

---

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 14  
Org nr: 793200-1378



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 14 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-23.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat p.g.a lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på kostnader för ommålning av fasader och övrigt underhåll. Intäkter har ökat på grund av avgiftshöjning 2020-01-01.

I resultatet ingår avskrivningar med 814 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 869 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Blåhaken 2 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 138 lägenheter ruppförda samt 8 lokaler och 17 hobbyrum. Byggnaderna är uppförda 1962-64. Fastigheternas adress är Torlandsgatan 21-29 A-C, Tegelbruksvägen 12 A-D i Östersund.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	64	36	19	138

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	48	85

Total tomtarea 18 835 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 985 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 669 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 96 894 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 894 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtlands län. 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Årlig översyn av rökluckor m m	Norrlands Brandredskap
Vatten, avlopp och renhållning	Östersunds Kommun
El och fjärrvärme	Jämtkraft
IT- och Kabel-TV	Telia

#### 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 103 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.




Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1991	
Badrumsrenovering	2001	
Garagerenovering		
El ombyggnad	2009/2010	inkl. individuell mätning el, bostäder/lokaler
El ombyggnad, bilplatser	2013	inkl. individuell mätning el
Entrépartier	2011-2013	Portar m m
Nya P-platser	2014	
Fönsterbyten	2015	Avser 72 st fönster
Tvättstuga	2015	
Byte av stamventiler	2016	
Målning, isolering fasader	2017, 2018	
Målning, isolering fasader	2019	Slutbesiktning av fasader
Lokaler, panncentral	2019	
Huskropp utvändigt, verkstadstak	2019	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning bänkar, trottoarer och källare.	19 278
Installationer, byte armaturer	43 941
Huskropp utvändigt, dörrstoppare	21 615
Markytor, lekplats	20 799

#### Planerat underhåll

	År
Underhåll ventilation	2021
Balkongutbyggnad	2021
Översyn av avloppsledning i källargolv	2021 

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>
Kenneth Nässén	Ordförande	2022
Karin Ågren	Sekreterare	2021
Sven Cedervall	Ledamot	2021
Mimmi Ståhlberg	Ledamot	2022
Kerstin Ingegerd Ljungberg	Ledamot	2022
Patrik Mikelsson	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Raymond Norström	Suppleant	2021
Veronica Edström	Suppleant	2022
Tobias Olsson	Suppleant	2022
Sara Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit 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.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.


Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

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

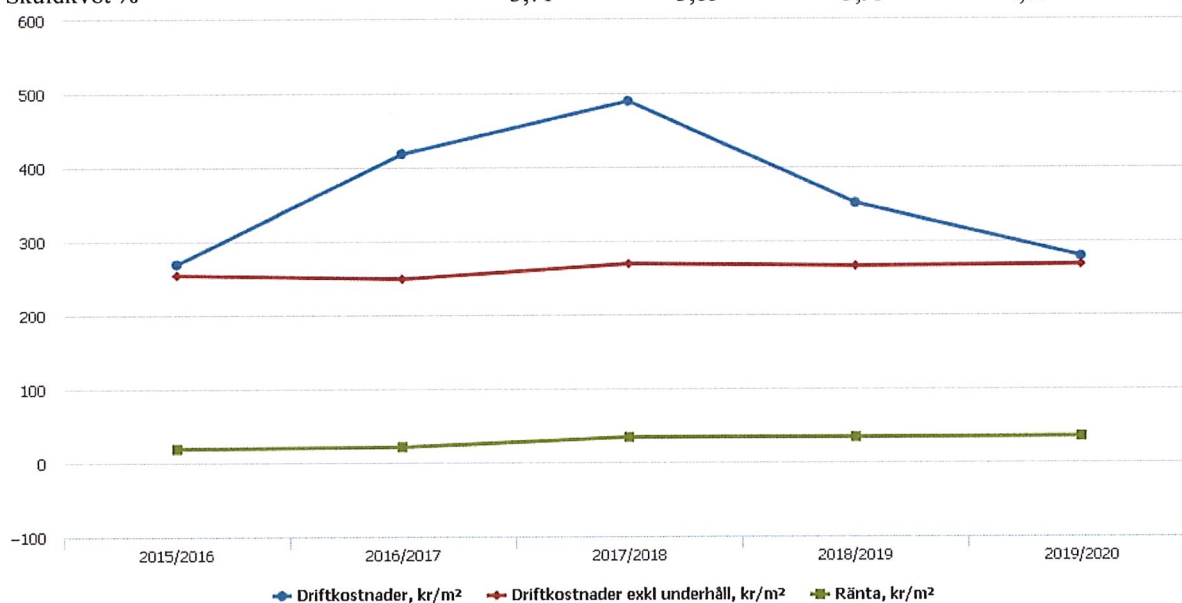
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 583 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 934	5 866	5 872	5 847	5 636
Resultat efter finansiella poster	1 055	382	-994	-229	1 327
Årets resultat	1 055	382	-994	-229	1 327
Resultat exklusive avskrivningar	1 869	1 196	-240	293	1 860
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	669	-1 229	-1 365	-1 057	510
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	140	241	117	140	140
Balansomslutning	29 278	28 742	30 171	32 237	15 991
Soliditet %	16	11	11	13	27
Likviditet %	363	247	282	509	308
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	583	575	571	562	541
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	279	351	489	418	269
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	268	266	269	249	254
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	35	34	34	21	19
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	377	263	224	327	356
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 437	2 501	2 565	2 629	1 077
Skuldkvot %	3,71	3,85	3,93	4,07	1,73



**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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	488 996	2 541 287	140 735	381 766
Disposition enl. årsstämmobeslut			381 766	-381 766
Reservering underhållsfond		1 356 000	-1 356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-105 633	105 633	
Årets resultat				1 054 701
<b>Vid årets slut</b>	<b>488 996</b>	<b>3 791 654</b>	<b>-727 866</b>	<b>1 054 701</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	522 501
Årets resultat	1 054 701
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 633
<b>Summa</b>	<b>326 835</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **326 835**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 934 051	5 866 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 009	411 099
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 344 060</b>	<b>6 277 193</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 690 643	-3 387 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 160 498	-1 122 154
Personalkostnader	Not 6	-286 492	-266 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-814 463	-814 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 952 095</b>	<b>-5 591 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 391 965</b>	<b>686 183</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	19 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 275	-324 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 264</b>	<b>-304 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 054 701</b>	<b>381 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 054 701</b>	<b>381 766</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 670 799	23 485 261
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 670 799</b>	<b>23 485 261</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		207 000	207 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 000</b>	<b>207 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 877 799</b>	<b>23 692 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 265	241
Övriga fordringar	Not 9	285 457	151 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	218 671	219 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>508 394</b>	<b>371 408</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 892 042	4 678 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 892 042</b>	<b>4 678 759</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 400 436</b>	<b>5 050 167</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 278 235</b>	<b>28 742 428</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	488 996	488 996	
Fond för yttre underhåll	3 791 653	2 541 287	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 280 649</b>	<b>3 030 283</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-727 865	140 735	
Årets resultat	1 054 701	381 766	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>326 835</b>	<b>522 501</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 607 485</b>	<b>3 552 784</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 909 723	23 527 443
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 909 723</b>	<b>23 527 443</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	617 720	617 720
Leverantörsskulder		258 700	243 596
Skatteskulder		25 779	16 573
Övriga skulder	Not 12	104 865	90 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	753 963	694 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 761 027</b>	<b>1 662 201</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 278 235</b>	<b>28 742 428</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 054 701	381 766
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	814 463	814 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 869 164</b>	<b>1 196 229</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-136 986	-107 027
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	98 826	-1 192 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 831 004</b>	<b>-103 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-2 377 308
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 377 308</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-617 720	-617 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-617 720</b>	<b>-617 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 213 284</b>	<b>-3 098 710</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 678 759</b>	<b>7 777 469</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 892 043</b>	<b>4 678 759</b>



# 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. Räkna 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	110
Entrépartier	Linjär	25
Badrum	Linjär	20
El ombyggnad 2009/2010	Linjär	50
El ombyggnad garage	Linjär	20
Fönster	Linjär	50
Nya P-platser	Linjär	20
Standardhöjande förbättringar, tak	Linjär	35
Uteplatser	Linjär	5
Kodlås	Linjär	5
Förråd & Fasadförbättringar 2017,2018,2019	Linjär	120
Entrétak	Linjär	50
Bostadslånepost	Linjär	10 <sup>8</sup>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen 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	5 234 516	5 165 628
Hyror, bostäder	5 930	7 681
Hyror, lokaler	240 617	235 381
Hyror, garage	159 225	158 400
Hyror, p-platser	129 147	128 925
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-53 482	-42 407
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 100	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 601	-22 931
Elavgifter	235 799	235 417
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 934 051</b>	<b>5 866 094</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	363 624	363 624
Övriga ersättningar	24 615	32 211
Fakturerade kostnader	540	0
Övriga sidointäkter	7 109	7 134
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	48
Övriga rörelseintäkter	14 128	8 082
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>410 009</b>	<b>411 099</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-105 633	-818 729
Reparationer	-102 635	-88 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-230 142	-222 966
Försäkringspremier	-110 436	-103 022
Återbäring från Riksbyggen	0	11 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 240	-18 658
Obligatoriska besiktningar	-24 731	0
Bevakningskostnader	-13 753	-22 588
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 318	0
Snö- och halkbekämpning	-145 606	-159 257
Förbrukningsinventarier	-22 021	-13 290
Vatten	-292 746	-268 667
Fastighetsel	-499 689	-571 153
Uppvärmning	-925 833	-960 827
Sophantering och återvinning	-178 623	-143 560
Förvaltningsarvode drift	-21 237	-7 728
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 690 643</b>	<b>-3 387 703</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-680 106	-664 697
IT-kostnader	-393 648	-327 930
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 615	-65 440
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 573	-28 625
Medlems- och föreningsavgifter	-17 309	-17 163
Konsultarvoden	-11 049	0
Bankkostnader	-1 497	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 160 498</b>	<b>-1 122 154</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-195 560	-174 740
Styrelsearvoden	-28 984	-34 783
Sammanträdesarvoden	-13 368	-9 396
Övriga kostnadsersättningar	0	-775
Pensionskostnader	-8 533	-11 205
Sociala kostnader	-40 048	-35 791
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-286 492</b>	<b>-266 690</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förändring Bostadslånepost	-13 396	-13 396
Avskrivning Byggnader	-31 974	-31 974
Avskrivning Entrépartier	-25 670	-25 670
Avskrivning Badrum	-167 500	-167 500
Avskrivning Elombyggnad	-114 000	-114 000
Avskrivning Elombyggnad, garage	-22 413	-22 413
Avskrivningar Fönster	-64 108	-64 108
Avskrivning Nya parkeringsplatser	-11 643	-11 643
Avskrivning takförbättringar	-6 811	-6 811
Avskrivning Uteplatser	-29 370	-29 370
Avskrivning Kodlås	-29 500	-29 500
Avskrivning förråd	-6 196	-6 196
Avskrivning fasadförbättringar 2017/2018/2019	-266 668	-266 668
Entrétak	-25 214	-25 214
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-814 463</b>	<b>-814 463</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 052 932	7 052 932
Mark	172 200	172 200
Entrépartier	641 758	641 758
Badrum	3 350 000	3 350 000
El ombyggnad	5 700 000	5 700 000
El ombyggnad garage	448 250	448 250
Fönster	3 205 392	3 205 392
Flaggstänger m m 2012	19 218	19 218
Övernattningsrum, bokningssystem tvättstuga	228 149	228 149
Nya parkeringsplatser	232 858	232 858
Takförbättringar	238 400	238 400
Uteplatser	146 850	146 850
Kodlås	147 500	147 500
Förråd	123 912	123 912
Fasadförbättringar 2017	4 504 946	4 504 946
Förråd & fasadförbättringar 2018	7 062 488	7 062 488
Fasad 2019	1 765 967	
Bostadslånepost	117 211	
Entrétag	1 260 717	
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>36 418 748</b>	<b>33 274 853</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Fasad 2019	0	1 765 967
Bostadslånepost	0	117 211
Entrétag	0	1 260 717
	<b>0</b>	<b>3 143 895</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>36 418 748</b>	<b>36 418 748</b>



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-5 358 156	-5 326 182
Entrépartier	-179 692	-154 020
Badrum	-3 149 000	-2 981 500
Elombyggnad	-1 149 881	-1 035 881
Elombyggnad, garage	-156 888	-134 473
Fönster	-1 811 556	-1 747 448
Flaggstänger m m 2012	-19 218	-19 218
Övernattningsrum, bokningssystem tvättstuga	-228 149	-228 149
Nya parkeringsplatser	-59 185	-47 542
Takförbättringar	-34 055	-27 244
Uteplatser	-117 480	-88 110
Kodlås	-118 000	-88 500
Förråd	-15 605	-6 282
Fasadförbättringar (2017/2018/2019)	-498 017	-234 476
Bostadslånepost	-13 396	
Entrétag	-25 214	
	<b>-12 933 492</b>	<b>-12 119 025</b>

### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-31 974	-31 974
Årets avskrivning entrépartier	-25 670	-25 670
Årets avskrivning badrum	-167 500	-167 500
Årets avskrivning elombyggnad	-114 000	-114 000
Årets avskrivning elombyggnad garage	-22 413	-22 413
Årets avskrivning fönster	-64 108	-64 108
Årets avskrivning nya parkeringsplatser	-11 643	-11 643
Årets avskrivning takförbättringar	-6 811	-6 811
Årets avskrivning uteplatser	-29 370	-29 370
Årets avskrivning kodlås	-29 500	-29 500
Årets avskrivning förråd	-6 196	-6 196
Årets avskrivning fasadförbättringar	-266 668	-266 668
Årets avskrivning bostadslånepost	-13 396	-13 396
Årets avskrivning Entrétak	-25 214	-25 214

---

**-814 463      -814 463**

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

---

**-13 747 955      -12 933 488**

### Restvärde enligt plan vid årets slut

---

**22 670 793      23 485 260**

### Varav

Byggnader	1 662 800	1 694 776
Mark	172 200	172 200
Entrépartier	436 395	462 066
Badrum	33 500	201 000
Elombyggnad	4 436 118	4 550 118
Elombyggnad, garage	268 950	291 363
Fönster	1 329 732	1 393 841
Nya parkeringsplatser	162 031	173 674
Takförbättringar	197 533	204 345
Uteplatser	0	29 370
Kodlås	0	29 500
Förråd	102 111	111 434
Fasadförbättringar 2017/2018/2019	12 568 715	12 835 384
Bostadslånepost	90 420	103 516
Entrétak	1 210 288	1 135 503

### Taxeringsvärden

Bostäder	93 600 000	93 600 000
Lokaler	3 294 000	3 294 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>96 894 000</b>	<b>96 894 000</b>
varav byggnader	70 330 000	70 330 000
varav mark	26 564 000	26 564 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skattekonto	67 883	66 054
Andra kortfristiga fordringar	217 574	85 179
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>285 457</b>	<b>151 233</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	36 982	36 472
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 001	55 703
Förutbetald vattenavgift	23 277	22 621
Förutbetald renhållning	0	6 725
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	98 412	98 412
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>218 671</b>	<b>219 934</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**


	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Inteckningslån	23 527 443	24 145 163
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-617 720	-617 720
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 909 723</b>	<b>23 527 443</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-10-07	4 588 500,00	0,00	114 000,00	4 474 500,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2020-11-13	267 881,00	0,00	26 132,00	241 749,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-11-20	256 277,00	0,00	37 964,00	218 313,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-11-20	688 254,00	0,00	18 728,00	669 526,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2020-11-27	103 815,00	0,00	13 396,00	90 419,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-06-01	3 091 764,00	0,00	70 268,00	3 021 496,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-06-30	14 688 000,00	0,00	306 000,00	14 382 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-03-01	460 672,00	0,00	31 232,00	429 440,00
<b>Summa</b>			<b>24 145 163,00</b>	<b>0,00</b>	<b>617 720,00</b>	<b>23 527 443,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 6 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 12 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-9 386
Medlemmarnas reparationsfonder	83 153	84 953
Skuld för moms	15 301	0
Skuld sociala avgifter och skatter	6 089	6 102
Avräkning hyror och avgifter	0	5 220
Clearing	321	3 344
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>104 865</b>	<b>90 233</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	30 640	28 591
Upplupna räntekostnader	52 023	52 137
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 171	0
Upplupna elkostnader	30 692	73 577
Upplupna värmekostnader	40 949	45 170
Upplupna kostnader för renhållning	80 908	979
Upplupna revisionsarvoden	16 750	16 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	498 830	476 875
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>753 963</b>	<b>694 079</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	25 434 100	25 434 100

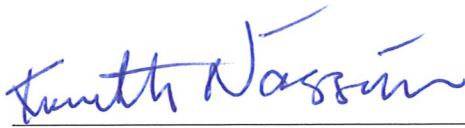
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 fortsätter föreningen att följa händelseutvecklingen noga och vidta 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

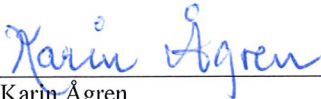
Östersund 2020-11-04  
Ort och datum



Kenneth Nässén



Kerstin Ingegerd Ljungberg



Karin Ågren



Sven Cedervall



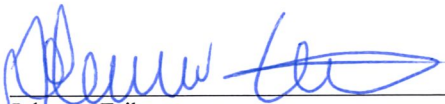
Mimmi Ståhlberg



Patrik Mikelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/11-2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 14  
organisationsnummer 793200-1378

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 14 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, 



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 14 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.

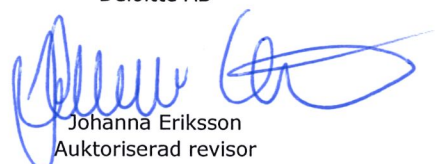
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, 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 18 november 2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor