

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 17  
Org nr: 793200-1337

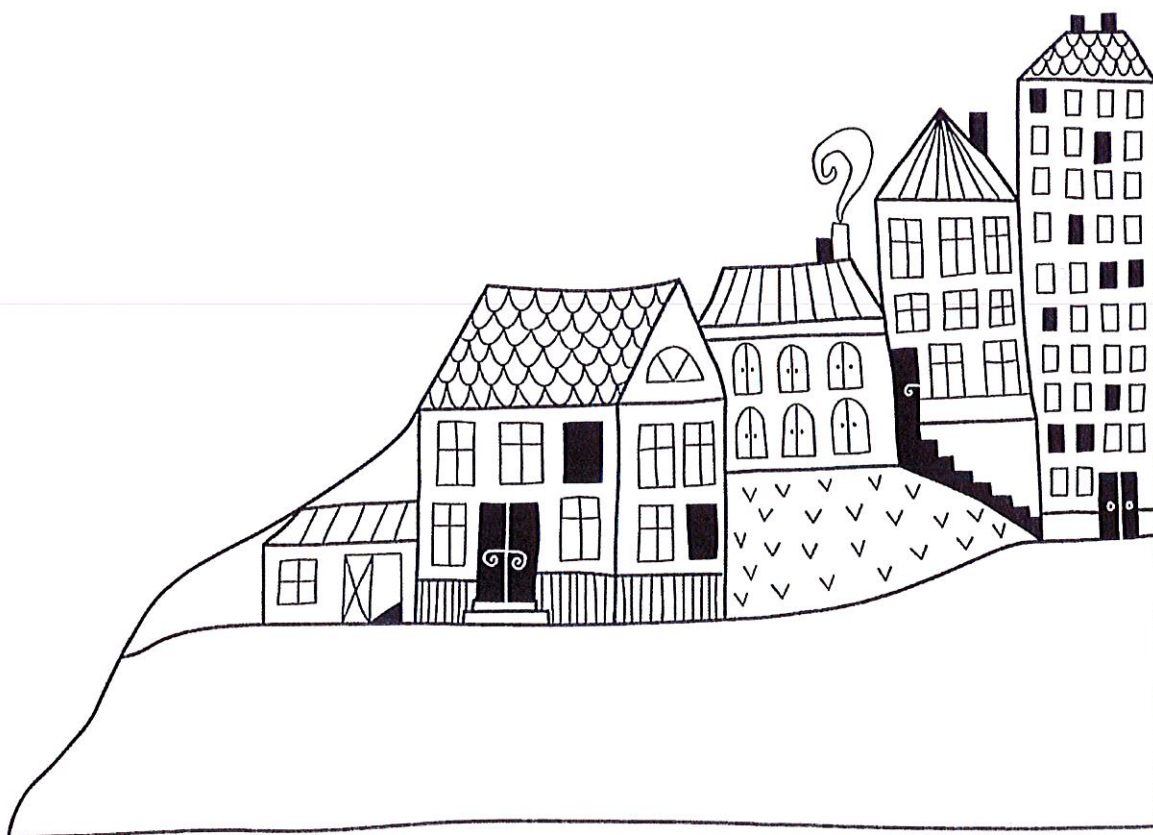


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 17 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 9 344 671 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat på -970 tkr är ca 355 tkr bättre jämfört med föregående år. Den största påverkande posten är högre intäkter i form av försäkringsersättning, avgiftshöjning mm.

Kostnaderna för verksamhetsåret följer i stort ganska väl kostnaderna för föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 333% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tröskan 1, 2 och 3 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 320 lägenheter samt 32 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1966-68. Fastigheternas adress är Odenskogsvägen 54-110 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
36	56	140	88	320

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
36	176	187

Total tomtarea	81 246 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	24 684 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	549 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	199 127 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 127 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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.

#### 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 1 194 tkr och planerat underhåll för 3 592 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 nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrum	2016/2017/2018
Tvättutrustning	2017/2018
Dörrar	2017
Lekplats	2017
Cirkulationspump	2017/2018
Stambyte	2017
Fasadbelysning + tvätt och fasadmålning	2017/2018
Garageportar	2018

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Badrum	1 881 767
Tvättmaskiner, torktumlare, 54an och 84 an	322 297
Trappräcken i trapphus	37 608
Installationer, nätverksuttag, armaturer i källare läghus, utebelysning	248 918
Dörrstängare	70 525
Garage, målning mm	1 030 587

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>
Berna Östlund	Ordförande	2022
Eva Moberg	Sekreterare	2022
Gunilla Kågström	Ledamot	2021
Göran Zackrisson	Ledamot	2022
Leif Pettersson	Ledamot	2021
Steve Friberg	Ledamot	2021
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Morgan Hemmingsson	Suppleant	2022
Maria Lyrén	Suppleant	2021
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Revisorsuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christina Forsberg	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ewa Sundin	2021
Christina Forsberg	2021

<b>Bovärd</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bengt Hannersjö	2021

<b>Fritidskommitté</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingrid Magnusson	2021
Bo Byström	2021
Agneta Nyqvist	2021
Inger Larsson	2021
Christina Forsberg (sammanställande)	2021

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 384 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 390 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019-09-01-2020-08-31 uppgick i genomsnitt till 503 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

## Verksamhetsberättelse fritidskommittén

2019-09-01 – 2020-08-31

Fritidskommitténs sammansättning under året: Christina Forsberg sammankallande fo m 1/1 2020, Ingrid Magnusson, Bo Byström, Agneta Nyqvist, Inger Larsson, Medhjälpare vid vissa sammankomster: Ulf Magnusson, Vidar Nyqvist, Lasse Forsberg

Fritidskommittén var inbjuden till Riksbyggen, 3/10 2019, Micke Berg och Markus Häggqvist hade bjudit in till information och rundvandring. Kaffe med frågestund. Vi är enda föreningen som har en fritids kommitté. De uppskattade att vi skriver en verksamhetsberättelse som följer med årsredovisningen.

Julstämning i föreningslokalen 21/11 2019

Vi gjorde jul i lokalen med julgran och gardiner mm. Som städades bort den 13/1 2020.

Vi beslutade att inte ta bort jul innan 13/1, det finns boende som ordnar julgransplundring för sin familj.

Julgröt 4/12 2019

100 personer var samlade till julfest med glögg, risgrynsgröt och skinkstut. Efteråt blev det kaffe, te och mjukpepparkaka. Jultomtarna som spelade var Ulf Nilsson och Torbjörn Zetterman.

Utlottning av priser som skänkts av Riksbyggen, Odenhallen och privatpersoner. Vi fick hjälp med lottdragningen av 4 barn. Jultomtarna tackades med blommor.

Vi hade planeringsmöte 13/1 2020

Planen för 2020 var följande

27/2	Årsmöte
V 20	Vårstädning
14/5	Soppmiddag
16/5	Loppis
19/8	Surströmming
2/12	Julgröt

Så kom covid-19 – Corona och vår planering gick inte att genomföra. Ambitionen vi hade var hög och vi funderade på hur vi skulle kunna göra någonting. Vi funderade på en sammankomst ute på gräsmattan med egen medtagen förtäring. Vi blir alltid fler än 50 personer och det kunde vi inte genomföra.

Möte 13/1 2020 kl. 14.30

Fritidskommittén, Ewa Moberg, Annevi Lindström, Steve Friberg och Mikael Loo.


Vi pratade om fritidslokalen, städning, inköp, bokning och nycklar.

Årsmöte 27/2 2020

Vi ordnade med kaffe, te och smörgåsar.

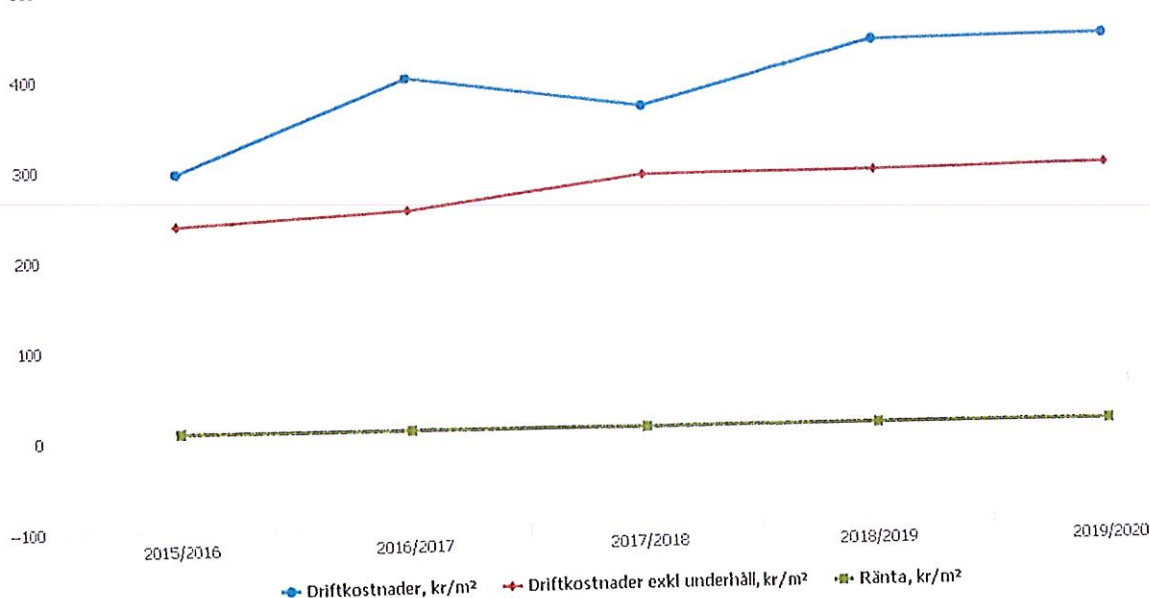
Vi har haft 3 st. fysiska möten och telefonmöten, sms och e-post.

Vi i fritidskommittén tackar Er alla för året som gått!

Christina Ingrid Bo Agneta Inger 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	13 428	12 979	12 720	12 585	12 356
Resultat efter finansiella poster	-970	-1 326	377	-649	1 797
Årets resultat	-970	-1 326	377	-649	1 797
Resultat exklusive avskrivningar	-192	-577	981	-37	2 374
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 792	-2 927	-1 709	-2 737	-826
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	103	93	107	107	127
Balansomslutning	16 440	17 043	19 836	19 434	20 511
Soliditet %	41	45	46	45	45
Likviditet %	197	333	279	274	328
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	503	493	486	481	472
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	430	428	359	395	294
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	287	284	283	249	236
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	4	5	4	6	7
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	196	235	286	255	295
Lån, kr/m <sup>2</sup>	282	293	305	316	326
Skuldkvot %	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65



**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. *8*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 021 871	5 928 426	2 109 878	-1 325 513
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 325 513	1 325 513
Reservering underhållsfond		2 600 000	-2 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 591 702	3 591 702	
Årets resultat				-970 172
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 021 871</b>	<b>4 936 724</b>	<b>1 776 067</b>	<b>-970 172</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	784 365
Årets resultat	-970 172
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 591 702
<b>Summa</b>	<b>805 895</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

805 895 

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 13 428 483	12 978 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3 349 382	290 719
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>13 777 865</b>	<b>13 269 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	Not 4 -10 845 251	-10 790 523
Övriga externa kostnader	Not 5 -2 912 664	-2 872 304
Personalkostnader	Not 6 -104 829	-107 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -778 314	-748 961
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-14 641 058</b>	<b>-14 519 496</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-863 193</b>	<b>-1 249 829</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	46 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	387	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	-107 366	-122 056
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-106 979</b>	<b>-75 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-970 172</b>	<b>-1 325 513</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-970 172</b>	<b>-1 325 513</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
-------------	------------	------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	8 789 549	9 219 306
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 594 831	64 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 384 380</b>	<b>9 283 825</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		480 000	480 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 864 380</b>	<b>9 763 825</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kund-, avgifts- och hyresfordringar		140 949	7 570
Övriga fordringar	Not 10	76 694	308 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	471 230	443 017
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>688 873</b>	<b>758 999</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 886 317	6 520 654
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 886 317</b>	<b>6 520 654</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 575 190</b>	<b>7 279 653</b>

<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 439 570</b>	<b>17 043 478</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		1 021 871	1 021 871
Fond för yttre underhåll		4 936 724	5 928 426
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 958 595</b>	<b>6 950 297</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 776 067	2 109 878
Årets resultat		-970 172	-1 325 513
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>805 895</b>	<b>784 365</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 764 490</b>	<b>7 734 662</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 839 184	7 121 136
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 839 184</b>	<b>7 121 136</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	281 952	281 952
Leverantörsskulder		1 046 736	429 464
Övriga skulder	Not 14	202 307	184 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 304 902	1 292 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 835 897</b>	<b>2 187 680</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 439 570</b>	<b>17 043 478</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-970 172	-1 325 513
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	778 314	748 961
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-191 858</b>	<b>-576 552</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	70 126	-199 720
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	648 216	-1 185 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>526 484</b>	<b>-1 961 398</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i standardförbättringar	-225 805	-96 250
Investeringar i inventarier	-27 670	0
Investeringar i installationer	-1 625 394	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 878 869</b>	<b>-96 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-281 952	-281 952
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-281 952</b>	<b>-281 952</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 634 337</b>	<b>-2 339 600</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 520 654</b>	<b>8 860 254</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 886 317</b>	<b>6 520 654</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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
Värdehöjande del av utbyte av lägenhetsdörrar	Linjär	30
Postboxar	Linjär	5
Tvättutrustning	Linjär	5
Kallställning garage, mv	Linjär	20
Projektor, högtalare	Linjär	3
Samlingslokal, ombyggnation av vissa delar	Linjär	10

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	12 418 272	12 174 701
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-24 215
Hyror, lokaler	186 002	186 434
Hyra utrymme för antenn, Telia	121 404	0
Hyror, garage	474 750	443 850
Hyror, p-platser	228 055	198 179
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 428 483</b>	<b>12 978 949</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	211 200	211 200
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift	42 209	42 068
Fakturerade kostnader, inkasso	2 880	3 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	2
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter mm	6 058	5 247
Försäkringsersättningar	87 024	28 602
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>349 382</b>	<b>290 719</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-3 591 702	-3 632 281
Reparationer	-1 194 004	-709 967
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-498 550	-481 910
Försäkringspremier	-298 293	-279 190
Kabel- och digital-TV	-301 919	-297 322
Återbäring från Riksbyggen	0	41 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-225	-9 150
Serviceavtal	-85 809	-56 640
Obligatoriska besiktningar, (Energi, OVK & Hiss)	-20 573	-203 908
Övriga utgifter, köpta tjänster, Kärntvätt	-25 637	0
Snö- och halkbekämpning	-39 090	-53 561
Statuskontroll, luftanalys mm	-19 319	-6 537
Förbrukningsinventarier	-102 714	-43 115
Vatten	-799 257	-701 420
Fastighetsel	-573 351	-959 155
Uppvärmning	-2 853 862	-3 006 742
Sophantering och återvinning	-407 366	-358 839
Fastighetsskötsel/städ extra, kört grovsopor, cyklar mm	-33 581	-32 487
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-10 845 251</b>	<b>-10 790 523</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-2 766 851	-2 720 464
IT-kostnader	-4 408	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 670	-39 903
Inkasso	-7 325	-9 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 386	-39 423
Kontorsmateriel	-1 140	-7 058
Telefon och porto	-11 073	-10 581
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-319
Medlems- och föreningsavgifter	-24 000	-24 000
Bankkostnader	-1 562	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 912 664</b>	<b>-2 872 304</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-61 400	-51 400
Sammanträdesarvoden	-3 320	-1 460
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 450	-40 000
Sociala kostnader	-13 659	-14 848
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-104 829</b>	<b>-107 708</b>

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-562 270	-562 270
Avskrivningar tillkommande utgifter/Omklassificering avskrivningar	-93 292	-122 173
Avskrivning Maskiner och inventarier/Omklassificering avskrivningar	-41 483	-64 519
Avskrivning Installationer	-81 270	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-778 314</b>	<b>-748 961</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 160 332	28 160 332
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	1 640 092	1 543 842
	<b>30 238 502</b>	<b>30 142 252</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Torkrumsavfuktare tvättstuga	0	96 250
Tillkommande utgifter std.förb. ombyggnad samlingslokal	225 805	0
	<b>30 464 307</b>	<b>30 238 502</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 845 562	-20 283 293
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	-173 634	-51 462
	<b>-21 019 197</b>	<b>-20 334 755</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-562 270	-562 270
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättringar	-93 292	-122 173
	<b>-655 561</b>	<b>-684 443</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 674 758</b>	<b>-21 019 197</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 789 549</b>	<b>9 219 306</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 752 501	7 314 770
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	1 598 971	1 466 458
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	195 000 000	195 000 000
Lokaler	4 127 000	4 127 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>199 127 000</b>	<b>199 127 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>158 586 000</i>	<i>158 586 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 541 000</i>	<i>40 541 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier & Verktyg	204 031	204 031
	<b>204 031</b>	<b>204 031</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier, verktyg, projektor, högtalare	27 670	0
Installationer, kallställning garage, mv	1 625 394	0
	<b>1 653 064</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 857 096</b>	<b>204 031</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier & verktyg	-139 513	-74 995
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier & verktyg	-41 483	-64 519
Installationer, kallställning garage, mv	-81 270	0
	<b>-262 265</b>	<b>-139 513</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 594 831</b>	<b>64 519</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier & verktyg	50 706	64 519
Installationer, kallställning garage, mv	1 544 125	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	21 046	37 686
Skattekonto	55 648	270 726
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>76 694</b>	<b>308 412</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 940	98 413
Förutbetalt förvaltningsarvode	230 016	227 517
Förutbetald vattenavgift	60 934	53 132
Förutbetald renhållning	27 027	9 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 568	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	24 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 745	29 554
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>471 230</b>	<b>443 017</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Transaktionskonto	4 884 317	6 518 654
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 886 317</b>	<b>6 520 654</b>

*Stora underhåll under året som exempelvis badrumsåtgärder, kallställning och målning av garage har påverkar att saldot på transaktionskontot minskat.*

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	7 121 136	7 403 088
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-281 952	-281 952
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 839 184</b>	<b>7 121 136</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-10-30	774 833,00	0,00	25 000,00	749 833,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-10-30	1 750 443,00	0,00	80 000,00	1 670 443,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-01-30	1 127 032,00	0,00	29 272,00	1 097 760,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-06-01	2 690 280,00	0,00	67 680,00	2 622 600,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-06-30	1 060 500,00	0,00	80 000,00	980 500,00
<b>Summa</b>			<b>7 403 088,00</b>	<b>0,00</b>	<b>281 952,00</b>	<b>7 121 136,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 281 952 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 127 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 711 376 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *F*

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-61 862
Medlemmarnas reparationsfonder	190 085	237 026
Avräkning hyror och avgifter	8 430	8 430
Clearing	3 792	600
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>202 307</b>	<b>184 194</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	22 113	21 165
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 302
Upplupna elkostnader	35 859	47 151
Upplupna värmekostnader	113 016	137 389
Upplupna kostnader för renhållning	8 899	10 215
Upplupna revisionsarvoden	21 500	17 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 103 515	1 056 348
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 304 902</b>	<b>1 292 070</b>

**Not Ställda säkerheter**


	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	14 298 000	14 298 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Föreningen följer händelseutvecklingen noga vad gäller coronaviruset och Covid-19 och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-11-24

Ort och datum

Berna Östlund

Berna Östlund

Eva Moberg

Eva Moberg

Gunilla Kågström

Gunilla Kågström

Göran Zackrisson

Göran Zackrisson

Leif Pettersson

Leif Pettersson

Steve Friberg

Steve Friberg

Nils Lindström

Nils Lindström

Östersund 9/12 - 20

Ort och datum

Rolf Eriksson

Rolf Eriksson  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/1-2021

Deloitte AB

Johanna Eriksson

Johanna Eriksson  
Auktoriserat revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 17  
organisationsnummer 793200-1337

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 17 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 17 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

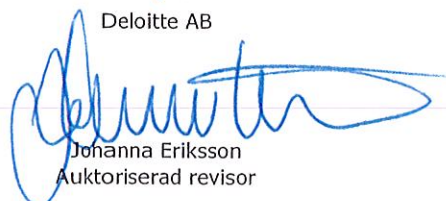
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 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 överträdelse 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 2021-01-08

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Östersundshus 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 17 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

