

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Östersundshus 23  
Org nr: 716414-5257



---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor** Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 23 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 28 860 888 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på bland annat högre kostnader för planerat underhåll, räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till förmånlig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 201 % till 240 %

I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 801 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Semlan 35 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lillfjällvägen 2-8 och Storågränd 2-44 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	<5 r.o.k.	Summa
9	46	60	15	1	1	132

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	76	60

Total tomtarea	26 593 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 909 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	10 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	55 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 528 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östersund. 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 427 tkr och planerat underhåll för 804 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.**

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp (tkr)
Gemensamma utrymmen, gym	343
Installationer, ventilation	363
Huskropp utvändigt, duvskydd	75
Markytor, trädgård mm	23

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>
Jonny Malmsten	Ordförande	2020
Gustav Onilsgård	Vice ordförande	2021
Maj-Lis Flygare	Sekreterare	2021
Andreas Söderström	Ledamot	2020
Ida Bröms	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christer Furborg	Suppleant	2021
Robert Andersson	Suppleant	2020
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
Margareta Engné	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>		<b>Utsedd av</b>
Seth Wiklund		Stämman
Olena Tymoshchuk		Stämman

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.


### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)  
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

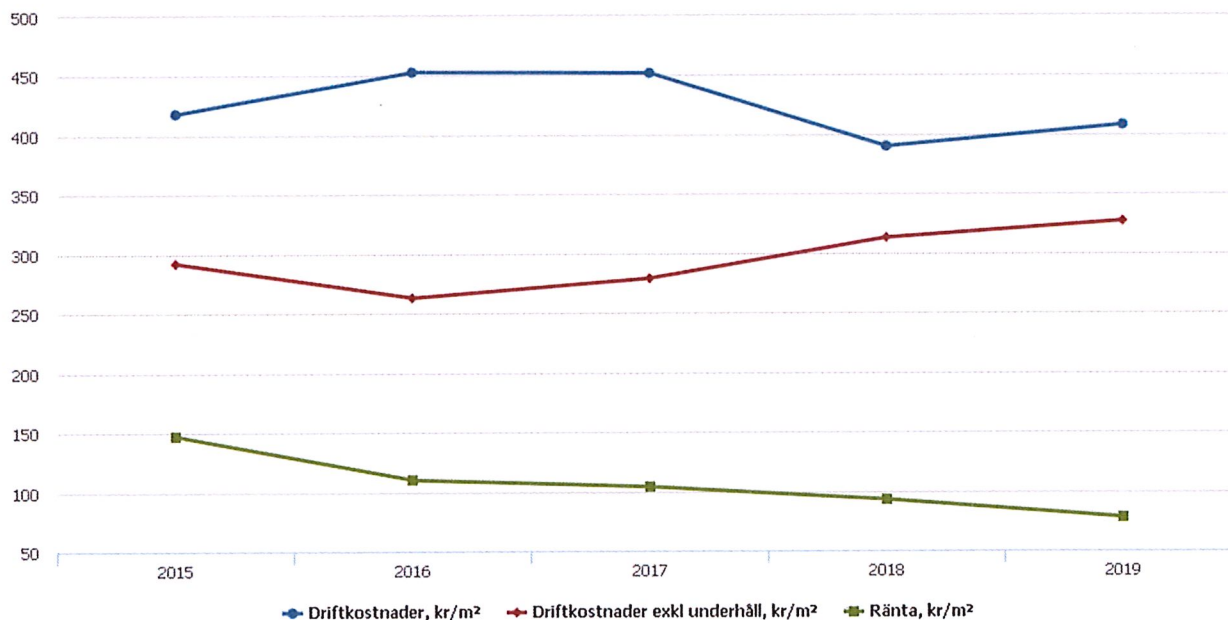
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m<sup>2</sup>/år. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 396 016	7 158 432	7 125 885	6 843 000	6 845 000
Resultat efter finansiella poster	1 259 824	1 060 597	297 959	-52 000	38 000
Årets resultat	1 259 824	1 060 597	297 959	-52 000	38 000
Resultat exklusive avskrivningar	1 800 518	1 598 542	835 904	490 000	580 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-199 482	-201 458	-1 164 096	-1 210 000	-670 000
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	202	181	202	171	126
Balansomslutning	39 316 786	38 894 512	39 122 732	39 442 000	40 497 000
Soliditet %	19	16	13	13	12
Likviditet %	240	201	154	159	170
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	672	652	652	652	652
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	408	390	452	453	418
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	327	313	279	263	292
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	78	93	104	110	147
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	502	555	277	249	268
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 102	3 197	3 278	3 361	3 445
Skuldkvot %	4,10	4,37	4,54	4,85	4,96



**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	2 059 942	3 787 031	-611 770	1 060 597
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 060 597	-1 060 597
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-804 482	804 482	
Årets resultat				1 259 824
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 059 942</b>	<b>4 982 549</b>	<b>-746 691</b>	<b>1 259 824</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	448 827
Årets resultat	1 259 824
Årets fondavsättning	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	804 482
<b>Summa</b>	<b>513 132</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>513 132</b>
--	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 396 016	7 158 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 051	106 793
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 508 067</b>	<b>7 265 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 044 500	-3 867 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-845 378	-835 964
Personalkostnader	Not 6	-75 803	-70 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-540 695	-537 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 506 376</b>	<b>-5 312 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 001 691</b>	<b>1 953 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		25 344	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 697	3 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-771 908	-921 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-741 867</b>	<b>-892 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 259 824</b>	<b>1 060 597</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 259 824</b>	<b>1 060 597</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	34 414 585	34 947 655
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	13 725	21 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 428 310</b>	<b>34 969 005</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		264 000	264 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>264 000</b>	<b>264 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 692 310</b>	<b>35 233 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	7 631	599
Skattekonto		15 622	2 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 900	117 164
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142 153</b>	<b>120 285</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 482 323	3 541 222
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 482 323</b>	<b>3 541 222</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 624 475</b>	<b>3 661 507</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 316 786</b>	<b>38 894 512</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 059 942	2 059 942	
Fond för yttre underhåll	4 982 549	3 787 031	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 042 491</b>	<b>5 846 973</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-746 691	-611 770	
Årets resultat	1 259 824	1 060 597	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>513 132</b>	<b>448 827</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 555 623</b>	<b>6 295 800</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 830 878	30 772 906
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 830 878</b>	<b>30 772 906</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	942 028	942 028
Leverantörsskulder		18 403	272 850
Skatteskulder		24 928	822
Övriga skulder		48 152	45 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	896 773	564 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 930 284</b>	<b>1 825 806</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 316 786</b>	<b>38 894 512</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. 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	100
Crosstrainer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 655 284	6 458 195
Hyror, lokaler	8 800	6 960
Hyror, garage	268 367	266 742
Hyror, p-platser	120 107	121 571
Elavgifter	343 458	304 964
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 396 016</b>	<b>7 158 432</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter, gym	2 900	13 470
Kravavgifter	180	2 280
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	16 893	11 793
Övernattningsslägenhet	11 000	16 024
Fakturerade kostnader	2 710	858
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	11
Erhållna skadestånd	24 877	0
Övriga rörelseintäkter	53 498	62 357
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>112 051</b>	<b>106 793</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-804 482	-761 987
Reparationer	-427 068	-389 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 070	-147 150
Försäkringspremier	-50 339	-45 901
Kabel- och digital-TV	-273 476	-275 497
Återbäring från Riksbyggen	11 800	11 500
Obligatoriska besiktningar	-53 269	-54 440
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 929	0
Snö- och halkbekämpning	-75 406	-99 264
Förbrukningsinventarier	-25 697	-21 328
Vatten	-355 838	-327 920
Fastighetsel	-588 211	-546 615
Uppvärmning	-989 173	-999 557
Sophantering och återvinning	-199 402	-192 738
Fastighetsskötsel extra debiterat	-11 941	-17 125
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 044 500</b>	<b>-3 867 288</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-760 897	-751 224
IT-kostnader	-501	-3 834
Företagsförsäkringar	0	-3 425
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-26 276	-30 411
Juridiska kostnader	-5 284	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 944	-11 591
Telefon och porto	-3 846	0
Medlems- och föreningsavgifter, Riksbyggens intresseförening	-9 900	-9 900
Bankkostnader	-1 730	-1 730
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-845 378</b>	<b>-835 964</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Sammanträdesarvoden	-27 900	-22 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 980	-19 480
Utbildning	0	-500
Sociala kostnader	-11 423	-11 300
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 803</b>	<b>-70 880</b>

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-533 070	-533 370
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 625	-4 575
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-540 695</b>	<b>-537 945</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 656 735	46 656 735
Mark	1 345 360	1 345 360
	<b>48 002 095</b>	<b>48 002 095</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 002 095</b>	<b>48 002 095</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 054 440	-12 521 070
	<b>-13 054 440</b>	<b>-12 521 070</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-533 070	-533 370
	<b>-533 070</b>	<b>-533 370</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 587 510</b>	<b>-13 054 440</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 414 585</b>	<b>34 947 655</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	33 069 225	33 602 295
Mark	1 345 360	1 345 360
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	54 400 000	46 200 000
Lokaler	1 487 000	1 328 000
	<b>55 887 000</b>	<b>47 528 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 887 000</b>	<b>47 528 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 767 000</i>	<i>37 739 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 120 000</i>	<i>9 789 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg, crosstrainer	30 500	30 500
	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Omklassificering inventarier och verktyg, löpband, utrangerad 2017	25 999	0
	<b>25 999</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 499</b>	<b>30 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg, crosstrainer	-9 150	-4 575
	<b>-9 150</b>	<b>-4 575</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Omklassificering, utrangering löpband 2017 - gjord avskrivning	-25 999	0
	<b>25 999</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 625	-4 575
	<b>-7 625</b>	<b>-4 575</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-42 774	-9 150
	<b>-42 774</b>	<b>- 9 150</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 725</b>	<b>21 350</b>
<b>Varav</b>		
Crosstrainer	13 725	21 350
Löpband, fullt avskriven 2017	0	0

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 631	124
Kundfordringar	0	475
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 631</b>	<b>599</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 596	50 339
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 304	66 825
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>118 900</b>	<b>117 164</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 017 976	1 013 554
Transaktionskonto	2 462 347	2 525 668
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 482 323</b>	<b>3 541 222</b>


**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	30 772 906	31 714 934
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-942 028	-942 028
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 830 878</b>	<b>30 772 906</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,68%	2020-06-30	4 171 000,00	194 000,00	3 977 000,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2020-10-30	3 301 682,00	78 612,00	3 223 070,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-03-01	8 603 534,00	204 000,00	8 399 534,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2021-06-30	5 654 625,00	133 048,00	5 521 577,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-09-30	4 571 593,00	142 492,00	4 429 101,00
SWEDBANK	1,67%	2023-10-11	5 412 500,00	189 876,00	5 222 624,00
<b>Summa</b>			<b>31 714 934,00</b>	<b>942 028,00</b>	<b>30 772 906,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 942 028 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. 



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	25 869	23 362
Upplupna driftskostnader	9 908	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 411	0
Upplupna elkostnader	111 862	60 973
Upplupna värmekostnader	214 966	112 845
Upplupna kostnader för renhållning	3 146	4 852
Upplupna revisionsarvoden	25 500	18 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	504 016	343 850
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>896 773</b>	<b>564 632</b>


**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	53 009 000	53 009 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

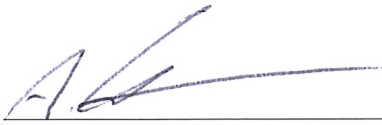
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

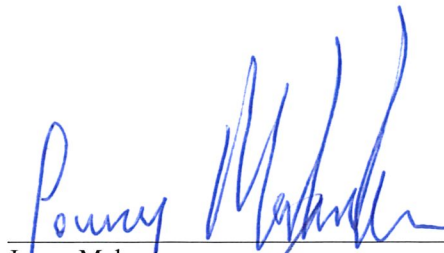
Styrelsens underskrifter

ÖSTERSUND 6/4-19


Ort och datum



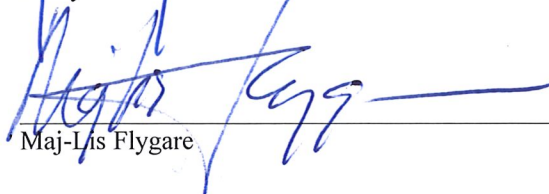
Andreas Söderström



Jonny Malmsten



Gustav Onilsgård




Maj-Lis Flygare



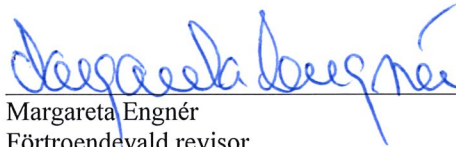
Ida Bröms

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/5-2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor



Margareta Engné  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Östersundshus 23  
organisationsnummer 716414-5257

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Östersundshus 23 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Östersundshus 23 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 4/5-2020

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.

## **Årsavgift**

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.

## **Årsredovisning**

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 planerliga 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 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 23 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)

