
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

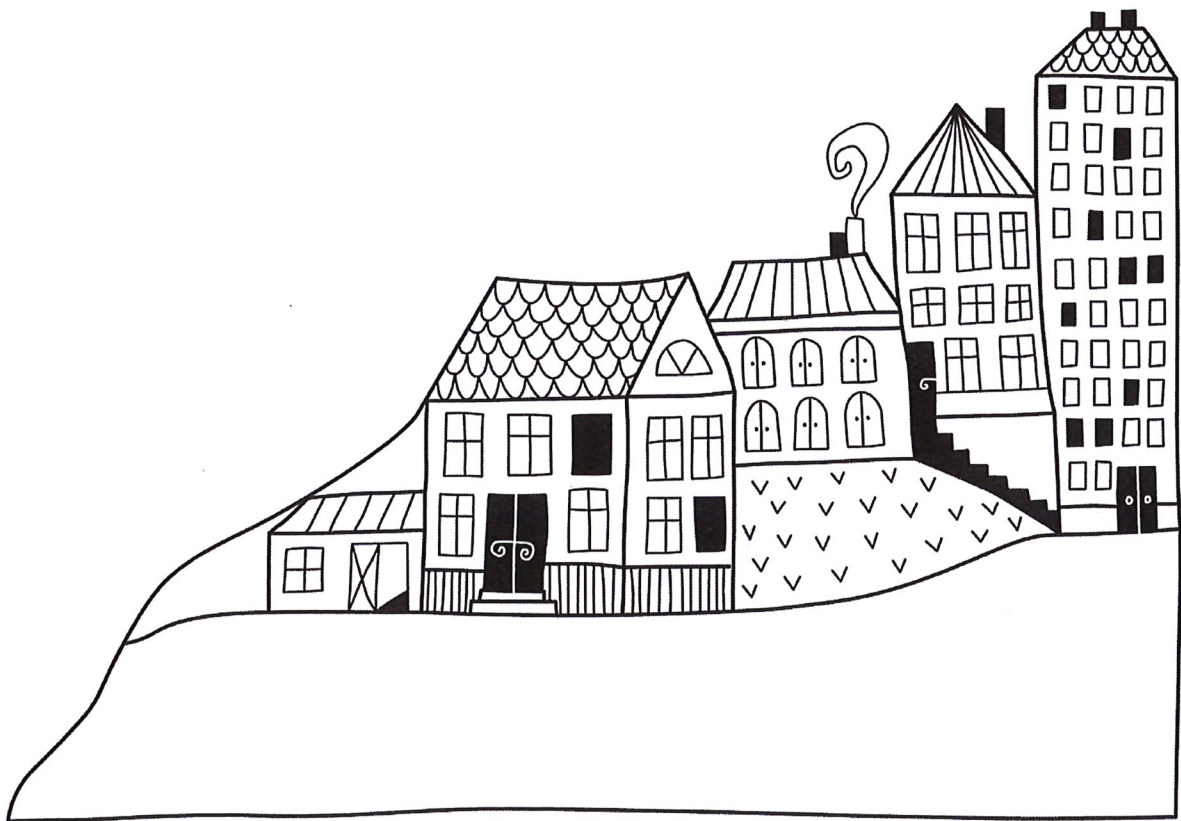
RBF Brunflohus 5
Org nr: 793200-2160



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 5 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 15 135 130 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat på ca 1 731 tkr är klart bättre jämfört med föregående års resultat på – 3 436 tkr, detta kan förklaras till största delen med lägre driftskostnader och då i form av lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 842 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	189	198

Total tomtarea	108 205 m ²
Total bostadsarea	24 724 m ²
Total lokalarea	90 m ²

Årets taxeringsvärde	145 337 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	145 337 000 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 813 tkr och planerat underhåll för 1 778 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 116 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (kr)	
Beskrivning	Belopp
Badrum	40 372
Lokaler, sjöboden	48 067
4 st torktumlare	263 620
Läckageskydd diskmaskin mm	12 675
Utvändig målning	1 413 504

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Bäckman	Ordförande	2021
Anita Modigh	Sekreterare	2022
Sven-Eric Moström	Vice ordförande	2022
Rigmor Davidsson	Ledamot	2021
Torbjörn Olofsson	Ledamot	2022
Leif Edström	Ledamot	2021
Bo Hanses	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Johansson	Suppleant	2022
Lennart Brändström	Suppleant	2021
Johan Vestlund	Suppleant	2022
Kurt Persson	Suppleant	2021
Yvonne Hedström	Suppleant	2021
Jaana Dalén	Suppleant	2022
Nils Lindström	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Ahnlund	Förtroendevald revisor	2021
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Bergek	Förtroendevald	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Olofsson		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 413 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 414 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

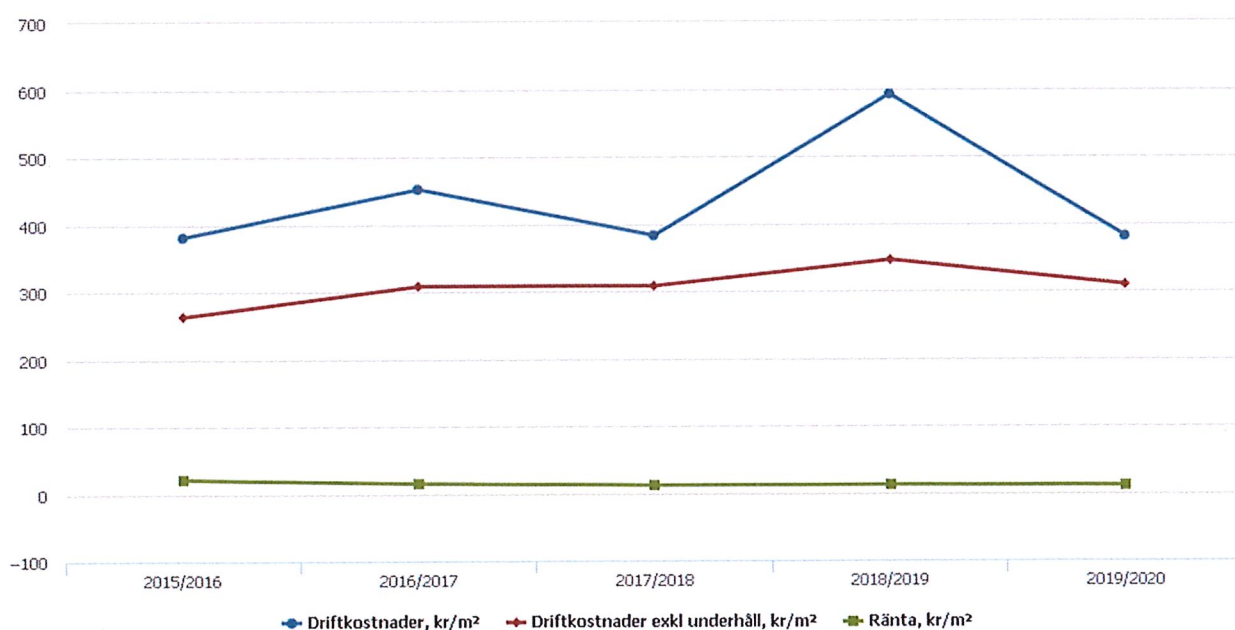
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 581 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	15 271	14 999	14 578	14 554	14 414
Resultat efter finansiella poster	1 731	-3 436	1 784	-1 090	366
Årets resultat	1 731	-3 436	1 784	-1 090	366
Resultat exklusive avskrivningar	2 573	-2 630	2 529	-345	1 111
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-316	-2 630	-667	-2 435	-1 889
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	116	0	129	82	121
Balansomslutning	26 507	26 607	30 623	28 993	30 434
Soliditet %	14	8	18	13	16
Likviditet %	97	70	132	101	122
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	581	573	573	573	567
Driftkostnader, kr/m ²	380	592	383	452	381
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	308	346	308	308	263
Ränta, kr/m ²	11	12	12	15	21
Underhållsfond, kr/m ²	45	0	129	0	76
Lån, kr/m ²	750	781	809	834	857
Skuldkvot %	1,16	1,20	1,25	1,00	1,00



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. *AP*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 063 906	187 930	0	3 202 629	-3 436 152
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 436 152	3 436 152
Reservering underhållsfond			2 889 000	-2 889 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 778 238	1 778 238	
Årets resultat					1 731 270
Vid årets slut	2 063 906	187 930	1 110 762	- 1 344 285	1 731 270

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-233 523
Årets resultat	1 731 270
Årets beräknade fondavsättning	-2 889 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 778 238
Summa	386 986

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 386 986 

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 15 270 962	14 998 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3 784 721	1 020 831
Summa rörelseintäkter	16 055 683	16 019 372
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -9 427 246	-14 643 182
Övriga externa kostnader	Not 5 -843 046	-789 722
Personalkostnader	Not 6 -2 950 981	-2 991 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -842 119	-805 693
Summa rörelsekostnader	-14 063 392	-19 230 132
Rörelseresultat	1 992 291	-3 210 761
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	52 138
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 653	7 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	-265 674	-284 764
Summa finansiella poster	-261 021	-225 391
Resultat efter finansiella poster	1 731 270	-3 436 152
Årets resultat	1 731 270	-3 436 152

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 926 552	21 503 022
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	322 239	404 564
Summa materiella anläggningstillgångar		21 248 791	21 907 586
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		528 000	528 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		528 000	528 000
Summa anläggningstillgångar		21 776 791	22 435 586
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		219 190	300 880
Summa Lager		219 190	300 880
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 009	15 082
Övriga fordringar, skattekonto		22 599	75 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	540 651	414 972
Summa kortfristiga fordringar		599 259	505 250
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 871	3 846
Summa kortfristiga placeringar		3 871	3 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 908 308	3 361 385
Summa kassa och bank		3 908 308	3 361 385
Summa omsättningstillgångar		4 730 628	4 171 360
Summa tillgångar		26 507 418	26 606 946

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 063 906	2 063 906
Reservfond		187 930	187 930
Fond för yttre underhåll		1 110 762	0
Summa bundet eget kapital		3 362 597	2 251 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 344 285	3 202 629
Årets resultat		1 731 270	-3 436 152
Summa fritt eget kapital		386 986	-233 523
Summa eget kapital		3 749 583	2 018 313
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 904 910	18 602 050
Summa långfristiga skulder		17 904 910	18 602 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	697 140	697 140
Leverantörsskulder		787 151	1 108 237
Skatteskulder		11 615	225 354
Övriga skulder	Not 13	1 795 444	2 126 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 561 575	1 829 452
Summa kortfristiga skulder		4 852 925	5 986 584
Summa eget kapital och skulder		26 507 418	26 606 946

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 731 270	-3 436 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	842 119	805 693
Justering avskrivning	-198	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-45 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 573 191	-2 675 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	81 690	-121 760
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-94 009	-46 518
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 133 658	116 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 427 214	-2 726 807
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-126 875	-158 438
Investeringar i maskiner och inventarier	-56 250	-145 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-183 125	-303 438
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-697 140	-697 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-697 140	-697 140
Årets kassaflöde	546 949	-3 727 385
Likvida medel vid årets början	3 365 230	7 092 615
Likvida medel vid årets slut	3 912 179	3 365 230
Uppllysning om betalda räntor		
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	86
Värmepump	Linjär	19
Traktor	Linjär	10
Inventarier, projektor	Linjär	5
Släpvagn	Linjär	5
Förråd	Linjär	5
Gräsklippare	Linjär	5
Snöskopa	Linjär	3
Sopvals	Linjär	5

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	14 371 286	14 168 172
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder, togs bort 2018-10-01	0	-34 533
Hyror, lokaler	96 875	62 750
Hyror, garage	510 075	507 825
Hyror, p-platser	291 926	294 327
Elavgifter	800	0
Summa nettoomsättning	15 270 962	14 998 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Kabel-tv-avgifter/IT	528 000	528 000
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift	63 547	45 087
Fakturerade kostnader, inkasso	10 180	5 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	7
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar, gräsklippare	0	45 000
Övriga rörelseintäkter, uthyrning andra hand, tjänster till brf mm	127 579	351 688
Försäkringsersättningar	55 417	46 009
Summa övriga rörelseintäkter	784 721	1 020 831

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-1 778 238	-6 092 602
Reparationer	-812 910	-1 496 601
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-782 770	-782 770
Försäkringspremier	-296 417	-286 652
Kabel- och digital-TV	-810 152	-788 343
Återbäring från Riksbyggen	0	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 820	-4 453
Serviceavtal	-40 721	-99 461
Sotning	-4 824	0
Obligatoriska besiktningar	-31 577	-31 070
Bevakningskostnader	-57 702	-61 156
Övriga utgifter, köpta tjänster	-75 818	-65 130
Snö- och halkbekämpning	-25 746	-23 842
Förbrukningsinventarier	-164 197	-221 769
Fordons- och maskinkostnader	-150 363	-79 372
Vatten	-920 367	-928 742
Fastighetsel	-434 925	-497 445
Uppvärmning	-2 420 104	-2 543 670
Sophantering och återvinning	-565 925	-646 971
Förvaltningsarvode drift	-49 670	-2 132
Summa driftkostnader	-9 427 246	-14 643 182

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode	-528 533	-556 359
IT-kostnader	-6 186	-9 059
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-27 813
Övriga förvaltningskostnader	-109 033	-66 357
Inkasso och KFM-avgifter	-26 682	-17 313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 545	-36 111
Telefon och porto	-44 050	-49 810
Medlems- och föreningsavgifter	-34 591	-25 350
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-843 046	-789 722

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 658 112	-1 621 939
Uttagsskatt	-555 698	-551 529
Styrelsearvoden	0	-72 000
Sammanträdesarvoden	-108 000	-31 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 903	-56 196
Övriga kostnadsersättningar	-4 510	-5 286
Pensionskostnader	-73 285	-66 809
Övriga personalkostnader	-50 101	-25 490
Sociala kostnader	-469 371	-560 488
Summa personalkostnader	-2 950 981	-2 991 536

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-392 017	-391 857
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-286 511
Avskrivningar tillkommande utgifter	-311 527	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-138 575	-127 325
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-842 119	-805 693

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 550 145	33 550 145
Mark	939 630	939 630
Tillkommande uppgifter, värmepump, förråd -19	4 908 438	4 750 000
	39 398 213	39 239 775
Årets anskaffning , tillkommande uppgifter, förråd -19	0	158 438
tillkommande uppgifter, förråd -20	126 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 525 088	39 398 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 916 722	-15 524 705
Tillkommande utgifter, värmepump, förråd -19	-1 978 271	-1 692 119
	-17 894 993	-17 216 824
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-392 017	-391 857
Årets avskrivning tillkommande uppgifter värmepump, förråd -19, -20	-311 527	-254 823
Årets avskrivning tillkommande uppgifter förråd -19	0	-31 688
	-703 544	-678 368
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 598 537	-17 895 192
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 926 551	21 503 022
Varav		
Byggnader	17 241 406	17 633 584
Mark	939 630	939 630
Tillkommande uppgifter, värmepump, förråd -19 och -20	2 745 515	2 803 058
Tillkommande uppgifter, förråd -19	0	126 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 800 000	69 800 000
Lokaler	2 737 000	2 737 000
Småhus	72 800 000	72 800 000
Totalt taxeringsvärde	145 337 000	145 337 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 457 000</i>	<i>117 457 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 880 000</i>	<i>27 880 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Traktor	816 250	816 250
Projektor	26 439	26 439
Snöskopa	10 031	10 031
Gräsklippare	190 000	0
Släpvagn	38 500	38 500
	1 081 220	891 220
Årets anskaffning		
Gräsklippare	0	190 000
Sopvals	56 250	0
	1 137 470	1 081 220
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Traktor	-571 386	-489 750
Projektor	-26 439	-26 440
Snöskopa	-10 031	-10 041
Gräsklippare	-38 000	0
Släpvagn	-30 800	-23 100
	-676 656	-549 331
Årets avskrivningar		
Traktor	-81 625	-81 625
Projektor	0	0
Snöskopa	0	0
Gräsklippare	-38 000	-38 000
Släpvagn	-7 700	-7 700
Sopvals	-11 250	0
	-138 575	-127 325
Ackumulerade avskrivningar		
Traktor	653 011	-571 375
Projektor	-26 439	-26 440
Snöskopa	-10 031	-10 041
Gräsklippare	-76 000	-38 000
Släpvagn	-38 500	-30 800
Sopvals	-11 250	0
	-815 231	-676 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	322 239	404 564
Varav		
Traktor	163 239	244 864
Gräsklippare	114 000	152 000
Släpvagn	0	7 700
Sopvals	45 000	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 452	4 230
Förutbetalda försäkringspremier	99 430	97 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 350	175 833
Förutbetald vattenavgift	78 005	0
Förutbetald renhållning	32 634	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	139 031	137 351
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 750	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 651	414 972

Not 11 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	721 202	1 815 261
Transaktionskonto	3 184 606	1 543 624
Summa kassa och bank	3 908 308	3 361 385

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	18 602 050	19 299 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-697 140	-697 140
Långfristig skuld vid årets slut	17 904 910	18 602 050

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-03-01	727 518,00	0,00	15 560,00	711 958,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-07-30	1 538 472,00	0,00	66 888,00	1 471 584,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-07-30	1 896 088,00	0,00	82 440,00	1 813 648,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-07-30	1 974 972,00	0,00	85 868,00	1 889 104,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	700 765,00	0,00	15 488,00	685 277,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	777 728,00	0,00	17 188,00	760 540,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	908 600,00	0,00	20 080,00	888 520,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2022-12-30	852 243,00	0,00	18 732,00	833 511,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2022-12-30	1 193 357,00	0,00	26 228,00	1 167 129,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-03-01	1 530 662,00	0,00	58 152,00	1 472 510,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-06-01	1 433 356,00	0,00	89 584,00	1 343 772,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-06-01	1 887 832,00	0,00	117 992,00	1 769 840,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-03-01	1 474 563,00	0,00	31 540,00	1 443 023,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-03-01	2 403 034,00	0,00	51 400,00	2 351 634,00
Summa			19 299 190,00	0,00	697 140,00	18 602 050,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 697 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 788 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 116 350 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-09-01-2021-08-31 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-09-01-2021-08-31. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 13 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-51 808
Medlemmarnas reparationsfonder	1 624 996	1 954 477
Skuld för moms	86 639	100 859
Skuld sociala avgifter och skatter	66 571	93 199
Avräkning hyror och avgifter	10 153	10 680
Clearing	7 086	18 994
Summa övriga skulder	1 795 444	2 126 400

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	97 994	156 370
Upplupna sociala avgifter	20 990	33 494
Upplupna räntekostnader	39 739	44 122
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 895	0
Upplupna elkostnader	86 538	100 377
Upplupna vattenavgifter	0	160 448
Upplupna kostnader för renhållning	16 223	72 086
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 924	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 500	1 766
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 240 772	1 239 789
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 561 575	1 829 452

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	38 230 700	38 230 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat. 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 2020-11-11
Ort och datum

Ulf Bäckman
Ulf Bäckman

Anita Modigh
Anita Modigh

Sven-Eric Moström
Sven-Eric Moström

Rigmor Davidsson
Rigmor Davidsson

Torbjörn Olofsson
Torbjörn Olofsson

Leif Edström
Leif Edström

Bo Hanses
Bo Hanses

Brunflo 2020-11-11
Maria Ahnlund
Maria Ahnlund
Föreningsvald revisor

Deloitte AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-12-21

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Brunflohus 5
organisationsnummer 793200-2160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus 5 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. 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 5 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 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 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.

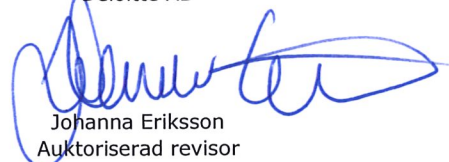
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 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 2020-12-21

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.

Arsavgift

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 planerliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.