

---

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Brunflohus 4  
Org nr: 793200–1964



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Brunflohus 4 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

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 2 470 683 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst p.g.a. högre räntekostnader samt ökade driftskostnader, framförallt reparationer och snöröjning.

De taxebundna driftskostnaderna (el, värme, och v/a) har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnader har ökat p.g.a. höjda räntor.

Föreningens likviditet är 20% oförändrat mot fg år.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem 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 129% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

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

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 633m<sup>2</sup>

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 900 kronor i återbäring 0 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 256 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Den uppdaterades senast 2023. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation kodlås tvättstuga	2017
Garage och p-platser	2019
Lägenhetsdörrar	2022
Armaturer/belysning, trapphus, gårdar mm	2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	22 210

##### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte radiatorventiler, stamventiler, inomhusgivare mm	2025
Takreovering	2027

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Djusberg	Ordförande	2026
Eva Forsgren	Sekreterare	2025
Fredrik Tirén	Ledamot	2025
Kerstin Olsson	Ledamot	2025
Lars Vestlund	Ledamot	2026
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann Hheldersson	Suppleant	2025
Inger Lager	Suppleant	2026
Johan Pettersson	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevison Revisionsbyrå	Revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Styrelsen	2025

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 i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Under räkenskapsåret har föreningen höjt årsavgiften med 4% från och med 2023-09-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8st.)

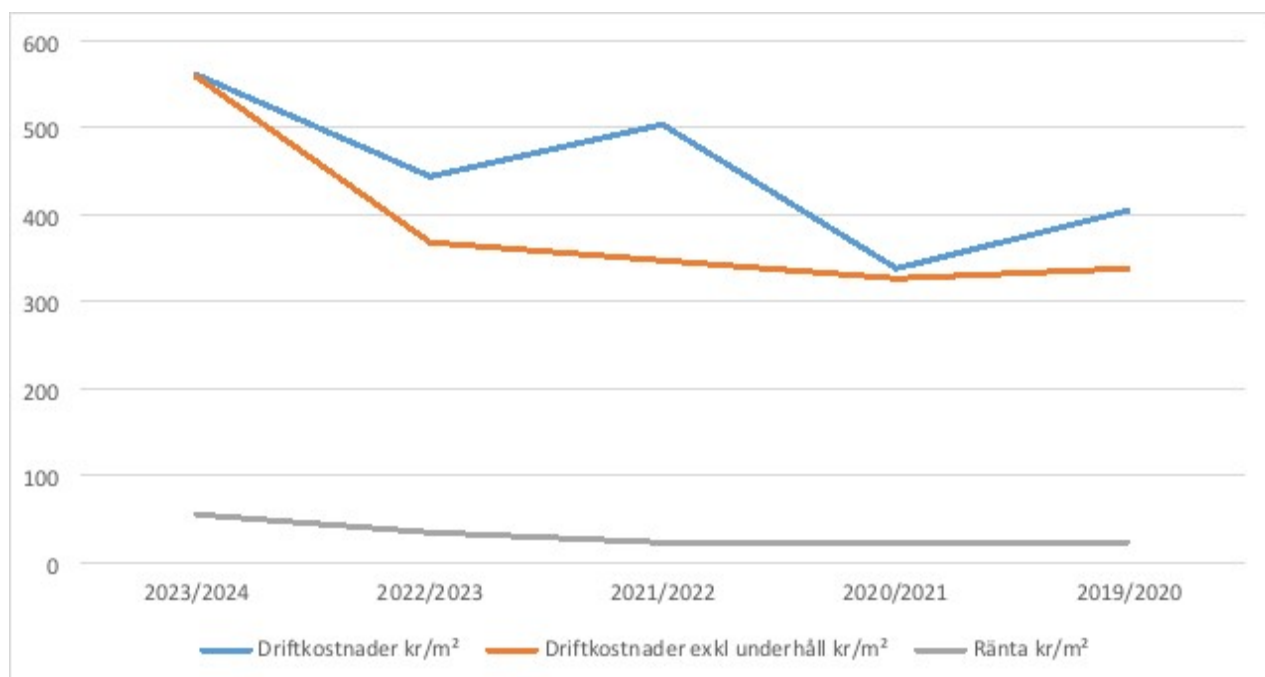
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 451	4 273	4 187	4 101	4 055
Rörelsens intäkter	4 762	4 638	4 480	4 370	4 341
Resultat efter finansiella poster*	-98	136	-301	578	181
Årets resultat	-98	136	-301	578	181
Resultat exkl avskrivningar	241	474	27	902	505
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 264	-926	-1 183	302	5
Balansomslutning	9 656	10 029	9 798	10 401	10 047
Årets kassaflöde	-75	341	-963	663	272
Soliditet %*	-3	-2	-3	0	-6
Likviditet %	20	20	23	116	154
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	91	92	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,5	0,5	1,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	764	727	714	700	692
Driftkostnader kr/kvm	560	443	502	337	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	557	366	346	325	337
Energikostnad kr/kvm*	209	188	174	171	169
Underhållsfond kr/kvm	667	277	135	101	19
Reservering till underhållsfond kr/kvm	393	220	190	94	79
Sparande kr/kvm*	41	151	161	154	147
Ränta kr/kvm	56	33	22	22	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 365	1 411	1 456	1 502	1 547
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 518	1 569	1 619	1 670	1 720
Räntekänslighet %*	2,0	2,2	2,3	2,4	2,5

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust om -97tkr. Förlusten beror på att föreningen under året har haft ökade driftskostnader samt fått högre räntekostnader.

Föreningen höjer avgifterna med 6% från 2024-09-01 för att öka intäkterna och täcka de högre kostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	335 951	1 768 273	-2 447 140	135 563
Disposition enl. årsstämmobeslut			135 563	-135 563
Reservering underhållsfond		2 505 000	-2 505 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 210	22 210	
Årets resultat				-97 855
<b>Vid årets slut</b>	<b>335 951</b>	<b>4 251 063</b>	<b>-4 794 367</b>	<b>-97 855</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 311 577
Årets resultat	-97 855
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 505 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 210
<b>Summa</b>	<b>-4 892 222</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 892 222**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 451 350	4 272 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 204	365 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 761 554</b>	<b>4 637 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 570 235	-2 824 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 659	-1 044 749
Personalkostnader	Not 6	-86 146	-93 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-338 697	-338 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 504 737</b>	<b>-4 302 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>256 818</b>	<b>335 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	8 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 186	-211 344
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 673</b>	<b>-200 104</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 855</b>	<b>135 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-97 855</b>	<b>135 563</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 445 513	7 780 833
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	124 969	128 347
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		6 421	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 576 904</b>	<b>7 909 180</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		147 000	147 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 000</b>	<b>147 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 723 904</b>	<b>8 056 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-8 945	-12 585
Övriga fordringar		18 844	35 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	421 884	374 538
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>431 783</b>	<b>397 770</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 499 881	1 574 726
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 499 881</b>	<b>1 574 726</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 931 664</b>	<b>1 972 496</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 655 568</b>	<b>10 028 675</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		335 951	335 951
Fond för yttre underhåll		4 251 063	1 768 273
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 587 014</b>	<b>2 104 224</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 794 367	-2 447 140
Årets resultat		-97 855	135 563
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 892 222</b>	<b>-2 311 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-305 208</b>	<b>-207 353</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	495 548	500 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>495 548</b>	<b>500 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 207 381	8 494 185
Leverantörsskulder		423 236	403 108
Skatteskulder		17 312	43 503
Övriga skulder	Not 12	206 754	211 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	610 545	583 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 465 228</b>	<b>9 735 820</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 655 568</b>	<b>10 028 675</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	256 818	335 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 697	338 697
	<b>595 515</b>	<b>674 364</b>
Erhållen ränta	1 768	11 098
Erlagd ränta	-339 284	-182 330
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>257 998</b>	<b>503 132</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-35 268	-228 004
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	310	354 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>223 040</b>	<b>629 844</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-6 421	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 421</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-291 464	-288 896
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-291 464</b>	<b>-288 896</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-74 845	340 948
Likvida medel vid årets början	1 574 726	1 233 777
Likvida medel vid årets slut	1 499 881	1 574 726
Kassa och Bank BR	1 499 881	1 574 726

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

## 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 och 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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder inkl värme och vatten	4 144 560	3 975 124
Hyror, lokaler	6 480	6 480
Hyror, garage	181 455	173 115
Hyror, p-platser	135 870	128 720
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-70	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-315	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 630	-10 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 451 350</b>	<b>4 272 539</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	235 200	193 875
Övriga lokalintäkter	0	1 106
Övriga ersättningar	74 188	64 343
Fakturerade kostnader	0	24 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	820	660
Försäkringsersättningar	0	81 132
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>310 204</b>	<b>365 213</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-22 210	-491 108
Reparationer	-256 162	-111 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 080	-104 080
Försäkringspremier	-115 752	-99 262
Kabel- och digital-TV	-147 480	-133 311
Återbäring från Riksbyggen	900	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 353	-20 156
Obligatoriska besiktningar	-16 053	-98 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 175
Snö- och halkbekämpning	-647 182	-367 746
Drift och förbrukning, övrigt	-15 796	-25 365
Förbrukningsinventarier	-25 647	-21 012
Vatten	-265 869	-220 286
Fastighetsel	-115 530	-135 395
Uppvärmning	-948 860	-839 778
Sophantering och återvinning	-166 631	-156 619
Förvaltningsarvode	-691 530	-5 446
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 570 235</b>	<b>-2 824 969</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-197 024	-761 023
IT-kostnader	-228 050	-214 211
Arvode, yrkesrevisorer	-9 850	-22 025
Övriga förvaltningskostnader	-44 944	-29 214
Kreditupplysningar	0	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 569	-8 421
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Bankkostnader	-3 873	-2 323
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-509 659</b>	<b>-1 044 749</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Styrelsearvoden	-56 650	-74 300
Sammanträdesarvoden	-21 350	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 200
Sociala kostnader	-8 146	-16 170
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-86 146</b>	<b>-93 670</b>

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

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-79 067	-79 067
Avskrivning Markanläggningar	-17 003	-17 003
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 249	-239 249
Avskrivning Installationer	-3 378	-3 378
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-338 697</b>	<b>-338 697</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 615 246	6 615 246
Mark	166 401	166 401
Tillkommande utgifter	7 148 648	7 148 648
Markanläggning, utemiljö	340 068	340 068
	<b>14 270 363</b>	<b>14 270 363</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 270 363</b>	<b>14 270 363</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 927 978	-3 848 912
Tillkommande utgifter	-2 476 535	-2 237 285
Markanläggningar, utemiljö	-85 017	-68 014
	<b>-6 489 530</b>	<b>-6 154 211</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-79 067	-79 067
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-239 249	-239 249
Årets avskrivning markanläggningar, utemiljö	17 003	-17 003
	<b>-301 313</b>	<b>-335 319</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 790 843</b>	<b>-6 489 530</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 445 514</b>	<b>7 780 833</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 608 201	2 687 267
Mark	166 401	166 401
Tillkommande utgifter	4 432 864	4 672 114
Markanläggningar	238 048	255 051
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	808 000	808 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 808 000</b>	<b>32 808 000</b>
<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

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	151 990	151 990
	<b>151 990</b>	<b>151 990</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>151 990</b>	<b>151 990</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-23 643	-20 266
	<b>-23 643</b>	<b>-20 266</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-3 378	-3 378
	<b>-3 378</b>	<b>-3 378</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-27 021	-23 643
	<b>-27 021</b>	<b>-23 643</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 021</b>	<b>-23 643</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>124 969</b>	<b>128 374</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 255
Förutbetalda försäkringspremier	40 710	34 333
Förutbetalt förvaltningsarvode	277 650	266 066
Förutbetald vattenavgift	25 763	17 682
Förutbetald renhållning	7 302	8 703
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 367	23 167
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 094	17 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 408
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>421 884</b>	<b>374 538</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	8 702 929	8 994 393
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4660	-291 464
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-8 202 721	-8 202 721
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>495 548</b>	<b>500 208</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-12-01	952 284,00	6 000,00	24 000,00	934 284,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-12-30	2 896 250,00	0,00	105 000,00	2 791 250,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2025-01-01	332 948,00	0,00	13 824,00	319 124,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2025-01-01	3 057 503,00	0,00	100 000,00	2 957 503,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-01-02	1 230 560,00	0,00	30 000,00	1 200 560,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2025-12-30	518 848,00	0,00	18 640,00	500 208,00
<b>Summa</b>			<b>8 988 393,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>291 464,00</b>	<b>8 702 929,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4660 kr på den långfristiga delen varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 68 206kr. Av den långfristiga skulden förfaller 495 548kr till betalning mellan 2-5år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 8 207 381 (Stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 12 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	202 013	211 535
Clearing	4 741	100
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>206 754</b>	<b>211 635</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	13 528	15 915
Upplupna räntekostnader	68 420	52 518
Upplupna elkostnader	6 720	7 259
Upplupna värmekostnader	41 949	35 080
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 242
Upplupna revisionsarvoden	0	11 400
Upplupna styrelsearvoden	77 000	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 928	378 325
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>610 545</b>	<b>583 389</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 264 000	10 264 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

### Digital signering – se bilaga

---

Ort och datum

---

Eva Ohlsson Djusberg

---

Eva Källman Forsgren

---

Kerstin Olsson

---

Fredrik Tirén

---

Lars Vestlund

---

Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

### Digital signering – se bilaga

---

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557536238511

## Dokument

### Årsredovisning 2023-2024

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-01-10 10:37:30 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)

Färdigställt 2025-01-15 08:48:03 CET (+0100)

## Initierare

Sofie Rundqvist (SR)

Riksbyggen

sofie.rundqvist@riksbyggen.se

## Signerare

Eva Ohlsson Djusberg (EOD)

ohlssondjusberg.10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA OHLSSON DJUSBERG"

Signerade 2025-01-10 11:10:53 CET (+0100)

Eva Forsgren (EF)

mammaemk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA KÄLLMAN FORSGREN"

Signerade 2025-01-10 10:43:00 CET (+0100)

Fredrik Tirén (FT)

fredriktiren.rb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Fredrik Tirén"

Signerade 2025-01-10 14:55:20 CET (+0100)

Kerstin Olsson (KO)

andersbiskopsolsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN LOUISE OLSSON"

Signerade 2025-01-14 12:27:39 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557536238511

Lars Vestlund (LV)  
junior3@mac.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS VESTLUND"  
Signerade 2025-01-13 10:01:06 CET (+0100)

Hans Lindström (HL)  
hans.lindstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS LINDSTRÖM"  
Signerade 2025-01-10 10:43:32 CET (+0100)

Oscar Rosdahl (OR)  
oscar.rosdahl@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"OSCAR ROSDAHL"  
Signerade 2025-01-15 08:48:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Brunflohus 4, org.nr. 793200-1964

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brunflohus 4 för räkenskapsåret 20230901-20240831.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Brunflohus 4 för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**OSCAR ROSDAHL**

**BoRevision**

Serienummer: 3cc554a30b638a[...]281c89304b3d5

IP: 109.124.xxx.xxx

2025-01-15 07:47:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# RBF Brunflohus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Brunflohus 4 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

