

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 15
Org nr: 793200-1352



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 15 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 1961-04-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a ökade kostnader underhåll och reparation.

I resultatet ingår avskrivningar med 803 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Rödhaken 5 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965/66. Fastigheternas adress är Torlandsgatan 20-24 A-D, Odensalagatan 37-41 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägg är inkluderat i föreningens försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	98	12	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler och övr. uthyrningsobjekt	Garage	P-platser
111	90	58

Total tomtarea	15 562 m ²
Total bostadsarea	10 077 m ²
Total lokalarea	2 060 m ²

Årets taxeringsvärde	109 917 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 917 000 kr

Riksbyggen 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 118 tkr och planerat underhåll för 782 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 504 tkr (124 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning källare och bänkar	27 695
Installationer, grovtvättmaskin	100 435
Huskropp utvändigt, fasader, takläggning balkong	599 003
Markytor	44 403
Garage och p-platser, parkeringslinjer	10 669

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering och puts av hussockel	2018-2022	
Fasad och balkongreovering	2020-2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Handspik	Ordförande	Stämman	2021
Monica Berg	Vice ordförande	Stämman	2021
Karin Henriksson	Sekreterare	Stämman	2022
Patrik Tallbom	Ledamot	Stämman	2021
Michael Molin	Ledamot	Stämman	2022
Åsa Hallström	Ledamot	Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Fröberg	Stämman	2021
Märit Berglund	Stämman	2021
Sara Gustavsson	Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Karin Carlsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Deloitte AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lisa Liljeqvist	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Christer Holm	Stämman
Alf Nordström	Stämman

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 162 personer.
 Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.
 Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

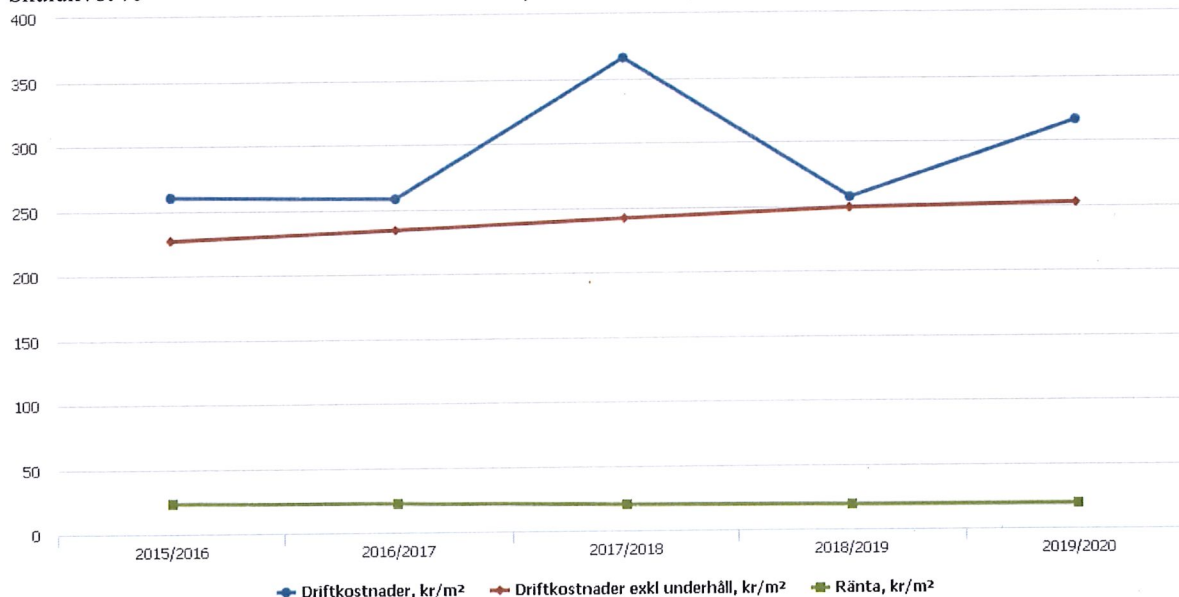
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 567 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) *P*

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 586	6 622	6 612	6 606	6 400
Resultat efter finansiella poster	860	1 652	309	1 976	1 313
Årets resultat	860	1 652	309	1 976	1 313
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	156	951	-440	2 814	553
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	124	124	124	124	124
Balansomslutning	20 766	21 031	20 098	20 357	18 932
Soliditet %	30	26	19	17	8
Likviditet %	384	401	272	315	215
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	567	567	559	557	545
Driftkostnader, kr/m ²	316	257	366	258	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	252	249	242	234	227
Ränta, kr/m ²	16	19	20	22	23
Underhållsfond, kr/m ²	367	307	192	192	91
Lån, kr/m ²	1 074	1 190	1 236	1 388	1 329
Skuldkvot %	1,92	2,10	2,20	2,29	2,45



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	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	888 954	3 730 365	-822 187	1 651 521
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 651 521	-1 651 521
Reservering underhållsfond		1 504 000	-1 504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-782 205	782 205	
Årets resultat				859 802
Vid årets slut	888 954	4 452 160	107 539	859 802

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	829 334
Årets resultat	859 802
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 504 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	782 205
Summa	967 341

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

967 341

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	6 586 321	6 621 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 390	262 091
Summa rörelseintäkter		6 798 711	6 883 712
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 837 323	-3 124 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-949 999	-933 160
Personalkostnader	Not 6	-156 922	-155 138
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-803 128	-803 128
Summa rörelsekostnader		-5 747 373	-5 016 345
Rörelseresultat		1 051 338	1 867 367
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-191 569	-234 887
Summa finansiella poster		-191 536	-215 846
Resultat efter finansiella poster		859 802	1 651 521
Årets resultat		859 802	1 651 521

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 094 018	13 814 303
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	113 375	196 218
Summa materiella anläggningstillgångar		13 207 392	14 010 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		13 405 392	14 208 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 002	7 842
Övriga fordringar		24 484	24 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	411 339	225 496
Summa kortfristiga fordringar		440 824	257 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 920 272	6 564 626
Summa kassa och bank		6 920 272	6 564 626
Summa omsättningstillgångar		7 361 096	6 822 394
Summa tillgångar		20 766 488	21 030 915

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	888 954	888 954
Fond för yttre underhåll	4 452 160	3 730 365
Summa bundet eget kapital	5 341 114	4 619 319
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	107 539	-822 187
Årets resultat	859 802	1 651 521
Summa fritt eget kapital	967 341	829 334
Summa eget kapital	6 308 455	5 448 652
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 543 202
Summa långfristiga skulder		12 543 202
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	495 044
Leverantörsskulder		380 020
Skatteskulder		52 825
Övriga skulder	Not 15	192 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	794 387
Summa kortfristiga skulder		1 914 832
Summa eget kapital och skulder	20 766 488	21 030 915

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
Badrum, stammar m m	Linjär	33
Fastighetsförbättringar	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Förbättring byggnad	Linjär	100
Värmesystem	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	50
Parkeringsplatser	Linjär	30
Mini kök, lokal 2016	Linjär	15
Postboxar	Linjär	5
Ny parkering Odensalagatan	Linjär	5
Lägenhetsdörrar	Linjär	50

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	5 715 660	5 715 660
Hyror, lokaler	429 005	437 046
Hyror, garage	216 200	216 200
Hyror, p-platser	72 600	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-52 470	-48 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 600	-5 600
Elavgifter	211 326	235 315
Summa nettoomsättning	6 586 321	6 621 621

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	170 260	165 066
Övriga ersättningar	31 199	25 038
Fakturerade kostnader	1 399	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Övriga rörelseintäkter	9 538	600
Försäkringsersättningar	0	69 049
Summa övriga rörelseintäkter	212 391	262 091

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-782 205	-100 463
Reparationer	-117 735	-78 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 798	-240 934
Försäkringspremier	-114 561	-72 595
Kabel- och digital-TV	-154 948	-153 650
Återbäring från Riksbyggen	0	11 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 013	0
Serviceavtal	-19 378	0
Obligatoriska besiktningar	-19 478	-79 623
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 463	-1 444
Snö- och halkbekämpning	-259 793	-211 945
Förbrukningsinventarier	-37 160	-27 387
Vatten	-286 459	-255 969
Fastighetsel	-489 779	-625 767
Uppvärmning	-1 155 307	-1 163 998
Sophantering och återvinning	-116 782	-109 570
Förvaltningsarvode drift	-16 465	-15 060
Summa driftkostnader	-3 837 323	-3 124 919

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-763 804	-761 664
IT-kostnader	-93 506	-73 537
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 467	-21 579
Kreditupplysningar	-3 300	-4 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 737	-17 974
Kontorsmateriel	-6 558	-4 991
Telefon och porto	-5 579	-1 306
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 495	-20 496
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-10 589
Konsultarvoden	-10 031	0
Bankkostnader	-1 497	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-949 999	-933 160

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-35 600	-32 000
Sammanträdesarvoden	-21 700	-16 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-76 572	-79 272
Övriga kostnadsersättningar	-6 240	-6 240
Sociala kostnader	-16 810	-21 426
Summa personalkostnader	-156 922	-155 138

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-180 437	-180 437
Avskrivning Markanläggningar	-23 563	-23 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-516 286	-516 286
Avskrivning Maskiner och inventarier	-82 844	-82 844
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-803 128	-803 128

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-191 269	-234 887
Övriga räntekostnader	-300	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-191 569	-234 887

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 202 267	9 202 267
Mark	280 000	280 000
Tillkommande utgifter	19 925 092	19 925 092
	117 813	117 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 525 172	29 525 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 579 039	-7 398 602
Tillkommande utgifter	-8 104 340	-7 588 055
Markanläggningar	-27 489	-3 928
	-15 710 868	-14 990 585
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-180 437	-180 437
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-516 286	-516 285
Årets avskrivning markanläggningar	-23 563	-23 562
	-720 286	-720 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 431 154	-15 710 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 094 018	13 814 303
Varav		
Byggnader	1 442 791	1 623 229
Mark	280 000	280 000
Tillkommande utgifter	11 304 466	11 820 752
Markanläggningar	66 761	90 324
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	5 917 000	5 917 000
Totalt taxeringsvärde	109 917 000	109 917 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 358 000</i>	<i>79 358 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 559 000</i>	<i>30 559 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	531 926	531 926
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	531 926	531 926
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-335 708	-252 864
	-335 708	-252 864
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 844	-82 844
	-82 844	-82 844
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-335 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-418 551	-335 698
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 374	195 218
Varav		
Inventarier och verktyg	113 374	196 218

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	198 000	198 000
Summa andra långfristiga fordringar	198 000	198 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 954	24 931
Förutbetalt förvaltningsarvode	264 083	63 188
Förutbetald elavgift	0	16 440
Förutbetald vattenavgift	23 426	22 012
Förutbetald renhållning	5 362	9 178
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 942	12 853
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 000	7 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 571	69 894
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 339	225 496

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	4 500 000	0
Transaktionskonto	2 417 272	6 561 626
Summa kassa och bank	6 920 272	6 564 626

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	13 038 246	14 448 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-495 044	-567 548
Långfristig skuld vid årets slut	12 543 202	13 880 848

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-03-09	236 430,00	0,00	236 430,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-03-09	678 676,00	0,00	678 676,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-12-01	1 683 740,00	0,00	90 000,00	1 593 740,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-06-30	1 950 602,00	0,00	60 104,00	1 890 498,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2023-06-01	663 028,00	0,00	19 644,00	643 384,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-06-01	2 040 000,00	0,00	120 000,00	1 920 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-30	1 705 920,00	0,00	85 296,00	1 620 624,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-03-30	5 490 000,00	0,00	120 000,00	5 370 000,00
Summa			14 448 396,00	0,00	1 410 150,00	13 038 246,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 044 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 980 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 563 026 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	192 873	223 258
Skuld för moms	-3 399	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 881	2 769
Avräkning hyror och avgifter	0	6 415
Clearing	200	2 754
Summa övriga skulder	192 555	235 197


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	20 338	29 776
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 190	0
Upplupna elkostnader	34 511	84 252
Upplupna vattenavgifter	72 587	0
Upplupna värmekostnader	47 894	50 203
Upplupna kostnader för renhållning	28 542	0
Upplupna revisionsarvoden	12 912	12 912
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 631	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	541 782	525 872
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	794 387	703 015

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	16 860 248	16 860 248

Not 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. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-11-17

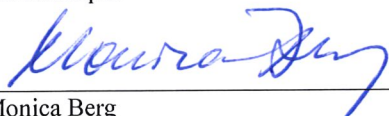
Ort och datum



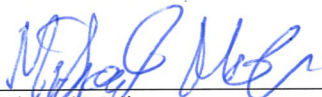
Per Handspik



Patrik Tallbom



Monica Berg



Michael Mølin



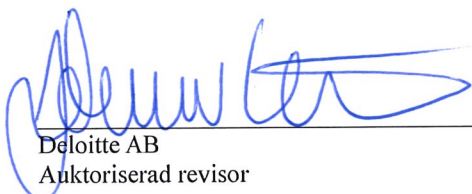
Karin Henriksson



Åsa Hallström

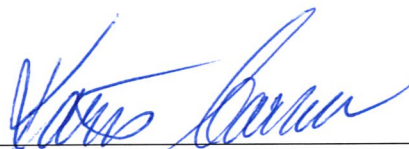
Vår revisionsberättelse har lämnats 20/11-2020

Deloitte AB



Deloitte AB
Auktoriserad revisor

Johanna Eriksson



Karin Carlsson
Förtroendevald revisor

RBF Östersundshus 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 15 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

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 15 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 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 20/11-2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 15 organisationsnummer 793200-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 15 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, 