

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

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
2022-09-01 till 2023-08-31

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 ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 175% till 67%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 338% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 078 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 Soflavägen 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 m ²
Total bostadsarea	9 246 m ²
Total lokalarea	335 m²

Årets taxeringsvärde	53 038 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 038 000 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 Riksbyggens 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 243 tkr och planerat underhåll för 4 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen, innertak	259
Vatten och avlopp	881
Värme	525
Ventilation	303
Brokvistar	1 351
Lägenhetsdörrar	864
Markytor	56

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
Lena Sörensson	Sekreterare	2024
Jessica Öberg	Vice ordförande	2024
Victoria Ifrén	Ledamot	2025
Andreas Zetterlund	Ledamot	2025
Linus Nilsson	Ledamot	2025
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Lindblom	Suppleant	2024
Bengt-Olov Eriksson	Suppleant	2025
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2024
Gudrun Lundberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Persson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Widegren	2024
Gösta Bylsäter	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser 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 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

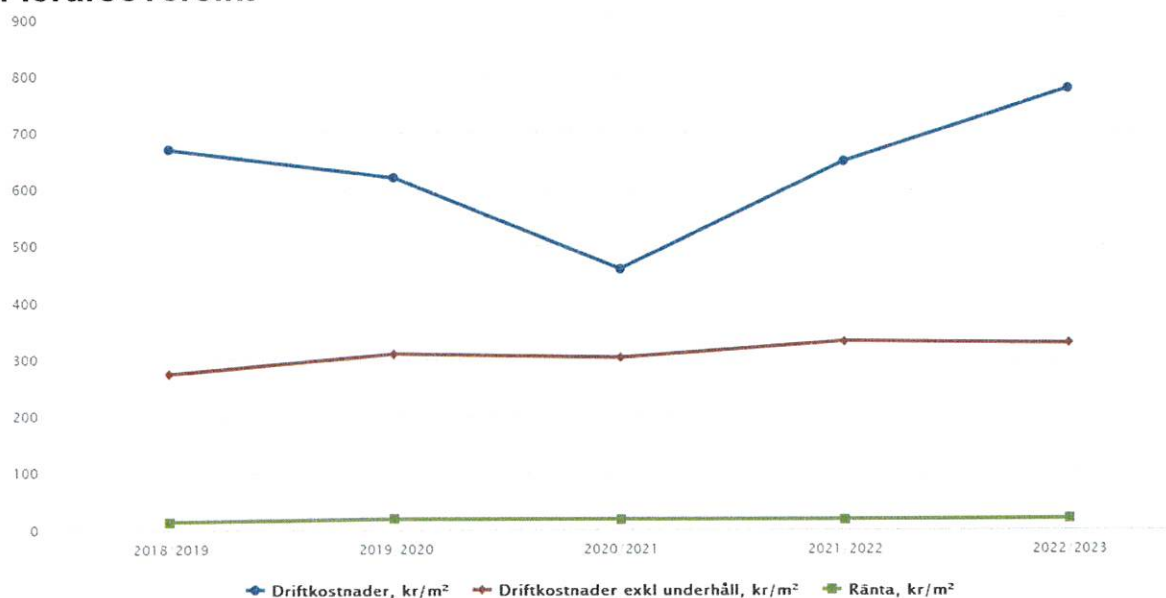
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-09-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 744	6 739	6 739	6 584	6 462
Resultat efter finansiella poster	-2 397	-1 088	690	-1 025	-1 523
Årets resultat	-2 397	-1 088	690	-1 025	-1 523
Resultat exklusive avskrivningar	-2 078	-769	1 009	-706	-1 204
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 456	-2 147	-517	-2 084	-2 582
Avsättning till underhållsfond kr/m²	144	144	159	144	144
Balansomslutning	12 353	15 876	16 527	16 417	18 652
Soliditet %	-2	14	20	16	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	67	175	557	488	414
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	284	338	557	488	414
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	688	688	688	674	661
Driftkostnader, kr/m²	777	649	459	620	670
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	328	332	303	310	275
Ränta, kr/m²	19	18	18	19	14
Lån, kr/m²	1 182	1 229	1 276	1 323	1 370
Skuldkvot %	1,67	1,73	1,80	1,91	2,02

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 956	0	2 722 685	-1 088 129
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 088 129	1 088 129
Reservering underhållsfond		1 378 000	-1 378 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 378 000	1 378 000	
Årets resultat				-2 397 234
Vid årets slut	513 956	0	1 634 556	-2 397 234

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 634 556
Årets resultat	-2 397 234
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 378 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 378 000
Summa	-762 678

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 762 678

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 743 510	6 738 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 327	81 566
Summa rörelseintäkter		6 764 837	6 820 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 448 827	-6 218 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 134 058	-1 108 700
Personalkostnader	Not 6	-132 491	-115 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-319 007	-319 007
Summa rörelsekostnader		-9 034 382	-7 761 942
Rörelseresultat		-2 269 545	-941 727
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		3 900	18 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 444	3 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 033	-168 128
Summa finansiella poster		-127 689	-146 402
Resultat efter finansiella poster		-2 397 234	-1 088 129
Årets resultat		-2 397 234	-1 088 129

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 238 195	7 557 201
Summa materiella anläggningstillgångar		7 238 195	7 557 201
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar I Riksbyggens intresseförening		195 000	195 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		7 433 195	7 752 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		263 777	250 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	329 609	326 163
Summa kortfristiga fordringar		593 386	576 456
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 703	2 645
Summa kortfristiga placeringar		2 703	2 645
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 324 020	7 544 418
Summa kassa och bank		4 324 020	7 544 418
Summa omsättningstillgångar		4 920 109	8 123 518
Summa tillgångar		12 353 304	15 875 720

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	513 956	513 956	
Summa bundet eget kapital	513 956	513 956	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 634 556	2 722 685	
Årets resultat	-2 397 234	-1 088 129	
Summa fritt eget kapital	-762 678	1 634 556	
Summa eget kapital	-248 722	2 148 512	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 308 554	9 097 445
Summa långfristiga skulder		5 308 554	9 097 445
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 012 144	2 675 257
Leverantörsskulder		510 599	802 444
Skatteskulder		66 949	39 253
Övriga skulder		97 685	105 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	606 095	1 006 825
Summa kortfristiga skulder		7 293 472	4 629 763
Summa eget kapital och skulder		12 353 304	15 875 720

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 397 234	-1 088 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	319 007	319 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 078 227	-769 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 930	-179 170
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-673 178	889 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 768 335	-59 016
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-452 004	-452 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-452 004	-452 004
Årets kassaflöde	-3 220 339	-511 020
Likvidamedel vid årets början	7 547 063	8 058 083
Likvidamedel vid årets slut	4 326 724	7 547 063



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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 356 214	6 356 868
Hyror, lokaler	107 384	98 641
Hyror, garage	118 800	118 800
Hyror, p-platser	174 360	174 214
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 264	-4 268
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-225	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 759	-5 606
Summa nettoomsättning	6 743 510	6 738 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	12 992	20 096
Fakturerade kostnader	-106	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Återvunna fordringar	767	0
Övriga rörelseintäkter	7 680	61 473
Summa övriga rörelseintäkter	21 327	81 566

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-4 306 376	-3 033 205
Reparationer	-243 164	-324 226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 584	-166 380
Försäkringspremier	-177 855	-164 443
Kabel- och digital-TV	-104 441	-145 819
Återbäring från Riksbyggen	13 800	12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 526	-8 400
Obligatoriska besiktningar	-7 700	-14 428
Bevakningskostnader	-14 580	-16 290
Snö- och halkbekämpning	-245 195	-310 941
Förbrukningsinventarier	-18 228	-17 120
Fordons- och maskinkostnader	-3 516	-425
Vatten	-352 027	-273 719
Fastighetsel	-343 997	-254 875
Uppvärmning	-1 185 523	-1 219 818
Sophantering och återvinning	-255 985	-231 321
Fastighetsskötsel debiterat utöver avtal, jour	-36 928	-49 684
Summa driftskostnader	-7 448 827	-6 218 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-1 052 098	-1 008 462
IT-kostnader	-13 007	-8 250
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 660	-22 641
Inkasso- och KFM-avgifter	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 858	-19 905
Telefon och porto	-14 531	-10 555
Medlems- och föreningsavgifter	0	-9 750
Bankkostnader	-3 226	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-7 038
Summa övriga externa kostnader	-1 134 058	-1 108 700

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-66 502	-68 000
Sammanträdesarvoden	-28 160	-16 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 132	-14 400
Övriga kostnadsersättningar	-5 000	0
Sociala kostnader	-17 697	-17 240
Summa personalkostnader	-132 491	-115 840

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
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

	2023-08-31	2022-08-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 519 120	-6 430 325
Tillkommande utgifter	-3 019 982	-2 789 771
	-9 539 103	-9 220 096
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-88 795	-88 792
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-230 212	-230 447
	-319 007	-319 239
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 858 109	-9 539 103
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 238 195	7 557 201
Varav		
Byggnader	3 196 502	3 285 297
Mark	291 887	291 887
Tillkommande utgifter	3 749 806	3 980 018
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	1 038 000	1 038 000
Totalt taxeringsvärde	53 038 000	53 038 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 546 000</i>	<i>41 546 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 492 000</i>	<i>11 492 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 295	54 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	268 314	259 484
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 609	326 163

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	11 320 698	11 772 702
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-452 004	-452 004
Lån som omsätts under kommande räkenskapsår	5 560 140	-2 223 253
Långfristig skuld vid årets slut	5 308 554	9 097 445

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-12-30	1 463 360,00	83 620,00	1 379 740,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-04-30	1 376 060,00	32 960,00	1 343 100,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-06-30	1 162 980,00	38 340,00	1 124 640,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-06-30	3 387 020,00	111 660,00	3 275 360,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-09-30	426 085,00	93 940,00	332 145,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-01-30	3 197 304,00	73 500,00	3 123 804,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2026-10-30	759 893,00	17 984,00	741 909,00
Summa			11 772 702,00	452 004,00	11 320 698,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 452 004 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 5 560 140 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föregående år redovisas dessa som långfristiga lån varför det uppstått en bristande jämförbarhet under åren.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	22 322	21 639
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-67 299	0
Upplupna elkostnader	22 332	18 632
Upplupna värmekostnader	47 522	51 620
Upplupna kostnader för renhållning	3 372	7 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	358 641
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	577 845	549 078
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606 095	1 006 825

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	13 236 400	13 236 400

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Brunflo 2023-11-06
Ort och datum

Yvonne Pettersson
Yvonne Pettersson

Lena Sörensson
Lena Sörensson

Jessica Öberg
Jessica Öberg

Andreas Zetterlund
Andreas Zetterlund

Linus Nilsson
Linus Nilsson

Victoria Ifrén
Victoria Ifrén

Hans Lindström
Hans Lindström

Guðrun Lundberg
Guðrun Lundberg
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/1-2024

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

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 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 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 3 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 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 2024 -01-24

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor