

Årsredovisning

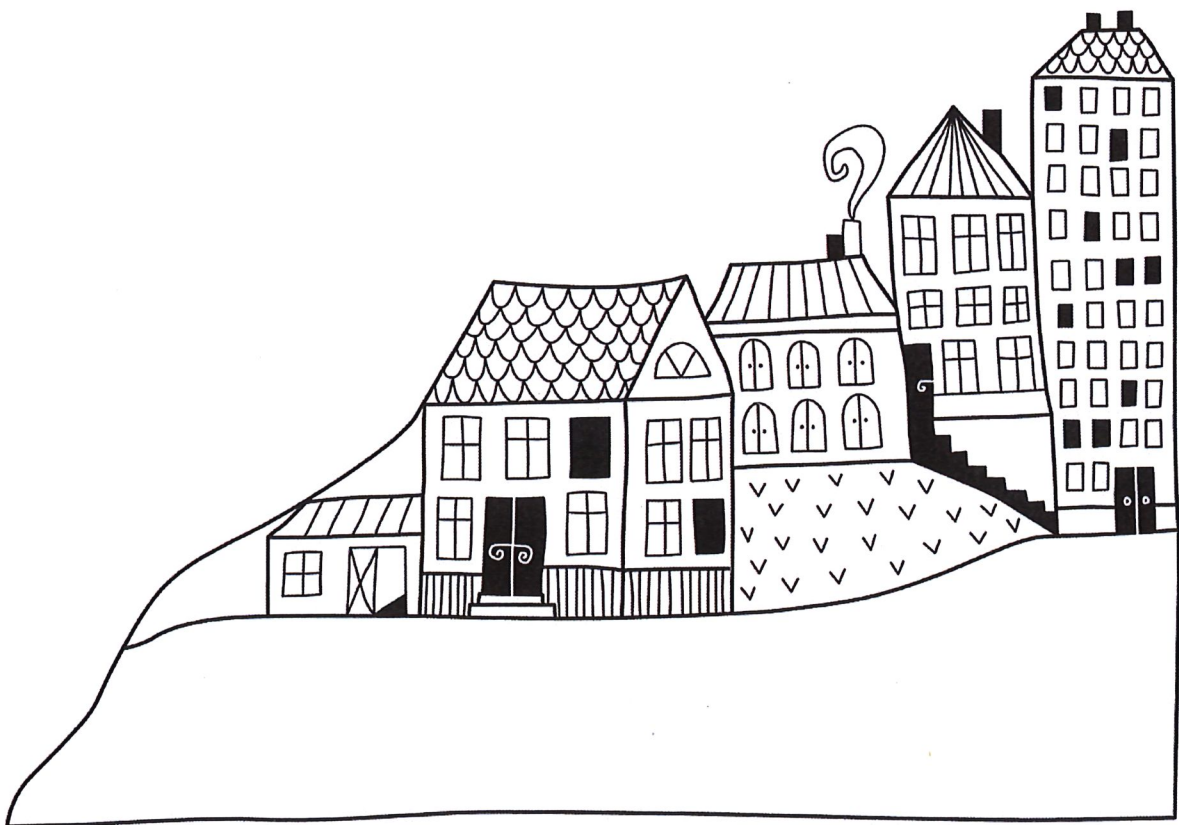
2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Östersundshus nr 10
Org nr: 793200-1410



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Östersundshus nr 10 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-04.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är cirka 46 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer. Underhållskostnaden har ökat något. Räntekostnaderna har minskat på grund av kontinuerlig amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 471% till 393%.

I resultatet ingår avskrivningar med 56 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 158 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 5 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Kyrkgatan 27 A-B och Brogränd 18 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	8
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal hyresrätter	1
Antal lokaler	5
Antal p-platser	13

Bostäder bostadsrätt	1 183 m ²
Lokaler bostadsrätt	389 m ²
Årets taxeringsvärde	12 437 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 437 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Lokalvård sköts enligt avtal med Samhall.

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 50 tkr och planerat underhåll för 50 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 845 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 284 tkr (180 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 107 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning utanför restaurang och källarfönster	50

Planerat underhåll	År
Målning sophus	2021
Renovering av balkonger, byte källardörrar	2022
OVK och rens av ventilationskanaler	2023
Låsbyte, underhåll värmeanläggning, byte tvättutrustning	2025
Dräneringsarbeten	2026 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Berghult	Ordförande	2022
Marcus Nilsson	Vice ordförande/Sekreterare	2021
Per Avestedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Toutin	Suppleant	2022
Göran Karlsson	Suppleant	2022
Tomas Grundström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en lokalhyresgäst som bedriver restaurangverksamhet som drabbats av dramatisk minskad omsättning pga covid 19. Föreningen har under perioden april-juni gett rabatt på 50% av den ordinarie hyran och samtidigt sökt coronabidrag på 25% av hyran från länsstyrelsen. Föreningen har inte fått besked om eventuellt stöd kommer att beviljas.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % from 2021-01-01.

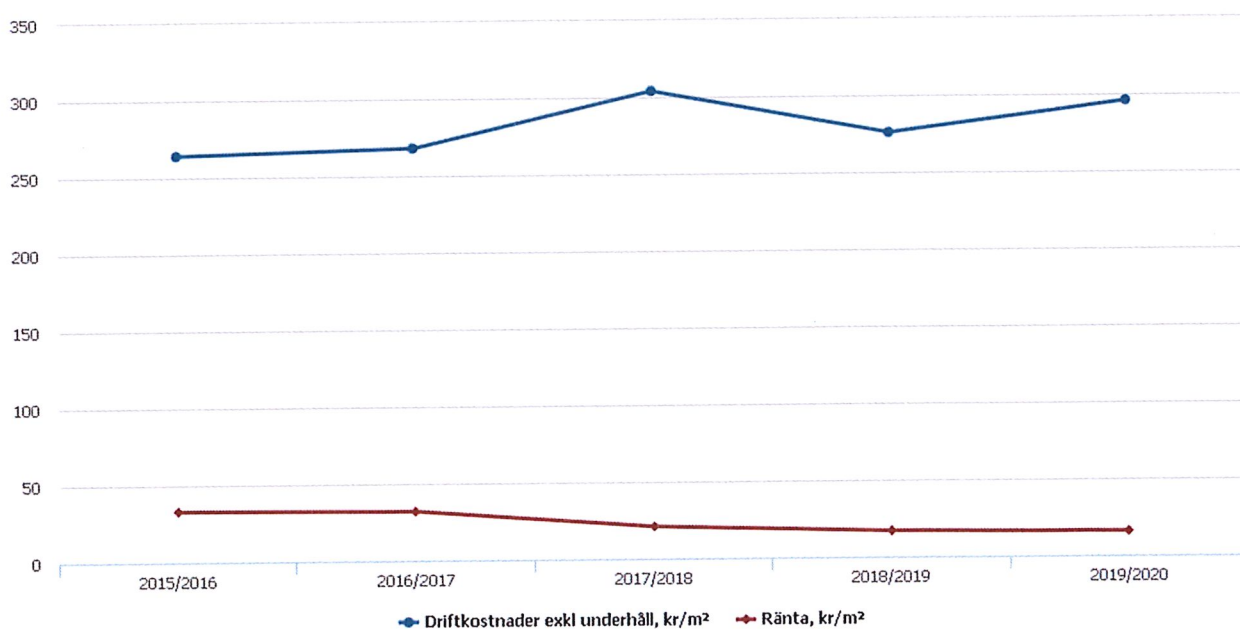
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 566 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	905	894	882	873	830
Resultat efter finansiella poster	103	149	123	144	125
Årets resultat	103	149	123	144	125
Resultat exklusive avskrivningar	158	205	179	199	181
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10	75	49	79	96
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	107	83	83	76	54
Balansomslutning	3 141	3 048	2 995	2 947	2 850
Soliditet %	42	40	36	32	28
Likviditet %	393	471	443	478	419
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	566	552	544	555	518
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	276	304	268	264
Ränta, kr/m ²	16	17	21	32	33
Underhållsfond, kr/m ²	672	597	543	460	397
Lån, kr/m ²	990	1 054	1 112	1 163	1 201



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 875	36 145	938 606	53 542	149 184
Disposition enl. årsstämmobeslut				149 184	-149 184
Reservering underhållsfond			168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-50 049	50 049	
Årets resultat					102 743
Vid årets slut	48 875	36 145	1 056 557	84 775	102 743

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	202 726
Årets resultat	102 743
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 049
Summa	187 518

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 187 518

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	905 434	894 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	663	19 200
Summa rörelseintäkter		906 097	913 624
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-514 995	-480 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 506	-172 095
Personalkostnader	Not 6	-32 118	-35 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-55 749	-55 749
Summa rörelsekostnader		-780 369	-742 992
Rörelseresultat		125 728	170 632
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 156	2 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 141	-26 709
Summa finansiella poster		-22 985	-21 448
Resultat efter finansiella poster		102 743	149 184
Årets resultat		102 743	149 184

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 714 056	1 769 805
Summa materiella anläggningstillgångar		1 714 056	1 769 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		1 742 556	1 798 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51	0
Skattekonto		13 572	12 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 904	22 273
Summa kortfristiga fordringar		37 527	35 082
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 360 635	1 214 767
Summa kassa och bank		1 360 635	1 214 767
Summa omsättningstillgångar		1 398 162	1 249 849
Summa tillgångar		3 140 719	3 048 155

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 875	48 875
Reservfond		36 145	36 145
Fond för yttre underhåll		1 056 557	938 606
Summa bundet eget kapital		1 141 577	1 023 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		84 775	53 542
Årets resultat		102 743	149 184
Summa fritt eget kapital		187 518	202 726
Summa eget kapital		1 329 095	1 226 352
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 456 307	1 556 723
Summa långfristiga skulder		1 456 307	1 556 723
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	100 416	100 416
Leverantörsskulder		8 511	21 763
Skatteskulder		3 758	2 770
Övriga skulder	Not 14	46 420	36 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	196 212	103 687
Summa kortfristiga skulder		355 317	265 080
Summa eget kapital och skulder		3 140 719	3 048 155

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	80	2035
Badrumsrenovering	Linjär	35	2030
Stambyte	Linjär	50	2062

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	669 864	652 456
Hyror, bostäder	31 200	31 200
Hyror, lokaler	184 570	190 968
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-1 800
Summa nettoomsättning	905 434	894 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	465	455
Inkasso	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter (andrahandsuthyrning och påminnelseavgifter)	198	4 917
Försäkringsersättningar	0	13 466
Summa övriga rörelseintäkter	663	19 200

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-50 049	-45 650
Reparationer	-49 818	-4 835
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *	-42 621	-36 065
Försäkringspremier	-17 355	-16 237
Kabel- och digital-TV	-32 337	-30 630
Återbäring från Riksbyggen	0	1 700
Obligatoriska besiktningar	0	-10 575
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 688	0
Snö- och halkbekämpning	-3 849	-7 504
Förbrukningsinventarier	-5 051	-1 703
Vatten	-45 918	-40 783
Fastighetsel	-57 722	-70 911
Uppvärmning	-152 913	-162 174
Sophantering och återvinning	-27 933	-29 991
Städning	-27 742	-24 774
Summa driftkostnader	-514 995	-480 133

* För verksamhetsår 2017/2018 redovisades 5 568 kr för mycket. Kostnaden för verksamhetsår 2018/2019 har därför minskats med detta belopp.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-153 228	-149 015
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 678	-4 760
Inkasso	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-920
Medlems- och föreningsavgifter	-1 425	-1 425
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-177 506	-172 095

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-17 220	-17 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 240	-11 730
Sociala kostnader	-5 658	-6 065
Summa personalkostnader	-32 118	-35 015

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-9 434	-9 434
Avskrivningar Badrumsrenovering och stambyte	-46 315	-46 315
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-55 749	-55 749

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning Intresseföreningen	0	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	111
Övriga ränteintäkter	2 156	2 414
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 156	2 525

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 016 629	1 016 629
Mark	80 000	80 000
Badrumsrenovering	440 000	440 000
Stambyte	1 600 000	1 600 000
	3 136 629	3 136 629
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 136 629	3 136 629
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-865 692	-856 257
Badrumsrenovering och stambyte	-501 131	-454 817
	-1 366 823	-1 311 074
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-9 434	-9 434
Årets avskrivning badrumsrenovering och stambyte	-46 315	-46 315
	-55 749	-55 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 422 572	-1 366 823
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 714 056	1 769 805
Varav		
Byggnader	141 503	150 937
Mark	80 000	80 000
Badrumsrenovering och stambyte	1 492 554	1 538 869
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 890 000	10 890 000
Lokaler	1 547 000	1 547 000
Totalt taxeringsvärde	12 437 000	12 437 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 803 000</i>	<i>8 803 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 634 000</i>	<i>3 634 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 611	942
Förutbetalda försäkringspremier	5 814	5 727
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 838	12 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 124	2 571
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	516	516
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 904	22 273

Not 12 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel SBAB	805 673	404 186
Transaktionskonto Swedbank	554 962	810 580
Summa kassa och bank	1 360 635	1 214 767

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	1 556 723	1 657 139
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 416	-100 416
Långfristig skuld vid årets slut	1 456 307	1 556 723

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-10-30	112 275,00	0,00	20 416,00	91 859,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-12-01	1 335 000,00	0,00	60 000,00	1 275 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-03-01	209 864,00	0,00	20 000,00	189 864,00
Summa			1 657 139,00	0,00	100 416,00	1 556 723,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 416 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 401 664 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 054 643 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-11 429
Medlemmarnas reparationsfonder	45 665	47 118
Skuld sociala avgifter och skatter	395	395
Avräkning hyror och avgifter	360	360
Summa övriga skulder	46 420	36 444

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	1 144	1 310
Upplupna driftskostnader	2 237	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 465	0
Upplupna elkostnader	7 970	9 811
Upplupna vattenavgifter	8 111	7 402
Upplupna värmekostnader	6 426	7 422
Upplupna kostnader för renhållning	4 062	3 380
Upplupna revisionsarvoden	9 300	9 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 497	65 061
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 212	103 687

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	2 127 000	2 127 000

Not 17 Eventualförpliktelser

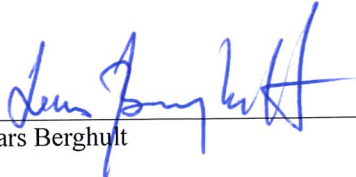
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

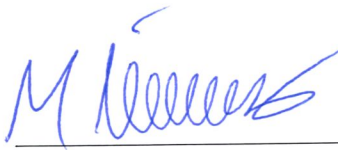
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-10-28

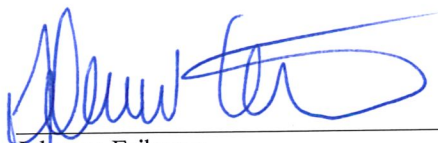

Lars Berghult


Marcus Nilsson


Per Avestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/11-2020

Deloitte AB


Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Östersundshus nr 10
organisationsnummer 793200-1410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Östersundshus nr 10 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 Riksbyggen Brf Östersundshus nr 10 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

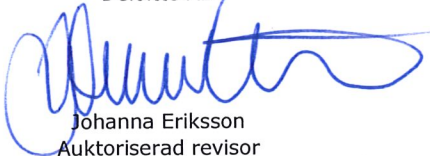
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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, viktiga 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 den 5 november 2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Brf Östersundshus nr 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Östersundshus nr 10 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