

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Brunflohus 4  
Org nr: 793200-1964



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 4 för  
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 2 470 683 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är ca 24 tkr bättre jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år, bl. a. beroende på att kostnader för underhåll är lägre. Räntekostnader har ökat p.g.a. att föreningen tog ett nytt lån under föregående räkenskapsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 155%.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 505 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brunflo-Änge 1:147 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 98 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970-71. Fastigheterna adress är Karlsviksvägen 2 A-F, 4 A-I och 6 A-F i Brunflo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 rum och kokvrå	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
14	14	56	14	98

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser med el	P-platser utan el
1	48	45	13

Total tomtarea 18 489 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 5 733 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 633 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	25 822 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 822 000 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 111 tkr och planerat underhåll för 433 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2016. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 79 kr/m<sup>2</sup>.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp (kr)</b>
Bostäder, badrum	62 503
Installationer, Blandare tvättstugor, ledningsrens. och filmning, armaturer stolpbelysning mm	304 425
Huskropp utvändigt, soprumsdörrar mm	66 353 

Efter stämman 2020-02-03 samt extrastämman 2020-10-01 med därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ros-Marie Eriksson, 2020-02-03--2020-07-01	Ordf. t o m 2020-07-01	2022
Kersthi Herjedahl, 2020-02-03--2020-07-01	Ledamot	2022
Linn Ängeflo, 2020-02-03--2020-10-01	Ledamot	2021
Chamilla Bratt, 2020-02-03--2020-10-01	Sekreterare	2021
Chamilla Bratt, fr o m 2020-10-01	Ordf. fr o m 2020-10-07	2021
Lars Vestlund fr o m 2020-10-01	Ledamot	2021
Ann Helderesson fr o m 2020-10-01	Ledamot	2021
Eva Källman Forsgren fr o m 2020-10-01	Ledamot/sekreterare	2021
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	2021
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bengt Larsson 2020-02-03--2020-10-01	Suppleant	2021
Nina Gullbrand, 2020-02-03--2020-10-01	Suppleant	2022
Bengt Larsson fr o m 2020-10-01	Suppleant	2021
Eva Ohlsson Djusberg fr o m 2020-10-01	Suppleant	2021
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2021
Eva Lavoie 2020-02-03--2020-06-03	Förtroendevald revisor	2021
<b>Revisorsuppleant</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vakant		
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Styrelsen		2021

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

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Två ledamöter varav en vald som ordförande på föreningsstämman 2020-02-03 samt den förtroendevalda revisorn valde att avsäga sig sina uppdrag med omedelbar verkan under verksamhetsåret. Under augusti 2020 inkom även ett krav på hela styrelsens avgång. En extrastämma i form av poströstning hölls 2020-10-01 där en "ny" styrelse valdes.

Mot bakgrund av utbrottet av 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 förutom att en planerad styrelseutbildning blev inställd


#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att dels höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-10-01, och dels att avsättningen till medlemmarnas inre fond tas bort från och med 2020-10-01, vilket innebär att föreningen får en ökad nettoomsättning.

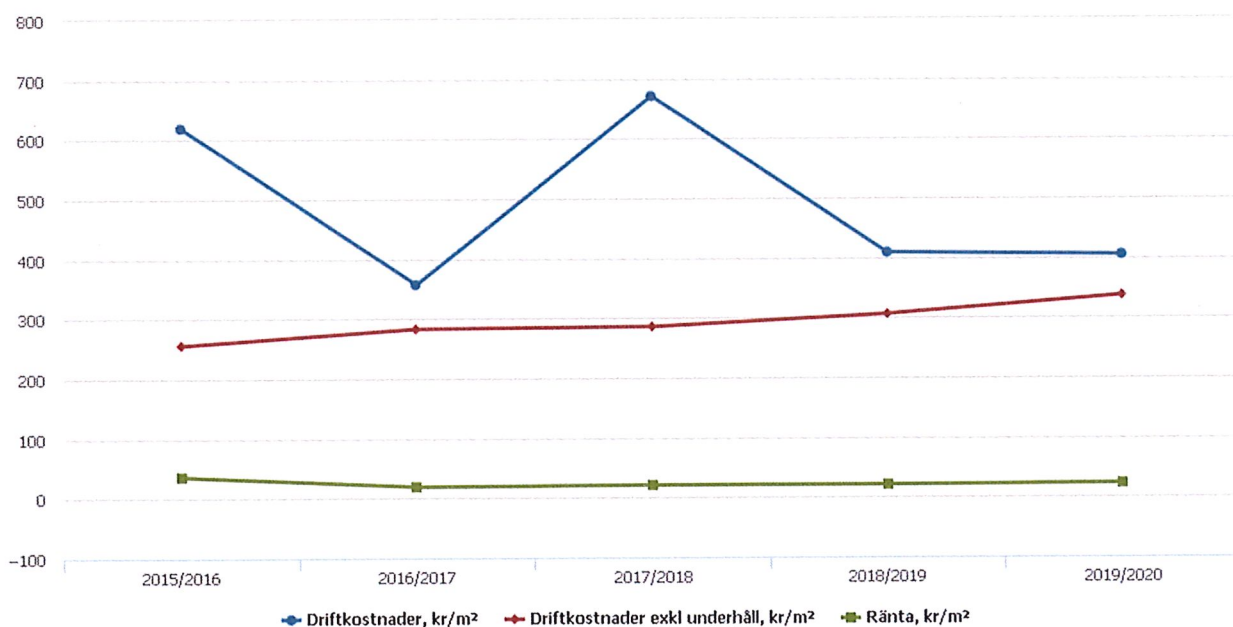
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 055	4 049	3 829	3 761	3 693
Resultat efter finansiella poster	181	157	-1 520	488	-1 485
Årets resultat	181	157	-1 520	488	-1 485
Resultat exklusive avskrivningar	505	482	-1 235	773	-1 203
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5	-228	-2 085	-126	-1 703
Balansomslutning	10 047	10 146	9 675	9 833	9 578
Årets kassaflöde	272	-66	110	0	0
Soliditet %	-6	0	0	6	1
Likviditet %	155	136	86	130	97
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	662	660	643	632	620
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	405	409	671	357	619
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	337	306	286	283	256
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	21	21	19	36
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	19	9	0	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 549	1 594	1 448	1 479	1 370
Skuldkvot %	2,27	2,35	2,28	2,23	2,36



**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	335 951	57 003	-1 349 902	157 003
Disposition enl. årsstämmbeslut			157 003	-157 003
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-433 281	433 281	
Årets resultat				180 611
<b>Vid årets slut</b>	<b>335 951</b>	<b>123 722</b>	<b>-1 259 618</b>	<b>180 611</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 192 899
Årets resultat	180 611
Årets fondavsättning	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	433 281
<b>Summa</b>	<b>-1 079 007</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 079 007 

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 4 055 046	4 048 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3 285 815	262 313
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>4 340 860</b>	<b>4 311 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	Not 4 -2 577 627	-2 602 341
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 047 296	-996 560
Personalkostnader	Not 6 -69 005	-109 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -324 697	-324 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 018 625</b>	<b>-4 033 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>322 235</b>	<b>278 121</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 699	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-145 323	-135 230
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-141 624</b>	<b>-121 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>180 611</b>	<b>157 003</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>180 611</b>	<b>157 003</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 062 291	8 383 610
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	138 480	141 857
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 200 771</b>	<b>8 525 467</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		147 000	147 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 000</b>	<b>147 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 347 771</b>	<b>8 672 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 155	43 948
Övriga fordringar, skattekonto		29 397	27 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	121 894	139 978
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>165 446</b>	<b>211 406</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 533 814	1 261 936
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 533 814</b>	<b>1 261 936</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 699 259</b>	<b>1 473 342</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 047 030</b>	<b>10 145 810</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		335 951	335 951
Fond för yttre underhåll		123 722	57 003
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>459 673</b>	<b>392 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 259 619	-1 349 902
Årets resultat		180 611	157 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 079 007</b>	<b>-1 192 899</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-619 335</b>	<b>-799 946</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 572 185	9 861 081
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 572 185</b>	<b>9 861 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	288 896	288 896
Leverantörsskulder		61 381	108 701
Skatteskulder		5 062	5 062
Övriga skulder	Not 12	290 724	273 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	448 116	408 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 094 179</b>	<b>1 084 674</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 047 030</b>	<b>10 145 810</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	180 611	157 003
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	324 697	324 697
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>505 308</b>	<b>481 700</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	45 961	-72 543
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	9 505	-617 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>560 774</b>	<b>-208 202</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-788 716
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-788 716</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-288 896	931 104
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-288 896</b>	<b>931 104</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>271 878</b>	<b>-65 814</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 261 936</b>	<b>1 327 750</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 533 814</b>	<b>1 261 936</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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
Byggnader	Linjär	90
Badrumsrenovering	Linjär	30
Bokningssystem tvättstuga	Linjär	15
Utemiljö	Linjär	20
Garageportar, lås, belysning	Linjär	20

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	3 792 684	3 786 482
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-19 675	-19 675
Hyror, lokaler	6 480	6 480
Hyror, garage	172 800	166 800
Hyror, p-platser	129 000	108 795
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-603	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 640	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 055 046</b>	<b>4 048 882</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	194 040	183 465
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgift, uthyrningsrum	26 803	16 275
Fakturerade kostnader, påminnelseavgift, inkasso	8 551	660
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning mm	56 419	61 912
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>285 815</b>	<b>262 313</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-433 281	-652 686
Reparationer	-111 336	-113 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 820	-81 820
Försäkringspremier	-78 470	-73 199
Kabel- och digital-TV	-117 201	-120 133
Återbäring från Riksbyggen	0	11 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 577	-2 637
Obligatoriska besiktningar	-21 064	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-52 084	-18 149
Snö- och halkbekämpning	-441 611	-318 489
Förbrukningsinventarier	-14 468	-11 587
Vatten	-166 250	-152 861
Fastighetsel	-96 915	-116 503
Uppvärmning	-816 771	-835 953
Sophantering och återvinning	-124 656	-112 305
Förvaltningsarvode drift	-15 124	-4 329
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 577 627</b>	<b>-2 602 341</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-717 991	-709 897
IT-kostnader	-199 340	-199 691
Företagsförsäkringar, självrisk	0	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-71 916	0
Inkasso, KFM avgifter	-10 525	-11 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 625	-9 663
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-9 800
Bankkostnader	-1 550	-13 715
Övriga externa kostnader	0	-24 069
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 047 296</b>	<b>-996 560</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Styrelsearvoden	-50 000	-60 000
Sammanträdesarvoden	0	-26 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-9 585
Övriga personalkostnader, utbildning kredit	0	3 000
Sociala kostnader	-8 505	-16 791
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 005</b>	<b>-109 476</b>

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

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-79 067	-79 067
Avskrivning Markanläggningar	-17 003	-17 003
Avskrivningar tillkommande utgifter	-225 249	-225 249
Avskrivning Installationer	-3 378	-3 378
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-324 697</b>	<b>-324 697</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 615 246	6 615 246
Mark	166 401	166 401
Tillkommande utgifter	6 448 648	6 000 000
Markanläggning, Utemiljö	340 068	0
	<b>13 570 363</b>	<b>12 781 647</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter, Garageportar, lås, belysning	0	448 648
Markanläggning, Utemiljö	0	340 068
	<b>0</b>	<b>788 716</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 570 363</b>	<b>13 570 363</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 611 712	-3 532 645
Tillkommande utgifter	-1 558 037	-1 332 788
Markanläggning, utemiljö	17 003	0
	<b>-5 186 752</b>	<b>-4 865 433</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-79 067	-79 067
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-225 249	-225 249
Årets avskrivning markanläggningar	-17 003	-17 003
	<b>-321 319</b>	<b>-321 319</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 508 072</b>	<b>-5 186 752</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 062 291</b>	<b>8 383 610</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 924 467	3 003 534
Mark	166 401	166 401
Tillkommande utgifter	4 665 361	4 890 611
Markanläggningar	306 061	323 065
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	622 000	622 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 822 000</b>	<b>25 822 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 268 000</i>	<i>20 268 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 554 000</i>	<i>5 554 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, kodlås (tvättstuga)	151 990	151 990
	<b>151 990</b>	<b>151 990</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	0	0
	<b>151 990</b>	<b>151 990</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, kodlås	-10 133	-6 755
	<b>-10 133</b>	<b>-6 755</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, kodlås	-3 378	-3 378
	<b>-3 378</b>	<b>-3 378</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer, kodlås	-13 511	-10 133
	<b>-13 511</b>	<b>-10 133</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>138 480</b>	<b>141 857</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 278	25 914
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 781	59 257
Förutbetald vattenavgift	0	12 120
Förutbetald renhållning	0	6 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 665	19 355
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 170	16 470
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>121 894</b>	<b>139 978</b>



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Inteckningslån	9 861 081	10 149 977
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-288 896	-288 896
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 572 185</b>	<b>9 861 081</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-12-30	593 408,00	0,00	18 640,00	574 768,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-03-30	388 244,00	0,00	13 824,00	374 420,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-09-30	3 316 250,00	0,00	105 000,00	3 211 250,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-06-01	1 049 548,00	0,00	22 816,00	1 026 732,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-06-30	1 345 024,00	0,00	28 616,00	1 316 408,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2024-03-30	3 457 503,00	0,00	100 000,00	3 357 503,00
<b>Summa</b>			<b>10 149 977,00</b>	<b>0,00</b>	<b>288 896,00</b>	<b>9 861 081,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 288 896 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 155 584 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 416 601 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 12 Övriga skulder**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Lån under betalning	0	-8 984
Medlemmarnas reparationsfonder	282 279	275 180
Avräkning hyror och avgifter	4 500	4 500
Clearing	3 945	2 559
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>290 724</b>	<b>273 255</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	24 482	25 194
Upplupna elkostnader	6 301	7 987
Upplupna vattenavgifter	27 304	0
Upplupna värmekostnader	34 978	37 134
Upplupna kostnader för renhållning	17 608	2 014
Upplupna revisionsarvoden	9 125	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 318	327 431
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>448 116</b>	<b>408 760</b>

**Not Ställda säkerheter**


	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	10 264 000	10 264 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

En extra stämma hölls genom poströstning den 2020-10-01, där en ny styrelse valdes.

Föreningen följer händelseutvecklingen noga vad gäller coronaviruset och Covid-19 och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. 

Styrelsens underskrifter

Brunflo 2020-11-12  
Ort och datum

Chamilla Bratt

Chamilla Bratt

Källman

Eva Källman Forsgren

Lars Vestlund

Lars Vestlund

Ann Heldorsson

Ann Heldorsson

Hans Lindström

Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/12-2020

Deloitte AB

Johanna Eriksson

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Brunflohus 4  
organisationsnummer 793200-1964

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus 4 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 4 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 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 revisionsssed 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

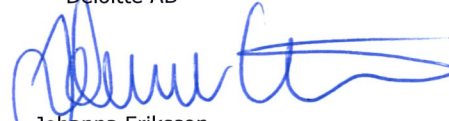
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 7/12-2020

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 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.