

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Östersundshus 25  
Org nr: 716414-5604



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 25 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för planerat underhåll. Kostnader för daglig drift såsom el, vatten och värmekostnader har minskat, liksom räntekostnaderna p.g.a. löpande amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. högre kostnader för planerat underhåll och reparationer. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 276% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 551 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ankarstocken 8 och Hålkakan 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 73 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982-83. Fastigheternas adress är Västfjällvägen 1-23 och Västfjällvägen 2 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
34	32	7	73

## Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	52	31
Total tomtarea		20 376 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea		5 626 m <sup>2</sup>
Total lokalarea		522 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde		34 408 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		34 408 000 kr


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

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

### Teknisk status


**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 153 tkr och planerat underhåll för 1 649 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.

Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 463 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadmålning	2017	2 264 tkr
Markarbeten	2017	50 tkr
Garage och p-platser	2017	13 tkr
Tvättutrustning	2018	76 tkr
Fasadmålning	2018	116 tkr
Asfaltering	2018	224 tkr
Garage, byte portar	2018	911 tkr
Tvättutrustning	2019	102 tkr
Ventilation	2019	97 tkr
Fönstermålning	2019	509 tkr
Markytor	2019	128 tkr
Garage och p-platser	2019	37 tkr

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Ventilation	897 464
Fönstermålning	654 354
Markytor	97 017 

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>
Håkan Dillner	Ordförande	2022
Kerstin Schöblom	Vice ordförande	2021
Sture Salomonsson	Sekreterare	2022
Rune Jansson	Ledamot	2022
Elisabeth Arvidsson	Ledamot	2021
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Hörnfelt	Suppleant	2022
Bo Sundin	Suppleant	2022
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2022
Ann Högström	Förtroendevald revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bertil Andersson	2022

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

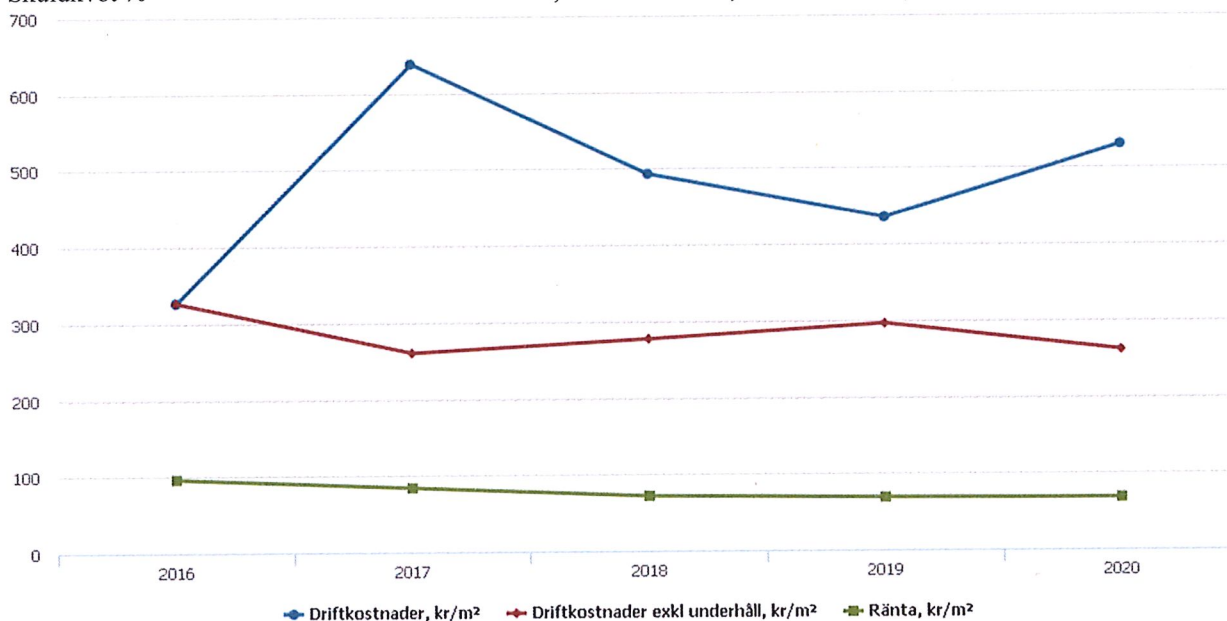
Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m<sup>2</sup>/år. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 747 574	4 739 845	4 730 455	4 637 363	4 633 000
Resultat efter finansiella poster	-31 564	494 444	190 052	-948 871	934 000
Årets resultat	-31 564	494 444	190 052	-948 871	934 000
Resultat exklusive avskrivningar	519 507	1 042 685	738 481	-400 442	1 483 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-840 493	-317 315	-761 519	-1 744 442	183 000
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	221	221	244	219	211
Balansomslutning	26 675 402	29 969 162	26 757 768	27 538 828	28 707 000
Soliditet %	16	16	15	14	16
Likviditet %	42	296	306	216	318
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	723	723	723	709	709
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	530	435	493	638	326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	261	296	277	260	326
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	68	69	72	84	96
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	351	398	318	290	450
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 468	3 561	3 644	3 724	3 800
Skuldkvot %	4,39	4,55	4,63	4,89	5,03



**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	1 648 004	2 443 846	-167 358	494 444
Disposition enl. årsstämmobeslut			494 444	-494 444
Reservering underhållsfond		1 360 000	-1 360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 648 834	1 648 834	
Årets resultat				-31 564
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 648 004</b>	<b>2 155 012</b>	<b>615 920</b>	<b>-31 564</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	327 086
Årets resultat	-31 564
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 648 834
<b>Summa</b>	<b>584 356</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **584 356**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 747 574	4 739 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 307	73 982
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 854 881</b>	<b>4 813 827</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 256 095	-2 675 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 128	-605 056
Personalkostnader	Not 6	-69 101	-72 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-551 071	-548 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 481 395</b>	<b>-3 901 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>373 486</b>	<b>912 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		0	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 721	3 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 771	-426 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-405 050</b>	<b>-418 319</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 564</b>	<b>494 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 564</b>	<b>494 444</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	23 197 704	23 420 508
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	47 995
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 197 704</b>	<b>23 468 504</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		109 500	109 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 500</b>	<b>109 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 307 204</b>	<b>23 578 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11	223 080
Övriga fordringar		73 819	73 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	220 720	90 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>294 550</b>	<b>387 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	3 073 648	3 004 004
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 073 648</b>	<b>3 004 004</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 368 198</b>	<b>3 391 158</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 675 402</b>	<b>26 969 162</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 648 004	1 648 004	
Fond för yttre underhåll	2 155 012	2 443 846	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 803 016</b>	<b>4 091 850</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	615 920	-167 358	
Årets resultat	-31 564	494 444	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>584 356</b>	<b>327 086</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 387 372</b>	<b>4 418 936</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 286 645	21 321 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 286 645</b>	<b>21 321 230</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 034 021	572 672
Leverantörsskulder		361 979	183 524
Skatteskulder		16 415	13 315
Övriga skulder	Not 12	25 961	26 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	563 009	432 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 001 386</b>	<b>1 228 996</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 675 402</b>	<b>26 969 162</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	50
Motorvärmare	Linjär	20
Indragning av fiber	Linjär	15
Gäst p-platser	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 065 840	4 065 840
Hyror, lokaler	465 308	458 376
Hyror, garage	168 150	166 624
Hyror, p-platser	48 276	49 005
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 747 574</b>	<b>4 739 845</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	0	3 600
Övriga ersättningar	12 971	7 640
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
Återvunna fordringar	16 569	0
Övriga rörelseintäkter	77 415	62 203
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>107 307</b>	<b>73 982</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 648 834	-873 627
Reparationer	-153 174	-193 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 680	-150 120
Försäkringspremier	-78 500	-77 208
Kabel- och digital-TV	-71 960	-64 226
Återbäring från Riksbyggen	0	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 137	-12 344
Serviceavtal	-31 863	0
Obligatoriska besiktningar	-6 104	-24 884
Bevakningskostnader	0	-2 982
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 375	-29 788
Snö- och halkbekämpning	-6 746	-53 187
Förbrukningsinventarier	-13 987	-35 856
Vatten	-194 102	-156 804
Fastighetsel	-133 781	-189 344
Uppvärmning	-583 628	-637 378
Sophantering och återvinning	-111 943	-122 929
Fastighetsskötsel extra, trappstädning, jour	-79 281	-59 419
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 256 095</b>	<b>-2 675 114</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-526 415	-515 214
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-30 949	-46 541
Juridiska kostnader	-450	-1 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 530	-9 045
Telefon och porto	-10 390	-10 581
Medlems- och föreningsavgifter	-5 475	-5 475
Köpta tjänster	-1 869	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-605 128</b>	<b>-605 056</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-41 500	-41 500
Sammanträdesarvoden	-5 400	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 200	-12 200
Sociala kostnader	-10 001	-11 753
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 101</b>	<b>-72 653</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-540 169	-540 169
Avskrivning Markanläggningar	-818	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-10 084	-8 072
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-551 071</b>	<b>-548 241</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 985 633	33 985 633
Mark	1 117 700	1 117 700
Motorvärmare	170 189	170 189
	<b>35 273 522</b>	<b>35 273 522</b>
 <b>Årets anskaffning</b>		
Fiber	181 026	0
Gäst p-platser	147 240	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 601 788</b>	<b>35 273 522</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 810 941	-11 270 772
Motorvärmare	-42 072	-34 000
	<b>-11 853 013</b>	<b>-11 304 772</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-540 169	-540 169
Årets avskrivning motorvärmare	-8 072	-8 072
Årets avskrivning fiber	-2 011	0
Årets avskrivning gäst p-platser	-818	0
	<b>-551 070</b>	<b>-548 241</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 404 084</b>	<b>-11 853 013</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 197 704</b>	<b>23 240 509</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 634 523	22 174 629
Mark	1 117 700	1 117 700
Motorvärmare	144 689	128 117
Fiber	179 015	0
Gäst p-platser	146 422	0
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	3 208 000	3 208 000
 <b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 408 000</b>	<b>34 408 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>27 627 000</i>	<i>27 627 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 781 000</i>	<i>6 781 000</i>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 554	78 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 956	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 210	11 755
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>220 720</b>	<b>90 255</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 434	3 434
Bankmedel	1 015 130	1 012 094
Transaktionskonto	2 055 084	1 988 476
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 073 648</b>	<b>3 004 004</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 320 666	21 893 902
Lån som villkorsändras under nästkommande år	-6 625 389	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-573 236	-572 672
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 122 041</b>	<b>21 321 230</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-12-30	3 892 745,00	124 236,00	3 768 509,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2028-12-30	3 941 393,00	99 912,00	3 841 481,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2021-03-30	6 789 993,00	164 604,00	6 625 389,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2022-06-01	825 358,00	19 420,00	805 938,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-09-30	914 708,00	28 292,00	886 416,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-09-30	2 395 512,00	74 088,00	2 321 424,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2024-10-30	3 134 193,00	62 684,00	3 071 509,00
<b>Summa</b>			<b>21 893 902,00</b>	<b>573 236,00</b>	<b>21 320 666,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 573 236 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt ovan lånespecifikation finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta redovisas som kortfristig skuld. Föregående år redovisades dessa som långfristiga lån varför det uppstått en bristande jämförbarhet mellan åren. Omräkning av jämförelsetal har inte skett.



**Not 12 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 961	25 961
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Inbetalning under utredning	0	357
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 961</b>	<b>26 918</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 225	18 625
Upplupna driftskostnader	3 224	7 445
Upplupna elkostnader	12 966	15 749
Upplupna värmekostnader	63 097	67 887
Upplupna kostnader för renhållning	3 309	2 652
Upplupna revisionsarvoden	5 425	7 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	460 763	312 784
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>563 009</b>	<b>432 567</b>


**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 888 000	32 888 000

**Not Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**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. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 


Styrelsens underskrifter

Östersund 210329  
Ort och datum

  
Håkan Dillner

  
Kerstin Schöblom

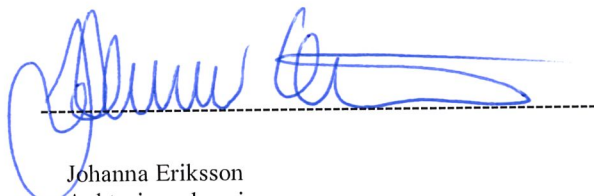
  
Rune Jansson


  
Elisabeth Arvidsson

  
Joakim Tjärnhage

  
Sture Salomonsson

Var revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB

  
Ann Högström  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 25  
organisationsnummer 716414-5604

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 25 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 revisionsd 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 25 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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.

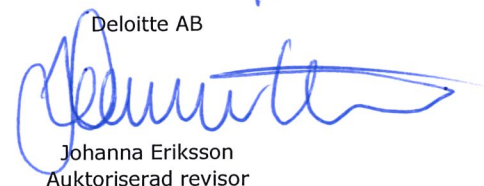
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 den 6/5-2021

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planenliga 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 25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 25 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)

