

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Östersundshus 35
Org nr: 716461-8154



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Slutord	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 35 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 493% till 558%.

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 801 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 065 m², vilket motsvarar 27 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ljungen 21 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 40 lägenheter och 7 lokaler uppförda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	22
3 rum och kök	7
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	16
Antal p-platser	20

Total tomtarea	4 722 m ²
Total bostadsarea	2 753 m ²
Total lokalarea	1 373 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 349m²

Årets taxeringsvärde	36 455 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 107 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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 138 tkr och planerat underhåll för 678 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 574 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 272 tkr utifrån rekommendation i underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	678 316

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Olof Simonsson	Ordförande	2021
Birgitta Ramström	Sekreterare	2020
Karin Olander	Ledamot	2020
Marianne Ståhlberg	Ledamot	2020
Per-Erik Valtersson	Ledamot	2021
Lilian Larsson	Ledamot	2021
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olena Tymoshchuk	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Konrad Lundström	Förtroendevald revisor
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Runa Berggren	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Simonsson	2020
Runa Berggren	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det gjorts underhåll i form av dränering samt byte av en dörr. Dessa underhållsåtgärder har uppgått till 678 tkr. I övrigt 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 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

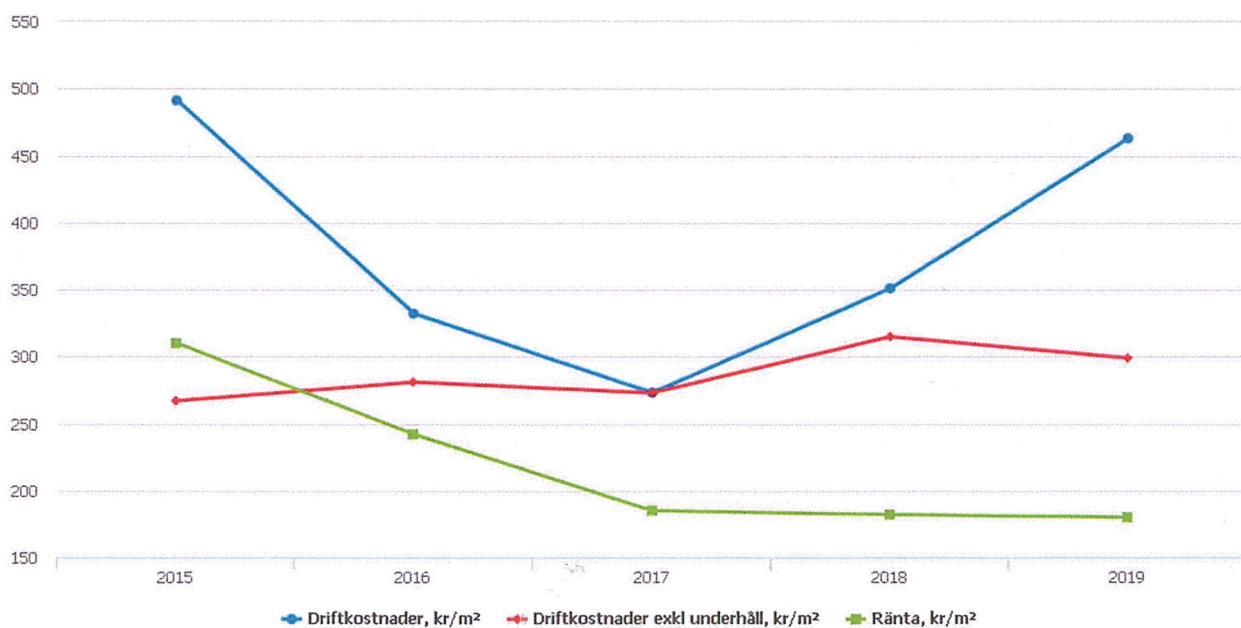
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift men en höjning av hyra garage med 50 kr samt p-plats med 25 kr.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 971 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 947	3 835	3 823	3 755	3 678
Resultat efter finansiella poster	414	776	954	355	-656
Årets resultat	414	776	954	355	-656
Resultat exklusive avskrivningar	801	1 163	1 474	866	-124
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	471	323	634	-386	394
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	308	204	204	122	66
Balansomslutning	54 590	54 844	54 755	54 373	54 418
Soliditet %	20	20	18	17	16
Likviditet %	558	493	407	608	335
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	971	947	933	915	897
Driftkostnader, kr/m ²	463	351	273	332	491
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	299	315	273	281	267
Ränta, kr/m ²	180	182	185	242	310
Underhållsfond, kr/m ²	1 222	1 078	909	710	639
Lån, kr/m ²	10 407	10 540	10 672	10 867	10 968



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	5 780 004	4 447 652	-301 524	775 778
Disposition enl. årsstämmobeslut			775 778	-775 778
Reservering underhållsfond		1 272 000	-1 272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-678 316	678 316	
Årets resultat				413 684
Vid årets slut	5 780 004	5 041 336	-119 430	413 684

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	474 254
Årets resultat	413 684
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 272 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	678 316
Summa	294 254

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **294 254**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 947 399	3 834 987
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 966	61 759
Summa rörelseintäkter		4 015 365	3 896 746
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 910 045	-1 446 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-559 936	-538 911
Personalkostnader	Not 6	-24 858	-21 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-387 242	-387 212
Summa rörelsekostnader		-2 882 081	-2 393 665
Rörelseresultat		1 133 284	1 503 081
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 760	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 547	17 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-740 907	-750 467
Summa finansiella poster		-719 600	-727 303
Resultat efter finansiella poster		413 684	775 778
Årets resultat		413 684	775 778

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 468 867	48 856 109
Summa materiella anläggningstillgångar		48 468 867	48 856 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		48 528 867	48 916 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		72 813	78 383
Övriga fordringar	Not 11	60 826	44 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 736	179 733
Summa kortfristiga fordringar		192 375	302 920
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 868 983	5 624 537
Summa kassa och bank		5 868 983	5 624 537
Summa omsättningstillgångar		6 061 358	5 927 457
Summa tillgångar		54 590 225	54 843 566

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 780 004	5 780 004
Fond för yttre underhåll		5 041 336	4 447 652
Summa bundet eget kapital		10 821 340	10 227 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-119 430	-301 524
Årets resultat		413 684	775 778
Summa fritt eget kapital		294 254	474 254
Summa eget kapital		11 115 594	10 701 910
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 388 516	42 938 516
Summa långfristiga skulder		42 388 516	42 938 516
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	550 000	550 000
Leverantörskulder		76 028	290 043
Övriga skulder	Not 15	60 975	64 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	399 112	298 358
Summa kortfristiga skulder		1 086 115	1 203 140
Summa eget kapital och skulder		54 590 225	54 843 566

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	413 684	775 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	387 242	387 212
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	800 926	1 162 990
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	110 545	32 015
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-117 025	-137 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	794 446	1 057 462
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-550 000	-550 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000
Årets kassaflöde	244 446	507 462
Likvidamedel vid årets början	5 624 538	5 117 076
Likvidamedel vid årets slut	5 868 983	5 624 538
Uppllysning om betalda räntor		
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	130
Frösö Bageri - lokal (fg banklokal)	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	2 671 920	2 606 634
Hyror, lokaler	1 196 440	1 165 691
Hyror, garage	38 400	36 000
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyror, övriga	7 200	0
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 113
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-1 910	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-651	0
Elavgifter	0	775
Summa nettoomsättning	3 947 399	3 834 987

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	4 270	7 320
Övriga ersättningar	10 001	3 869
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	53 336	50 028
Summa övriga rörelseintäkter	67 966	61 759

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-678 316	-144 911
Reparationer	-137 755	-142 066
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 630	-104 550
Försäkringspremier	-38 658	-32 484
Kabel- och digital-TV	-61 559	-62 297
Återbäring från Riksbyggen	8 400	6 875
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 124
Serviceavtal	0	-2 459
Obligatoriska besiktningar	-57 675	-22 839
Bevakningskostnader	-3 717	-3 575
Snö- och halkbekämpning	-29 608	-46 531
Förbrukningsinventarier	-1 128	-2 598
Vatten	-95 446	-109 819
Fastighetsel	-233 075	-246 711
Uppvärmning	-411 808	-441 835
Sophantering och återvinning	-58 275	-54 639
Förvaltningsarvode drift	-1 794	-24 715
Summa driftkostnader	-1 910 045	-1 446 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-504 423	-496 923
Arvode, yrkesrevisorer	-20 868	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-13 109	-18 061
Kreditupplysningar	-215	-1 862
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 536	-3 690
Telefon och porto	-3 715	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	-3 000
Bankkostnader	-2 071	-700
Övriga externa kostnader	0	-2 175
Summa övriga externa kostnader	-559 936	-538 911

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	0	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-2 858	-2 264
Summa personalkostnader	-24 858	-21 264

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, likvidplacering	15 376	16 304
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	1 101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 547	17 405

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-740 907	-752 602
Övriga räntekostnader	0	2 157
Övriga finansiella kostnader	0	-22
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-740 907	-750 467

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 600 000	51 600 000
Mark	3 750 000	3 750 000
Frösö Bageri - Lokal	720 389	720 389
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 070 389	56 070 389

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 493 891	-6 106 681
Frösö Bageri - Lokal	-720 389	-720 387
	-7 214 280	-6 827 068
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-387 242	-387 210
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-2
	-387 242	-387 212
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 601 522	-7 214 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 468 867	48 856 109

Varav

Byggnader	44 718 867	45 106 109
Mark	3 750 000	3 750 000
Frösö Bageri - Lokal	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	31 000 000	23 600 000
Lokaler	5 455 000	5 507 000
Totalt taxeringsvärde	36 455 000	29 107 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 500 000</i>	<i>22 541 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 955 000</i>	<i>6 566 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i intresseföreningen	60 000	60 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	60 000	60 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	5 551	6 631
Skattekonto	55 275	38 173
Summa övriga fordringar	60 826	44 804

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 274	38 658
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	124 050
Förutbetald uppvärmning	2 435	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 805	15 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 223	1 742
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 736	179 733

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 492 536	4 477 160
Transaktionskonto	1 376 448	1 147 377
Summa kassa och bank	5 868 983	5 624 537

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	42 938 516	43 488 516
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 388 516	42 938 516

Av de totala långfristiga skulderna avser 40 738 516 kr skuld som amorteras fem år eller senare.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69%	2020-08-25	15 738 516,00	0,00	15 738 516,00
SWEDBANK	1,68%	2021-12-08	15 300 000,00	150 000,00	15 150 000,00
SWEDBANK	1,25%	2024-12-20	12 450 000,00	400 000,00	12 050 000,00
Summa			43 488 516,00	550 000,00	42 938 516,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 580	60 580
Skuld för moms	-5 114	2 639
Avräkning hyror och avgifter	0	1 520
Clearing	5 509	0
Summa övriga skulder	60 975	64 739

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	75 629	78 198
Upplupna elkostnader	20 759	23 446
Upplupna värmekostnader	48 379	49 427
Upplupna kostnader för renhållning	864	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	2 670
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 481	144 617
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 112	298 358

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 734 000	8 734 000

Not 18 Eventualförpliktelser

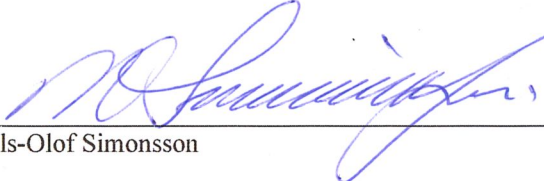
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

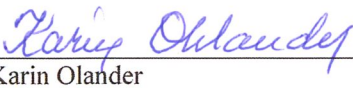
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

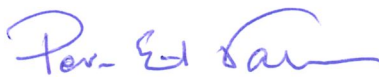
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato skjutit fram förfalldatum på en månadshyra för en av lokalhyresgästerna. Föreningen har arbetat fram en handlingsplan för att stötta lokalhyresgäster till följd av det nya coronaviruset om behov skulle uppstå. Denna handlingsplan är ett avvägande utifrån föreningens ekonomiska situation och lokalhyresgästernas verksamhet.


Styrelsens underskrifter

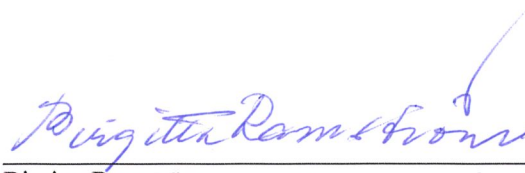
Östersund 12/3-2020
Ort och datum

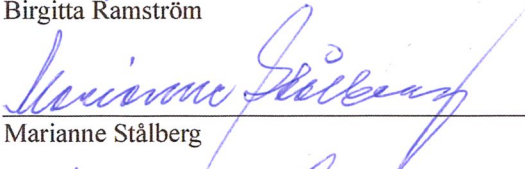

Nils-Olof Simonsson



Karin Olander


Per-Erik Valtersson

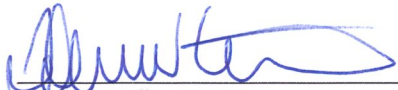

Nils Lindström



Birgitta Ramström


Marianne Stålberg


Lilian Larsson

Deloitte AB

den 20 / 4 2020

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

den 16/3 2020

Runa Berggren
Förtroendevald revisor, suppleant



2019 ett händelserikt år

Vi har under året haft ett gynnsamt ränteläge som har gett oss möjlighet att undvika avgiftshöjningar under 2020. Hyran höjdes något på garage o P-platser. Vid årsstämman avgick Gösta Hoväng och Assar Hedberg ur styrelsen efter väl förrättat värv.

En del ägarbyten har skett i våra lokaler utan att vi drabbats av uteblivna hyror. Friseringen och Restaurangen har bytt ägare och namn och tidigare kioskl lokalen har hyrts ut till Lanterna Vård o Omsorg. Attendo har inrättat en egen tvättstuga i källarens personalutrymmen.

Under året har skett 5 överlåtelser och vi hälsar Ulla-Karin Högbom, Alinie Danielsson, Kerstin Lindberg, Inga-Britt Morlind och Vera Palm välkommen till vår förening.

På gården gjorde vi en del åtgärder med dränering kring gamla byggnaden efter Tegelbruksvägen. Gräsmattor och markytor kommer att återställas under försommaren när marken satt sig.

En del dramatik har det också varit i form av störande element som medfört att vi tidigare lagt låsningen av porten till Tegelbruksvägen 11. En mordbrand inträffade utanför restaurangen som kunde ha blivit allvarlig. Förövaren kunde haffas tack vare våra övervakningskameror på restaurangen och vid bankomaten.

Sammantaget har det varit ett gott och händelserikt år och vi ser med tillförsikt fram mot en ny vår och sommar med trivsamma uteaktiviteter och ses alla om inte förr så på föreningens årsstämma och vårsupé. Tack till alla boende, biblioteksföreningen, personal hos Riksbyggen, Attendo och Daglig verksamhet, näringsidkare och övriga som på olika sätt medverkar till ett trivsamt boende med god service och många aktiviteter.

Styrelsen

N-D Simonsson

Ordf

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 35
organisationsnummer 716461-8154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 35 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 35 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 20 april 2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor