

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Brunflohus 3
Org nr: 793200-1717



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 5 282 249 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för planerat underhåll. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. löpande amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 175%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 30 543 m²

Total bostadsarea 9 246 m²

Total lokalarea 335 m²

Årets taxeringsvärde 53 038 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 575 000 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 324 tkr och planerat underhåll för 3 033 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	147 017
Installationer, värme	2 172 805
Huskropp utvändigt	6 361
Markytor	707 021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Pettersson	Ordförande	2024
Anders Andersson	Sekreterare	2023
Jessica Öberg	Vice ordförande	2024
Patrik Holmberg	Ledamot	2023
Victoria Ifrén	Ledamot	2023
Helen Vestman	Ledamot	2024
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Rödén	Suppleant	2023
Lena Sörensson	Suppleant	2024
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2023
Gudrun Lundberg	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Persson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Widegren	2023
Gösta Bylsäter	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

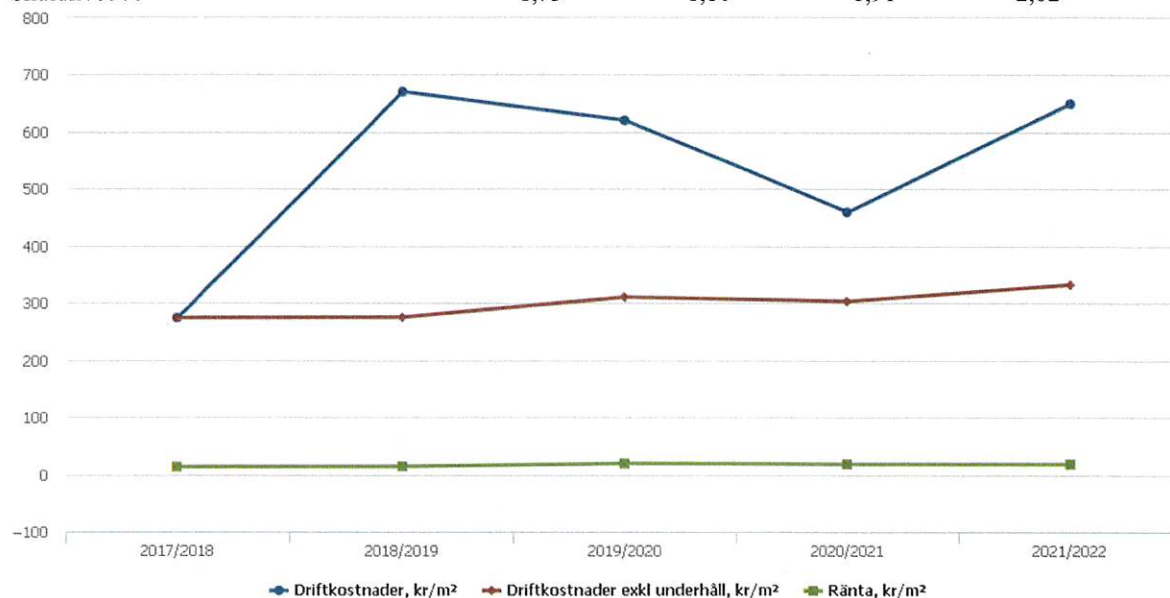
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-09-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	6 739	6 739	6 584	6 462	6 302
Resultat efter finansiella poster	-1 088	690	-1 025	-1 523	1 982
Årets resultat	-1 088	690	-1 025	-1 523	1 983
Resultat exklusive avskrivningar	-769	1 009	-706	-1 204	2 302
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 147	-517	-2 084	-2 582	975
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	159	144	144	139
Balansomslutning	15 876	16 527	16 417	18 652	14 719
Soliditet %	14	20	16	19	35
Likviditet %	175	557	488	414	380
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	688	688	674	661	644
Driftkostnader, kr/m ²	649	459	620	670	274
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	332	303	310	275	274
Ränta, kr/m ²	18	18	19	14	13
Underhållsfond, kr/m ²	0	3	0	65	315
Lån, kr/m ²	1 229	1 276	1 323	1 370	880
Skuldkvot %	1,73	1,80	1,91	2,02	1,33



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 balansomsutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 956	28 742	2 003 987	689 956
Disposition enl. årsstämmobeslut			689 956	-689 956
Reservering underhållsfond		1 378 000	-1 378 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 406 742	1 406 742	
Årets resultat				-1 088 129
Vid årets slut	513 956	0	2 722 685	-1 088 129

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 693 943
Årets resultat	-1 088 129
Årets fondavsättning	-1 378 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 406 742
Summa	1 634 556

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 634 556**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 738 649	6 739 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 566	45 809
Summa rörelseintäkter		6 820 215	6 785 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 218 395	-4 396 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 108 700	-1 100 771
Personalkostnader	Not 6	-115 840	-136 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-319 007	-319 007
Summa rörelsekostnader		-7 761 942	-5 953 014
Rörelseresultat		-941 727	832 153
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 720	18 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 006	12 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 128	-173 045
Summa finansiella poster		-146 402	-142 196
Resultat efter finansiella poster		-1 088 129	689 957
Årets resultat		-1 088 129	689 957

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 557 201	7 876 208
Summa materiella anläggningstillgångar		7 557 201	7 876 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		195 000	195 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		7 752 201	8 071 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		250 293	244 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	326 163	152 379
Summa kortfristiga fordringar		576 456	397 285
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar OKQ8		2 645	2 645
Summa kortfristiga placeringar		2 645	2 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	7 544 418	8 055 438
Summa kassa och bank		7 544 418	8 055 438
Summa omsättningstillgångar		8 123 518	8 455 368
Summa tillgångar		15 875 720	16 526 576

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		513 956	513 956
Fond för yttre underhåll		0	28 742
Summa bundet eget kapital		513 956	542 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 722 685	2 003 987
Årets resultat		-1 088 129	689 956
Summa fritt eget kapital		1 634 556	2 693 943
Summa eget kapital		2 148 512	3 236 641
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 097 445	6 954 918
Summa långfristiga skulder		9 097 445	6 954 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 675 257	5 269 788
Leverantörsskulder		802 444	194 294
Skatteskulder		39 253	1 423
Övriga skulder	Not 12	105 983	136 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 006 825	733 081
Summa kortfristiga skulder		4 629 762	6 335 017
Summa eget kapital och skulder		15 875 720	16 526 576

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 088 129	689 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	319 007	319 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-769 122	1 008 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-179 170	234 398
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	889 277	-128 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 016	1 115 086
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-452 004	-452 004
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-452 004	-452 004
Årets kassaflöde	-511 020	663 082
Likvidamedel vid årets början	8 058 082	7 395 000
Likvidamedel vid årets slut	7 547 063	8 058 082

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2059
Badrumsrenovering	Linjär	20	2025
Fönster- och balkongdörrar	Linjär	40	2051

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 356 868	6 356 868
Hyrer, lokaler	98 641	98 040
Hyrer, garage	118 800	118 801
Hyrer, p-platser	174 214	175 169
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 268	-4 231
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-323
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 606	-4 966
Summa nettoomsättning	6 738 649	6 739 358

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	20 096	30 112
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	61 473	14 979
Summa övriga rörelseintäkter	81 566	45 809

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-3 033 205	-1 496 758
Reparationer	-324 226	-226 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 380	-128 550
Försäkringspremier	-164 443	-152 721
Kabel- och digital-TV	-145 819	-140 024
Återbäring från Riksbyggen	12 700	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 400	-1 240
Obligatoriska besiktningar	-14 428	-6 600
Bevakningskostnader	-16 290	-12 555
Snö- och halkbekämpning	-310 941	-237 945
Förbrukningsinventarier	-17 120	-7 128
Fordons- och maskinkostnader	-425	-963
Vatten	-273 719	-320 197
Fastighetsel	-254 875	-257 407
Uppvärmning	-1 219 818	-1 238 992
Sophantering och återvinning	-231 321	-172 851
Fastighetsskötsel debiterat utöver avtal, jour	-49 684	-9 183
Summa driftskostnader	-6 218 395	-4 396 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-1 008 462	-1 002 247
IT-kostnader	-8 250	-5 241
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-22 641	-18 756
Juridiska kostnader	0	-1 179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 905	-28 714
Telefon och porto	-10 555	-12 959
Medlems- och föreningsavgifter	-9 750	-10 750
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 038	0
Summa övriga externa kostnader	-1 108 700	-1 100 771

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Uttagsskatt	0	-3 275
Styrelsearvoden	-68 000	-65 000
Sammanträdesarvoden	-16 200	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 400	-13 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-800
Sociala kostnader	-17 240	-24 662
Summa personalkostnader	-115 840	-136 737

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-88 795	-88 795
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 212	-230 212
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-319 007	-319 007

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 804 417	9 804 417
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	7 000 000	7 000 000
	17 096 304	17 096 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 096 304	17 096 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 430 325	-6 341 531
Tillkommande utgifter	-2 789 771	-2 559 559
	-9 220 096	-8 901 090
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-88 795	-88 792
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-230 212	-230 447
	-319 007	-319 007
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 539 103	-9 220 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 557 201	7 876 207
Varav		
Byggnader	3 285 297	3 374 092
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	3 980 018	4 210 230
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 000 000	39 600 000
Lokaler	1 038 000	975 000
Totalt taxeringsvärde	53 038 000	40 575 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 546 000</i>	<i>30 483 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 492 000</i>	<i>10 092 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 053
Förutbetalda försäkringspremier	54 654	54 543
Förutbetalt förvaltningsarvode	259 484	82 571
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 025	11 213
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 163	152 379

Not 10 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	2 038 665	2 032 567
Transaktionskonto	5 505 753	6 022 871
Summa kassa och bank	7 544 418	8 055 438

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	11 772 702	12 224 706
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-452 004	-452 004
Lån som omsätts under kommande räkenskapsår	-2 223 253	-4 817 784
Långfristig skuld vid årets slut	9 097 445	6 954 918

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-12-30	1 546 980,00	83 620,00	1 463 360,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-04-30	1 409 020,00	32 960,00	1 376 060,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-06-30	1 201 320,00	38 340,00	1 162 980,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-06-30	3 498 680,00	111 660,00	3 387 020,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-09-30	520 025,00	93 940,00	426 085,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-01-30	3 270 804,00	73 500,00	3 197 304,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	777 877,00	17 984,00	759 893,00
Summa			12 224 706,00	452 004,00	11 772 702,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 12 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	107 208	116 260
Skuld för moms	0	1 566
Skuld sociala avgifter och skatter	0	15 280
Avräkning hyror och avgifter	-1 225	-1 225
Clearing	0	4 550
Summa övriga skulder	105 983	136 431

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	-3 596
Upplupna räntekostnader	21 639	22 250
Upplupna elkostnader	18 632	19 310
Upplupna vattenavgifter	0	49 700
Upplupna värmekostnader	51 620	66 224
Upplupna kostnader för renhållning	7 215	27 420
Upplupna revisionsarvoden	0	14 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 641	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	549 078	537 673
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 006 825	733 081

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	13 236 400	13 236 400

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Brunflo 10/11-2022
Ort och datum

Yvonne Pettersson

Helen Vestman

Victoria Ifrén

Jessica Öberg

Patrik Holmberg

Anders Andersson

Hans Lindström

Gudrun Lundberg

Gudrun Lundberg
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-12

Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RBF Brunflohus 3
organisationsnummer 793200-1717**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus 3 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 3 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2023-01-12

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor