

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Brunflohus 4
Org nr: 793200-1964



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och beloppen 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 437 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Intäkterna är högre jämfört med föregående år vilket främst beror på höjda årsavgifter samt en försäkringsersättning. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att kostnader för underhåll och reparationer är lägre. Räntekostnader har ökat p.g.a. höjda räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23 % till 20 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 122 % till 129 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 474 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 ²
Total bostadsarea	5 733 m ²
Total lokalarea	633 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 633m²

Årets taxeringsvärde	32 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 808 000 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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och har betalats ut under året. Det här året uppgick beloppet till 9 000 kronor i återbäring och 2 940 kronor i utdelning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 111 tkr och planerat underhåll för 491 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr, (220 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer, skyddsrum	45 499
Armaturer/belysning, trapphus, gårdar mm	117 291
Putsning, målning socklar	90 223
Lägenhetsdörrar	235 743
Målning parkeringslinjer, adm. kostn.	2 353

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ohlsson Djusberg	Ordförande	2024
Eva Källman	Sekreterare	2025
Kerstin Olsson	Ledamot	2025
Fredrik Tirén	Ledamot	2024
Lars Vestlund	Ledamot	2024
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Heldorsson	Suppleant	2025
Inger Lager	Suppleant	2024
Johan Pettersson	Suppleant	2025
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Vakant	Förtroendevald revisor	2024

Revisorsuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	Föreningsvald	2024

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Under räkenskapsåret har föreningen höjt årsavgiften med 2 % från och med 2022-10-01.

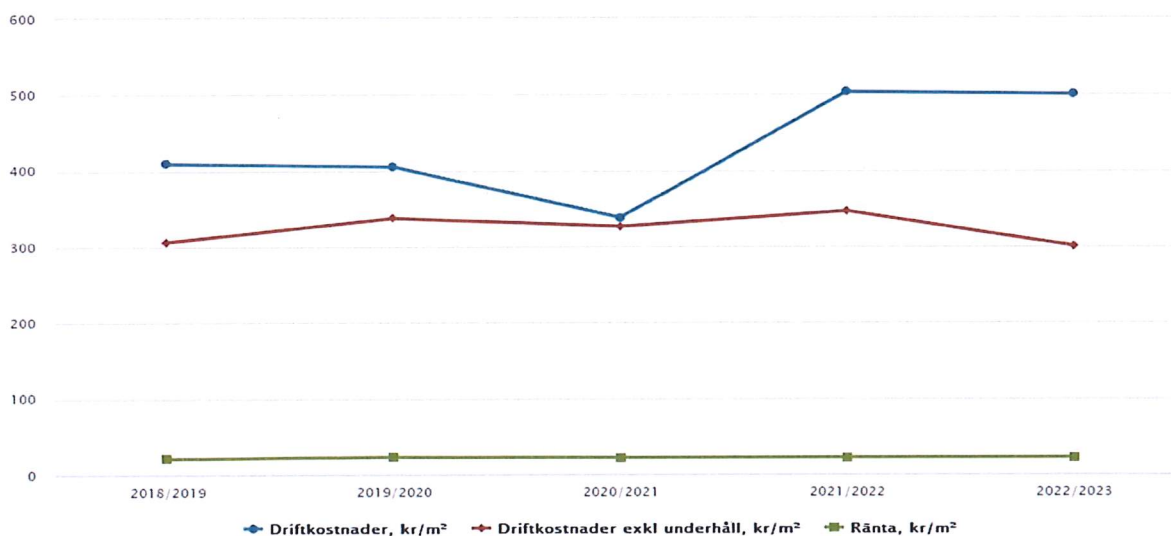
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 273	4 187	4 101	4 055	4 049
Resultat efter finansiella poster	136	-301	578	181	157
Årets resultat	136	-301	578	181	157
Resultat exklusive avskrivningar	474	27	902	505	482
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-926	-1 183	302	5	-228
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	220	190	94	79	111
Balansomslutning	10 029	9 798	10 401	10 047	10 146
Årets kassaflöde	341	-963	663	272	-66
Soliditet %	-2	-4	0	-6	0
Likviditet %	20	23	116	155	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	693	680	666	662	660
Driftkostnader, kr/m ²	444	503	338	405	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	367	346	326	337	306
Ränta, kr/m ²	33	22	22	23	21
Underhållsfond, kr/m ²	278	135	102	19	9
Lån, kr/m ²	1 413	1 458	1 504	1 549	1 594
Skuldkvot %	1,94	2,07	2,19	2,27	2,35



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. A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	335 951	859 381	-1 236 934	-301 315
Disposition enl. årsstämmobeslut			-301 315	301 315
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-491 108	491 108	
Årets resultat				135 563
Vid årets slut	335 951	1 768 273	-2 447 140	135 563

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 538 249
Årets resultat	135 563
Årets fondavsättning	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	491 108
Summa	-2 311 577

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -2 311 577

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 4 272 539	4 186 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3 365 213	293 180
Summa rörelseintäkter	4 637 752	4 480 037
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -2 824 968	-3 200 740
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 044 750	-1 050 359
Personalkostnader	Not 6 -93 670	-78 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -338 697	-328 197
Summa rörelsekostnader	-4 302 085	-4 657 702
Rörelseresultat	335 667	-177 665
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 940	14 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 300	1 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	-211 344	-138 939
Summa finansiella poster	-200 104	-123 649
Resultat efter finansiella poster	135 563	-301 315
Årets resultat	135 563	-301 315

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 780 833	8 116 152
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	128 347	131 724
Summa materiella anläggningstillgångar		7 909 180	8 247 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		147 000	147 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 000	147 000
Summa anläggningstillgångar		8 056 180	8 394 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-12 585	2 345
Övriga fordringar		35 817	35 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	374 538	131 878
Summa kortfristiga fordringar		397 770	169 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 574 726	1 233 777
Summa kassa och bank		1 574 726	1 233 777
Summa omsättningstillgångar		1 972 496	1 403 401
Summa tillgångar		10 028 675	9 798 278

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	335 951	335 951
Fond för yttre underhåll	1 768 273	859 381
Summa bundet eget kapital	2 104 224	1 195 332
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 447 140	-1 236 934
Årets resultat	135 563	-301 315
Summa fritt eget kapital	-2 311 577	-1 538 249
Summa eget kapital	-207 353	-342 917
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 909 299
Summa långfristiga skulder	500 208	3 909 299
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 373 990
Leverantörsskulder		57 017
Skatteskulder		25 331
Övriga skulder	Not 12	284 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	490 961
Summa kortfristiga skulder	9 735 820	6 231 895
Summa eget kapital och skulder	10 028 675	9 798 278

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	135 563	-301 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	338 697	328 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 260	26 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-228 146	11 394
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	383 730	-12 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629 844	26 134
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-700 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-700 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-288 896	-288 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288 896	-288 896
Årets kassaflöde	340 949	-962 763
Likvidamedel vid årets början	1 233 777	2 196 540
Likvidamedel vid årets slut	1 574 726	1 233 777
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	90
Badrumsrenovering	Linjär	30
Bokningssystem tvättstuga	Linjär	15
Utemiljö	Linjär	20
Garageportar, lås, belysning	Linjär	20
Lägenhetsdörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 975 124	3 900 421
Hyror, lokaler	6 480	6 466
Hyror, garage	173 115	172 800
Hyror, p-platser	128 720	128 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 900	-19 680
Summa nettoomsättning	4 272 539	4 186 857

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	193 875	194 040
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelse, andrahand, uthyrningsrum mm	65 449	28 162
Fakturerade kostnader, inkasso	24 100	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning, påminnelseavgift	660	68 817
Försäkringsersättningar	81 132	2 158
Summa övriga rörelseintäkter	365 213	293 180

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-491 108	-996 777
Reparationer	-111 229	-186 399
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 080	-104 080
Försäkringspremier	-99 262	-91 740
Kabel- och digital-TV, Sappa	-133 311	-121 051
Återbäring från Riksbyggen	9 000	8 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 156	-3 035
Obligatoriska besiktningar, rensning kanaler, OVK	-98 000	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 175	-21 713
Snö- och halkbekämpning	-367 746	-398 701
Statuskontroll, skyddsrum	0	-10 369
Drift och förbrukning, övrigt, kärlltvätt, adm. kostn. passer- & bokningssyst.	-25 365	-4 142
Förbrukningsinventarier	-21 012	-10 779
Vatten	-220 286	-203 271
Fastighetsel	-135 395	-87 798
Uppvärmning	-839 778	-820 378
Sophantering och återvinning	-156 619	-136 241
Förvaltningsarvode drift	-5 446	-13 166
Summa driftskostnader	-2 824 968	-3 200 740

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-761 023	-739 239
IT-kostnader, B2 Bredband AB/ Telenor AB	-214 211	-202 041
Arvode, yrkesrevisorer	-22 025	-20 000
Övriga förvaltningskostnader, årsredovisning, bolagsverket, adm. taggar mm	-29 214	-61 188
Inkasso	-183	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 421	-17 507
Kontorsmateriel	0	-683
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-7 350	-7 350
Bankkostnader, Swedbank	-2 323	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-1 044 750	-1 050 359

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-66 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 200	-2 500
Sociala kostnader	-16 170	-9 907
Summa personalkostnader	-93 670	-78 407

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-79 067	-79 067
Avskrivning Markanläggningar	-17 003	-17 003
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 249	-228 749
Avskrivning Installationer	-3 378	-3 378
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-338 697	-328 197

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 615 246	6 615 246
Mark	166 401	166 401
Tillkommande utgifter	7 148 648	6 448 648
Markanläggningar, utemiljö	340 068	340 068
	14 270 363	13 570 363
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter, lägenhetsdörrar	0	700 000
	0	700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 270 363	14 270 363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 848 912	-3 769 845
Tillkommande utgifter	-2 237 285	-2 008 536
Markanläggningar, utemiljö	-68 014	-51 010
	-6 154 211	-5 829 391
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-79 067	-79 067
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-239 249	-228 749
Årets avskrivning markanläggningar, utemiljö	-17 003	-17 003
	-335 319	-324 819
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 489 530	-6 154 211
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 780 833	8 116 152
Varav		
Byggnader	2 687 267	2 766 334
Mark	166 401	166 401
Tillkommande utgifter	4 672 114	4 911 363
Markanläggningar, utemiljö	255 051	272 054
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	808 000	808 000
Totalt taxeringsvärde	32 808 000	32 808 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 454 000</i>	<i>26 454 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 354 000</i>	<i>6 354 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	151 986	151 986
	151 986	151 986
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	151 986	151 986
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-20 266	-16 888
	-20 266	-16 888
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 378	-3 378
	-3 378	-3 378
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-23 643	-20 266
	-23 643	-20 266
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	128 347	131 724

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 255	1 113
Förutbetalda försäkringspremier	34 333	30 597
Förutbetalt förvaltningsarvode	266 066	62 808
Förutbetald vattenavgift	17 682	0
Förutbetald renhållning	8 703	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 167	20 890
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 925	16 470
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 408	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374 538	131 878

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	8 994 393	9 283 289
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-291 464	-288 896
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 202 721	-5 085 094
Långfristig skuld vid årets slut	500 208	3 909 299

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,25%	2023-10-02	3 001 250,00	0,00	105 000,00	**2 896 250,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2023-10-02	1 259 176,00	0,00	28 616,00	**1 230 560,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2023-09-01	981 100,00	0,00	22 816,00	**958 284,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2024-03-30	346 772,00	0,00	13 824,00	**332 948,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2024-03-30	3 157 503,00	0,00	100 000,00	**3 057 503,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2025-12-30	537 488,00	0,00	18 640,00	518 848,00
Summa			9 283 289,00	0,00	288 896,00	8 994 393,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om **8 475 545 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 518 848 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 12 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	211 535	261 728
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 768
Clearing	100	100
Summa övriga skulder	211 635	284 596

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 915	0
Upplupna räntekostnader	52 518	23 504
Upplupna elkostnader	7 259	6 073
Upplupna vattenavgifter	0	32 819
Upplupna värmekostnader	35 080	37 392
Upplupna kostnader för renhållning	1 242	19 921
Upplupna revisionsarvoden	11 400	10 000
Upplupna styrelsearvoden	74 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 350	253
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	378 325	360 999
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 389	490 961

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	10 264 000	10 264 000

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. B

Styrelsens underskrifter

Brunflo 26/9 2023
Ort och datum

Eva Ohlsson Djusberg
Eva Ohlsson Djusberg

Lars Vestlund
Lars Vestlund

Lars Vestlund

Kerstin Olsson
Kerstin Olsson

Kerstin Olsson

Eva Källman
Eva Källman

Eva Källman

Fredrik Tirén
Fredrik Tirén

Fredrik Tirén

Hans Lindström
Hans Lindström

Hans Lindström

Deloitte AB

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/12-2023

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 uppger, 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 4 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

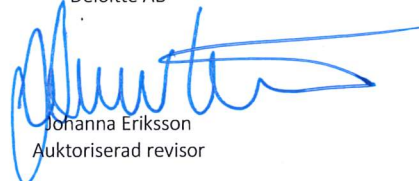
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2023-12-18

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor