
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Brunflohus 3
Org nr: 793200-1717



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 5 282 249 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat då skulden har ökat p.g.a. nyupplåning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 380% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	34
Antal garage	44
Antal p-platser	104

Total tomtarea 30 543 m²

Bostäder bostadsrätt 9 246 m²

Lokaler hyresrätt 335 m²

Årets taxeringsvärde 40 575 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 712 000 kr

Riksbyggen 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 106 tkr och planerat underhåll för 3 780 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 938 tkr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 588 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 378 tkr.

Föreningen har under räkenskapsåret utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler, Gustagrottan	106 tkr
Installationer, relining	3 674 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Pettersson	Ordförande	2020
Klara Forsberg	Sekreterare	2020
Jessica Öberg	Vice ordförande	2020
Seppo Björkbacka	Ledamot	2021
Patrik Holmberg	Ledamot	2021
Victoria Ifrén	Ledamot	2021
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sanna Corell	Suppleant	2020
Christoffer Millberg	Suppleant	2021
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Gudrun Lundberg	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter		Utsedd av
Majvor Olofsson		Stämman
Johan Hansson		Stämman

Valberedning		Utsedd av
Kurt Widegren		Stämman
Gösta Bylsäter		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-09-01.

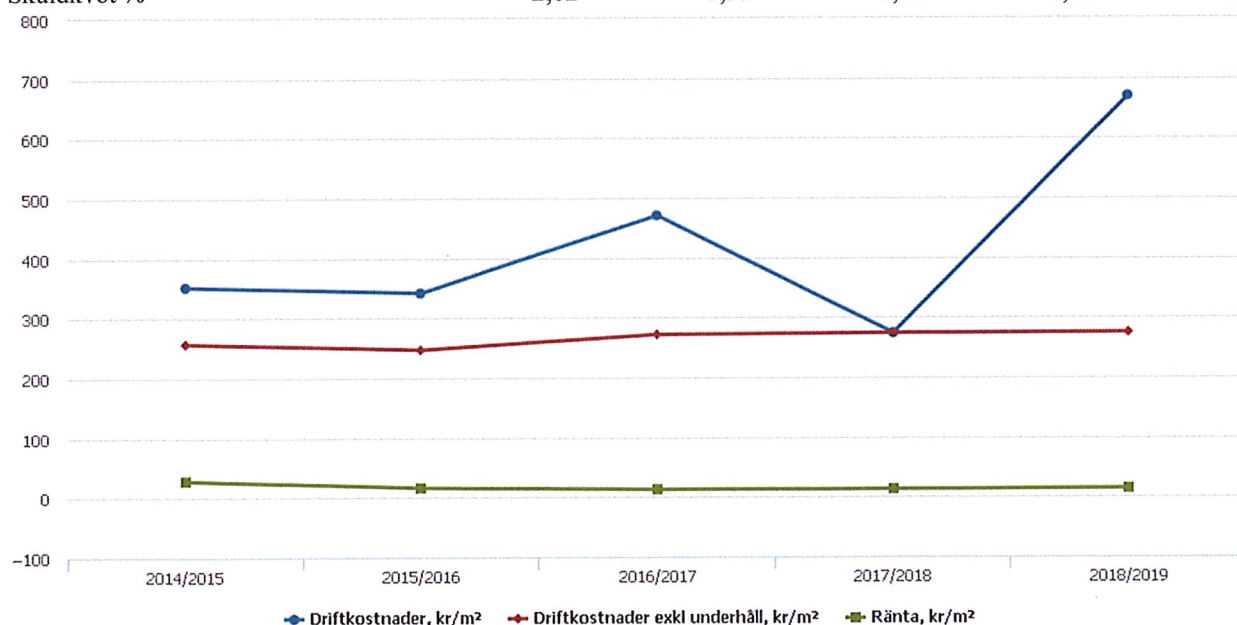
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 🏡

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 462	6 302	6 029	5 783	5 759
Resultat efter finansiella poster	-1 523	1 982	-154	783	690
Årets resultat	-1 523	1 983	-154	783	690
Resultat exklusive avskrivningar	-1 204	2 302	166	1 102	1 009
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 582	975	-1 134	-298	-581
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	139	136	146	166
Balansomslutning	18 652	14 719	13 080	13 583	13 257
Soliditet %	19	35	23	24	19
Likviditet %	414	380	236	260	148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	644	615	588	588
Driftkostnader, kr/m ²	670	274	471	342	352
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	274	272	247	257
Ränta, kr/m ²	14	13	13	16	28
Underhållsfond, kr/m ²	65	315	184	241	190
Lån, kr/m ²	1 370	880	911	943	975
Skuldkvot %	2,02	1,33	1,45	1,56	1,62



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 956	3 022 741	-424 776	1 982 585
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 982 585	-1 982 585
Reservering underhållsfond		1 378 000	-1 378 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 779 969	3 779 969	
Årets resultat				-1 522 860
Vid årets slut	513 956	620 772	3 959 778	-1 522 860

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 557 809
Årets resultat	-1 522 860
Årets fondavsättning	-1 378 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 779 969
Summa	2 436 918

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 436 918
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 462 407	6 301 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 490	20 446
Summa rörelseintäkter		6 483 897	6 322 231
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 418 905	-2 629 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-593 718	-416 527
Personalkostnader	Not 6	-537 034	-879 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-319 007	-319 878
Summa rörelsekostnader		-7 868 664	-4 245 459
Rörelseresultat		-1 384 767	2 076 772
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		18 720	18 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 226	13 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 039	-126 896
Summa finansiella poster		-138 093	-94 187
Resultat efter finansiella poster		-1 522 860	1 982 585
Årets resultat		-1 522 860	1 982 585

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 514 221	8 833 228
Summa materiella anläggningstillgångar		8 514 221	8 833 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		195 000	195 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		8 709 221	9 028 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 957	7 958
Övriga fordringar	Not 11	235 376	248 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	309 696	161 408
Summa kortfristiga fordringar		557 029	418 207
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar, OKQ8		2 645	2 645
Summa kortfristiga placeringar		2 645	2 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 383 414	5 270 011
Summa kassa och bank		9 383 414	5 270 011
Summa omsättningstillgångar		9 943 088	5 690 863
Summa tillgångar		18 652 309	14 719 091

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	513 956	513 956
Fond för yttre underhåll	620 772	3 022 741
Summa bundet eget kapital	1 134 728	3 536 697
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 959 777	-424 776
Årets resultat	-1 522 860	1 982 585
Summa fritt eget kapital	2 436 917	1 557 808
Summa eget kapital	3 571 646	5 094 506
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 676 710
Summa långfristiga skulder		12 676 710
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	452 004
Leverantörsskulder		1 018 637
Skatteskulder		1 984
Övriga skulder	Not 15	216 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	714 539
Summa kortfristiga skulder		2 403 954
Summa eget kapital och skulder	18 652 309	14 719 091

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	2059
Badrumsrenovering	Linjär	20	2025
Fönster- och balkongdörrar	Linjär	40	2051

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 108 347	5 957 888
Hyror, lokaler	80 712	78 692
Hyror, garage	118 800	118 800
Hyror, p-platser	180 350	181 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 222	-3 465
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-1 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 330	-30 120
Summa nettoomsättning	6 462 407	6 301 785

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Övriga ersättningar	16 009	20 968
Fakturerade kostnader	3 290	2 219
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	2 190	-2 742
Summa övriga rörelseintäkter	21 490	20 446

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	-3 779 969	-6 244
Reparationer	-104 580	-36 051
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 493	-146 017
Försäkringspremier	-130 943	-115 960
Kabel- och digital-TV	-136 105	-215 029
Återbäring från Riksbyggen	3 700	5 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 275	-18 468
Bevakningskostnader	-14 005	-21 335
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 093	0
Snö- och halkbekämpning	-8 973	-6 439
Förbrukningsinventarier	-46 423	-37 726
Fordons- och maskinkostnader	-7 622	-12 577
Vatten	-261 304	-241 938
Fastighetsel	-288 913	-270 333
Uppvärmning	-1 287 131	-1 344 288
Sophantering och återvinning	-179 700	-160 906
Trädgårdsskötsel	-2 076	-1 500
Summa driftkostnader	-6 418 905	-2 629 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode	-490 567	-322 677
IT-kostnader	-8 018	-8 940
Företagsförsäkringar	0	-1 087
Arvode, yrkesrevisor	-16 250	-14 100
Övriga förvaltningskostnader	-33 037	10 416
Juridiska kostnader	-5 598	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 500	-29 685
Telefon och porto	-16 869	-15 746
Medlems- och föreningsavgifter	-9 750	-9 750
Bankkostnader	-1 130	-2 325
Övriga externa kostnader	0	-1
Summa övriga externa kostnader	-593 718	-416 527

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-240 299	-407 401
Uttagsskatt	-85 085	-215 557
Styrelsearvoden	-46 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-19 800	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 136	-20 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 574	-30 829
Pensionskostnader	0	-17 769
Övriga personalkostnader	-8 701	-7 350
Sociala kostnader	-80 439	-120 585
Summa personalkostnader	-537 034	-879 492

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

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Nedskrivningar	0	-872
Avskrivning Byggnader	-88 795	-88 795
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 212	-230 212
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-319 007	-319 878

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	166	339
Övriga ränteintäkter	7 060	13 650
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 226	13 989

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-130 854	-120 144
Övriga räntekostnader	-150	-6 692
Övriga finansiella kostnader	-33 035	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-164 039	-126 896

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 804 417	9 804 417
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	7 000 000	7 000 000
	17 096 304	17 096 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 096 304	17 096 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 163 941	-6 075 146
Tillkommande utgifter	-2 099 135	-1 868 923
	-8 263 076	-7 944 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-88 795	-88 795
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-230 212	-230 212
	-319 007	-319 007
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 582 083	-8 263 076
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 514 221	8 833 228
Varav		
Byggnader	3 551 681	3 640 476
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	4 670 653	4 900 865
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 600 000	36 800 000
Lokaler	975 000	912 000
Totalt taxeringsvärde	40 575 000	37 712 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 483 000</i>	<i>29 529 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 092 000</i>	<i>8 183 000</i>
Not 11 Övriga fordringar	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	6 738
Skattekonto	235 376	242 103
Summa övriga fordringar	235 376	248 841

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 706	5 000
Förutbetalda försäkringspremier	46 000	38 944
Förutbetalt förvaltningsarvode	247 758	38 028
Förutbetald vattenavgift	0	19 603
Förutbetald renhållning	0	10 295
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 213	33 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 696	161 408

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	2 019 552	2 012 198
Transaktionskonto	7 363 862	3 257 813
Summa kassa och bank	9 383 414	5 270 011

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	13 128 714	8 430 718
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-452 004	-302 004
Långfristig skuld vid årets slut	12 676 710	8 128 714

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,92%	2019-12-30	1 797 840,00	0,00	83 620,00	1 714 220,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2020-09-30	801 845	0	93 940,00	707 905,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-01-30	3 491 304,00	0,00	73 500,00	3 417 804,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	831 829,00	0,00	17 984,00	813 845,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-04-30	1 507 900,00	0,00	32 960,00	1 474 940,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-06-30	0,00	1 278 000,00	0,00	1 278 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-06-30	0,00	3 722 000,00	0,00	3 722 000,00
Summa			8 430 718	5 023 485,00	302 004,00	13 128 714,00

*Senast kända räntesatser. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 452 004 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-25 626	-25 911
Medlemmarnas reparationsfonder	133 820	139 265
Skuld för moms	88 756	148 389
Skuld sociala avgifter och skatter	15 280	53 969
Avräkning hyror och avgifter	4 560	3 660
Summa övriga skulder	216 790	319 372

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	0	23 204
Upplupna sociala avgifter	0	3 857
Upplupna räntekostnader	26 300	14 164
Upplupna elkostnader	38 927	37 478
Upplupna vattenavgifter	3 764	0
Upplupna värmekostnader	98 730	64 197
Upplupna kostnader för renhållning	23 543	0
Upplupna revisionsarvoden	14 100	14 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	509 175	518 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	714 539	675 317

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	13 236 400	11 603 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Brunflo 2019-11-25
Ort och datum

Yvonne Pettersson
Yvonne Pettersson

Jessica Öberg
Jessica Öberg

Klara Forsberg
Klara Forsberg

Seppo Björkbacka
Seppo Björkbacka

Patrik Holmberg
Patrik Holmberg

Viktoria Ifrén
Viktoria Ifrén

Hans Lindström
Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/12-2019

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Gudrun Lundberg
Gudrun Lundberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Brunflohus 3
organisationsnummer 793200-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Brunflohus 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisionssed 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 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 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 Riksbyggen BRF Brunflohus 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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.

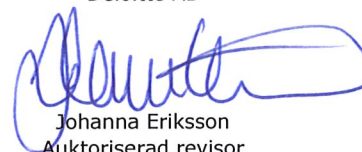
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Östersund 19/12-2019

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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 planliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Brunflohus 3 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



