultat					340 418
Vid årets slut	106 291	158 309	5 456 831	-2 759 777	340 418


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	434 876
Årets resultat	340 418
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 504 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	309 847
Summa	-2 419 359

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 419 359

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 738 084	2 602 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 337	17 403
Summa rörelseintäkter		2 751 421	2 619 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 658 569	-1 537 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 006	-439 569
Personalkostnader	Not 6	-59 469	-51 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-217 589	-217 589
Summa rörelsekostnader		-2 355 633	-2 245 878
Rörelseresultat		395 788	373 883
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intesseförening		0	8 352
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 326	6 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 696	-62 537
Summa finansiella poster		-55 370	-47 901
Resultat efter finansiella poster		340 418	325 982
Årets resultat		340 418	325 982

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 293 466	5 511 055
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	48 388
Summa materiella anläggningstillgångar		5 293 466	5 559 443
Finansiella anläggningstillgångar			
174 Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening		87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		5 380 466	5 646 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-10	2 565
Övriga fordringar		10 466	10 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	72 264	59 644
Summa kortfristiga fordringar		82 720	72 628
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 702 203	2 517 041
Summa kassa och bank		2 702 203	2 517 041
Summa omsättningstillgångar		2 784 923	2 589 669
Summa tillgångar		8 165 388	8 236 112

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	264 600	264 600	
Fond för yttre underhåll	5 456 831	2 262 178	
Summa bundet eget kapital	5 721 431	2 526 778	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 759 777	108 894	
Årets resultat	340 418	325 982	
Summa fritt eget kapital	-2 419 359	434 876	
Summa eget kapital	3 302 072	2 961 654	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 188 473	4 383 445
Summa långfristiga skulder		4 188 473	4 383 445
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	194 972	194 972
Leverantörsskulder		89 110	233 983
Skatteskulder		3 778	3 988
Övriga skulder	Not 13	118 934	104 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	268 049	353 817
Summa kortfristiga skulder		674 843	891 013
Summa eget kapital och skulder		8 165 388	8 236 112

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper


Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2043
Badrumsrenovering	Linjär	30	2024
Dränering	Linjär	40	2046
Byte köksstammar	Linjär	50	2059
Fönsterbyten	Linjär	40	2053
Parkeringsplats	Linjär	20	2038
Miljöhus	Linjär	30	2058

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 499 816	2 365 264
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-6 495	-6 495
Hyror, lokaler	132 322	131 194
Hyror, garage	41 016	41 016
Hyror, p-platser	71 425	71 379
Summa nettoomsättning	2 738 084	2 602 358

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	1 260	1 260
Övriga ersättningar	11 717	11 226
Fakturerade kostnader	-60	4 197
Övriga rörelseintäkter	420	720
Summa övriga rörelseintäkter	13 337	17 403

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-309 847	-210 180
Reparationer	-52 291	-104 487
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 403	-45 851
Försäkringspremier	-41 266	-38 384
Kabel- och digital-TV	-50 620	-47 241
Återbäring från Riksbyggen	0	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-300	-300
Obligatoriska besiktningar	-13 133	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 978
Snö- och halkbekämpning	-240 993	-192 166
Förbrukningsinventarier	-18 130	-28 429
Vatten	-146 163	-122 668
Fastighetsel	-61 572	-63 612
Uppvärmning	-515 128	-547 402
Sophantering och återvinning	-73 275	-54 305
Städ	-90 447	-86 000
Summa driftskostnader	-1 658 569	-1 537 202

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-375 524	-395 061
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 841	-5 364
Juridiska kostnader	-450	-5 835
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 280	-12 409
Telefon och porto	-1 106	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 155	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 350	-4 350
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-420 006	-439 569

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-41 180	-39 600
Sammanträdesarvoden	-8 400	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 400	-2 000
Sociala kostnader	-6 489	-6 918
Summa personalkostnader	-59 469	-51 518

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-29 354	-29 354
Avskrivning Markanläggningar	-26 503	-26 503
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 732	-161 732
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-217 589	-217 589

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 143	3 532
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	2 752
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 326	6 284

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 641 867	2 641 867
Mark	20 533	20 533
Tillkommande utgifter	6 777 890	6 777 890
Markanläggning	752 142	752 142
	10 192 432	10 192 432
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 301 235	-2 271 881
Tillkommande utgifter	-2 327 136	-2 165 404
Markanläggningar	-53 006	-26 503
	-4 681 377	-4 463 788
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 354	-29 354
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-161 732	-161 732
Årets avskrivning markanläggningar	-26 503	-26 503
	-217 589	-217 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 898 966	-4 681 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 293 466	5 511 055
Varav		
Byggnader	311 278	340 632
Mark	20 533	20 533
Tillkommande utgifter	4 289 021	4 450 754
Markanläggningar	672 634	699 136
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 041 000	13 041 000
Lokaler	651 000	651 000
Totalt taxeringsvärde	13 692 000	13 692 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 808 000</i>	<i>10 808 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 884 000</i>	<i>2 884 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 028	2 354
Förutbetalda försäkringspremier	13 812	13 641
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 258	20 829
Förutbetald vattenavgift	5 222	14 422
Förutbetald renhållning	4 284	3 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 659	4 657
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 264	59 644

Not 11 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	1 013 920	1 010 449
Transaktionskonto	1 688 283	1 506 591
Summa kassa och bank	2 702 203	2 517 041

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	4 383 445	4 578 417
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 972	-194 972
Långfristig skuld vid årets slut	4 188 473	4 383 445

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,31%	2023-07-30	842 200,00	36 600,00	805 600,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-07-30	256 000,00	16 000,00	240 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2024-07-30	596 600,00	26 000,00	570 600,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2024-07-30	589 912,00	13 720,00	576 192,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	57 335,00	9 972,00	47 363,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	62 548,00	10 880,00	51 668,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	103 733,00	18 044,00	85 689,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2025-04-30	481 071,00	16 540,00	464 531,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2025-04-30	614 795,00	21 140,00	593 655,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2025-04-30	758 381,00	26 076,00	732 305,00
ÖSTERSUNDS KOMMUN			215 842		215 842
Summa			4 578 417,00	194 972,00	4 383 445,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 972 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-10 686
Medlemmarnas reparationsfonder	118 934	114 939
Summa övriga skulder	118 934	104 253

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	5 177	3 951
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 925
Upplupna elkostnader	4 286	9 196
Upplupna värmekostnader	23 215	27 045
Upplupna kostnader för renhållning	1 496	1 175
Upplupna revisionsarvoden	9 875	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	86 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	1
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 000	204 983
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 049	353 817


Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	5 770 900	5 770 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

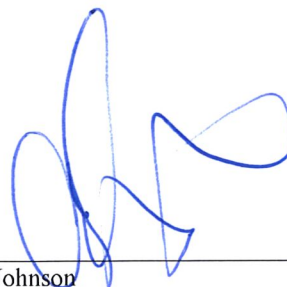
Styrelsens underskrifter

Brunflo 2020-12-18

Ort och datum



Ingvar Svensson



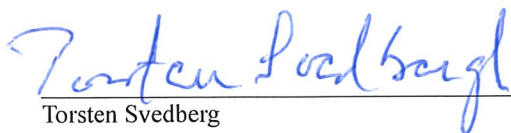
Åsa Johnson



Jens Marklund



Sara Henriksson



Torsten Svedberg



Olle Gustafsson



Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-08

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor



~~Anne-Marie Johansson~~ Tobias Kerdell
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Brunflohus 1
organisationsnummer 793200-1519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus 1 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Brunflohus 1 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

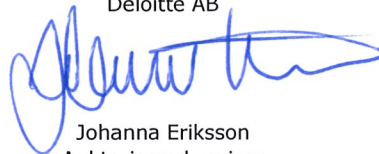
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Östersund den 8 januari 2021

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Brunflohus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Brunflohus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

