

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Östersundshus nr 13
Org nr: 793200-1360



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Östersundshus nr 13 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 1959-03-13. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-11.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är 44 tkr sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftskostnader.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 625% till 660%.

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 287 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallkvasten 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Brogränd 28 A-B och Regementsgatan 6 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	3
3 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4
Antal p-platser	11

Total tomtarea	1 592 m ²
Total bostadsarea	1 502 m ²
Total lokalarea	91 m ²

Årets taxeringsvärde	15 507 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 507 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 354 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Torktumlare med kringutrustning	83

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Asplund	Ordförande	2022
Maria Zackrisdotter	Ledamot	2021
Ingela Persson	Ledamot	2022
Tomas Grundström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Johansson	Suppleant	2022
Thomas Lind	Suppleant	2022
Åsa Hallström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Deloitte AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % from 2021-01-01.

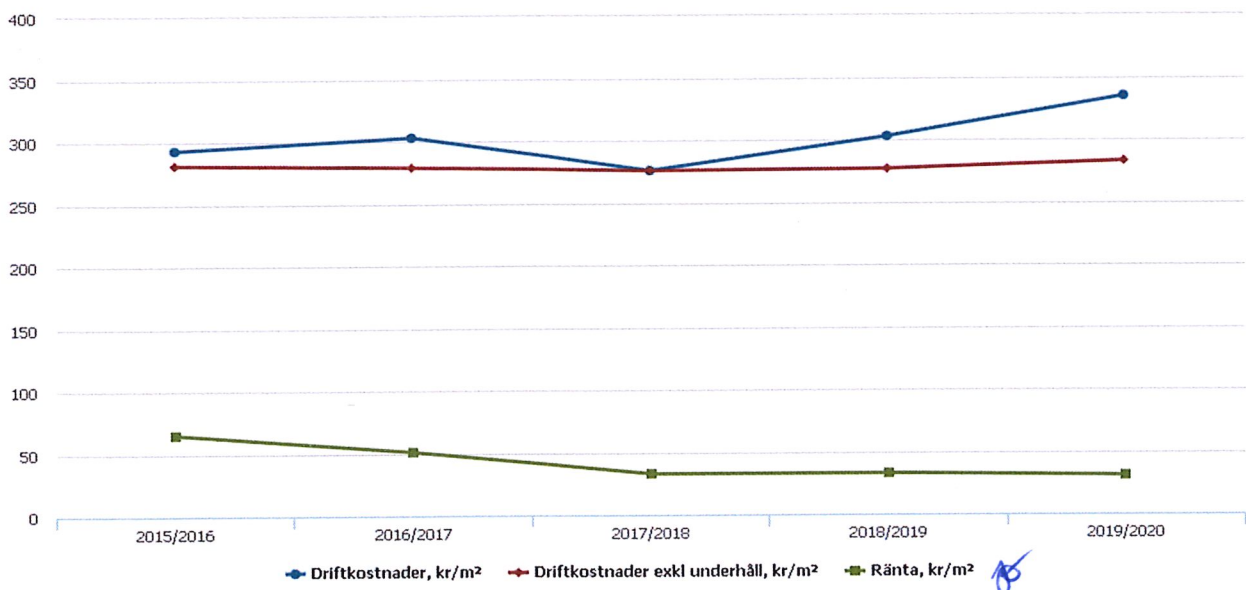
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 155	1 135	1 123	1 073	1 040
Årets resultat	199	243	217	138	81
Resultat exklusive avskrivningar	287	331	329	251	194
Balansomslutning	6 012	5 901	5 854	5 730	5 705
Soliditet %	33	31	27	24	21
Likviditet %	660	625	522	477	492
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	743	739	706	683
Driftkostnader, kr/m ²	335	303	276	303	293
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	283	277	276	279	281
Ränta, kr/m ²	31	33	33	51	65
Underhållsfond, kr/m ²	1 202	1 032	887	715	567
Lån, kr/m ²	2 357	2 420	2 522	2 713	2 679



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	115 004	1 644 747	-188 202	243 164
Disposition enl. årsstämmobeslut			243 164	-243 164
Reservering underhållsfond		354 000	-354 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-83 185	83 185	
Årets resultat				198 889
Vid årets slut	115 004	1 915 562	-215 853	198 889

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	54 962
Årets resultat	198 889
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-354 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 185
Summa	-16 964

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 16 964

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	1 155 251	1 134 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 424	6 702
Summa rörelseintäkter		1 161 675	1 141 434
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-533 929	-482 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 082	-261 122
Personalkostnader	Not 6	-24 041	-23 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 858	-87 858
Summa rörelsekostnader		-917 909	-855 111
Rörelseresultat		243 765	286 323
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 375	8 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 251	-52 783
Summa finansiella poster		-44 876	-43 160
Resultat efter finansiella poster		198 889	243 164
Årets resultat		198 889	243 164

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 730 834	3 818 692
Summa materiella anläggningstillgångar		3 730 834	3 818 692
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		3 742 834	3 830 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 133	0
Övriga fordringar	Not 10	10 493	22 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 184	28 003
Summa kortfristiga fordringar		41 810	50 415
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 227 326	2 019 956
Summa kassa och bank		2 227 326	2 019 956
Summa omsättningstillgångar		2 269 137	2 070 371
Summa tillgångar		6 011 971	5 901 063

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	115 004	115 004	
Fond för yttre underhåll	1 915 562	1 644 747	
Summa bundet eget kapital	2 030 566	1 759 751	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-215 853	-188 202	
Årets resultat	198 889	243 164	
Summa fritt eget kapital	-16 964	54 962	
Summa eget kapital	2 013 601	1 814 712	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 654 352	3 755 052
Summa långfristiga skulder		3 654 352	3 755 052
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	100 700	100 700
Leverantörsskulder		15 630	17 729
Skatteskulder	Not 14	4 044	2 796
Övriga skulder	Not 15	58 864	62 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	164 779	147 695
Summa kortfristiga skulder		344 017	331 298
Summa eget kapital och skulder		6 011 971	5 901 063

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
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 136 829	1 116 385
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 862	-3 862
Hyror, lokaler	2 472	2 430
Hyror, garage	11 160	11 160
Hyror, p-platser	9 120	9 088
Rabatter	-468	-468
Summa nettoomsättning	1 155 251	1 134 733

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	6 067	5 259
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Övriga rörelseintäkter	360	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	6 424	6 702

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-83 185	-40 902
Reparationer	-20 777	-11 349
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 076	-34 828
Försäkringspremier	-13 418	-12 810
Kabel- och digital-TV	-27 364	-29 169
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Obligatoriska besiktningar, energideklaration	-12 075	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-1 688	0
Snö- och halkbekämpning	-3 188	-3 563
Förbrukningsinventarier	0	-935
Vatten	-39 854	-39 183
Fastighetsel	-98 707	-104 029
Uppvärmning	-160 990	-169 477
Sophantering och återvinning	-36 608	-35 876
Buskar	0	-3 188
Summa driftkostnader	-533 929	-482 407

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-244 102	-234 522
Arvode, yrkesrevisorer	-16 300	-16 150
Övriga förvaltningskostnader	-2 727	-2 595
Inkasso	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 602	-4 131
Intresseföreningen årsavgift	-1 800	-1 949
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-272 082	-261 122

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-19 800	-14 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 084
Sociala kostnader	-4 241	-3 339
Summa personalkostnader	-24 041	-23 723

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivningar fönster/stammar	-87 858	-87 858
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-87 858	-87 858

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 249 312	1 249 312
Mark	90 000	90 000
Fönster/Stammar	4 387 573	4 387 573
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 726 885	5 726 885
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 249 312	-1 249 312
Fönster/Stammar	-658 881	-571 022
	-1 908 193	-1 820 334
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Fönster/Stammar	-87 858	-87 859
	-87 858	-87 859
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 996 051	-1 908 193
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 730 834	3 818 692
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	90 000	90 000
Fönster/Stammar	3 640 834	3 728 692
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 329 000	15 329 000
Lokaler	178 000	178 000
Totalt taxeringsvärde	15 507 000	15 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 233 000</i>	<i>11 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 274 000</i>	<i>4 274 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	10 493	10 377
Fordringar hos leverantörer	0	12 035
Summa övriga fordringar	10 493	22 412

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 822	3 277
Förutbetalda försäkringspremier	4 509	4 399
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 349	20 327
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 504	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 184	28 003

Not 12 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Sparkonto SBAB	1 411 024	1 406 195
Transaktionskonto Swedbank	816 302	613 761
Summa kassa och bank	2 227 326	2 019 956


Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	3 755 052	3 855 752
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 700	-100 700
Långfristig skuld vid årets slut	3 654 352	3 755 052

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-09-30	1 045 500,00	0,00	25 500,00	1 020 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-10-30	174 452,00	0,00	20 000,00	154 452,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-03-01	2 635 800,00	0,00	55 200,00	2 580 600,00
Summa			3 855 752,00	0,00	100 700,00	3 755 052,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 700 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 402 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 251 552 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. 

Not 14 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 076	34 828
Debiterad preliminärskatt	-32 032	-32 032
Summa skatteskulder	4 044	2 796

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	58 864	62 378
Summa övriga skulder	58 864	62 378


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	8 484	9 117
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 012	0
Upplupna elkostnader	7 700	7 685
Upplupna vattenavgifter	7 345	5 894
Upplupna värmekostnader	7 533	8 181
Upplupna kostnader för renhållning	5 103	5 507
Upplupna revisionsarvoden	15 300	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 119	97 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 779	147 695

Not Ställda säkerheter


	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	4 647 100	4 647 100

Not Väsentliga händelser efter balansdagen

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 bolagets verksamhet. Föreningen följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-09-28



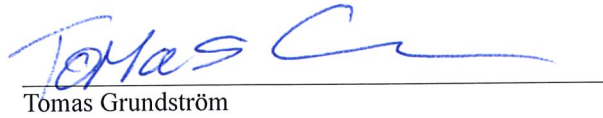
Ronny Asplund



Maria Zackrisdotter



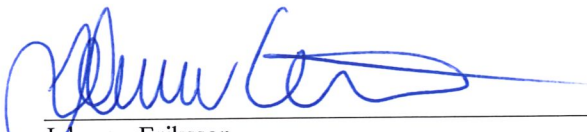
Ingela Persson



Tomas Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/10-2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Östersundshus nr 13
organisationsnummer 793200-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Östersundshus nr 13 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 13 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

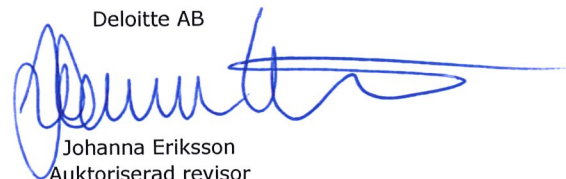
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 den 27 oktober 2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Brf Östersundshus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Östersundshus 13 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