

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 9  
Org nr: 793200-1436



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 741% till 578%.

I resultatet ingår avskrivningar med 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 4 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Genvägen 58 A-C och Samuel Permans gata 37A i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	11
Antal p-platser	34

Total tomtarea 5 017 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 759 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 221 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 221m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	28 291 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 291 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 3,57 % 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 570 tkr och planerat underhåll för 377 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Balkongreovering	2017/2018	1 060 tkr
Värmväxlare	2018/2019	162 tkr

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Omdränering Genvägen	377 tkr



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>
Agneta Sjödin	Ordförande	2021
Elisabeth Mårtensson	Sekreterare	2021
Kjell Andersson	Vice ordförande	2020
Göran Halvarsson	Ledamot	2021
Barbro Karlsdotter Hjort	Ledamot	2020
Gun-Marie Töyrä	Ledamot	2021
Annica Olsson	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Nils Mårtensson	Suppleant	2020
Göran Ellingsson	Suppleant	2021
Peter Wall	Suppleant Riksbyggen	2020

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna-Karin Ivarsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisionsbolag Deloitte		
Huvudansvarig revisor Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven Andersson		2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ronald Sjödin		2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett äldre lån om 163 081 kr från Bostadsstyrelsen för byggnadernas uppförande skrivits bort. Denna bortskrivning har skett efter kontroll av lånet hos Boverket och Marginalen bank som bekräftat att någon låneförbindelse inte längre kvarstår hos någon av parterna.

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-10-01.

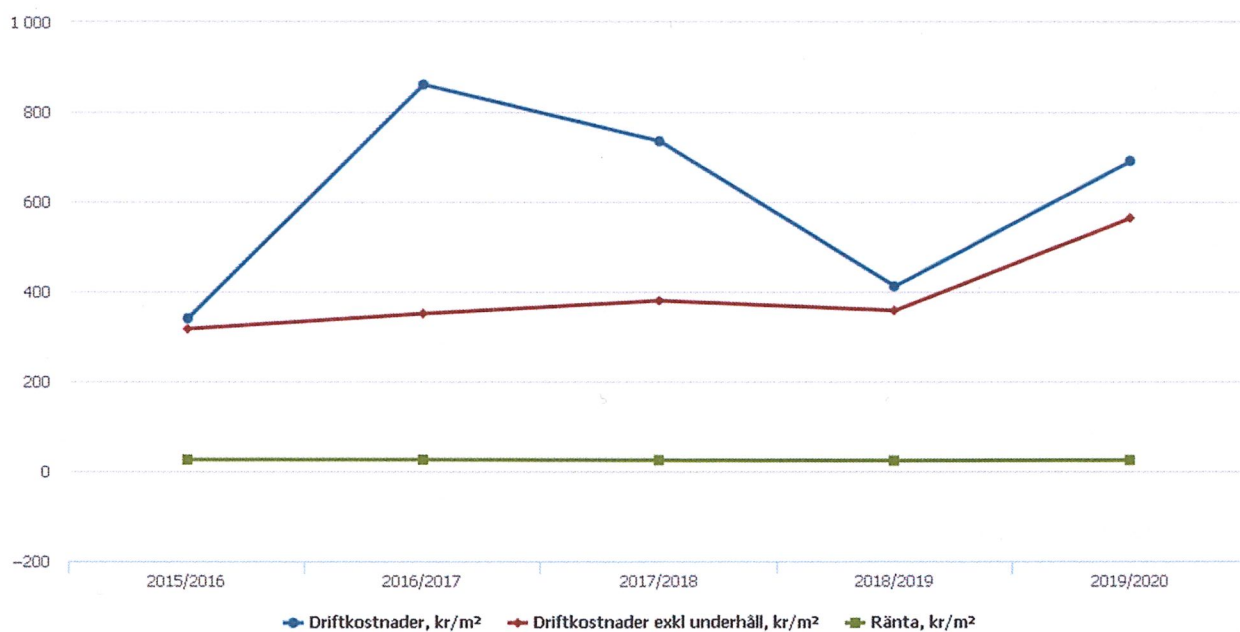
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 2%. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 935	1 934	1 891	1 869	1 825
Resultat efter finansiella poster	-372	318	-705	-1 154	356
Resultat exklusive avskrivningar	-257	432	-589	-1 039	471
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	30	117	128	132
Balansomslutning	5 954	6 553	6 339	7 167	5 422
Soliditet %	1	7	2	12	37
Likviditet %	578	741	717	1 312	477
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	622	622	609	592	580
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	691	412	735	861	340
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	564	358	380	351	317
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	25	24	25	26	26
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	62	93	117	219	558
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 829	1 923	1 968	1 971	962



**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	100 956	277 849	-267 688	317 726
Disposition enl. årsstämmobeslut			317 726	-317 726
Reservering underhållsfond		285 000	-285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-376 881	376 881	
Årets resultat				-372 071
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 956</b>	<b>185 968</b>	<b>141 919</b>	<b>-372 071</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	50 038
Årets resultat	-372 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	376 881
<b>Summa</b>	<b>-230 152</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 230 152

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 935 486	1 934 153
Övriga rörelseintäkter	Not 2	185 044	31 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 120 531</b>	<b>1 965 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 058 964	-1 228 242
Övriga externa kostnader	Not 4	-204 354	-190 104
Personalkostnader	Not 5	-47 646	-57 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-114 630	-114 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 425 594</b>	<b>-1 590 383</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-305 064</b>	<b>374 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 961	7 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 969	-71 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 008</b>	<b>-57 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-372 071</b>	<b>317 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-372 071</b>	<b>317 726</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	2 683 403	2 798 034
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 683 403</b>	<b>2 798 034</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	72 000	72 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 000</b>	<b>72 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 755 403</b>	<b>2 870 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		408	4
Övriga fordringar		15 490	15 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	44 527	43 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 425</b>	<b>59 372</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	3 138 455	3 623 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 138 455</b>	<b>3 623 417</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 198 880</b>	<b>3 682 790</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 954 283</b>	<b>6 552 823</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	100 956	100 956	
Reservfond	12 305	12 305	
Fond för yttre underhåll	185 968	277 849	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>299 229</b>	<b>391 110</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	141 919	-267 688	
Årets resultat	-372 071	317 726	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-230 152</b>	<b>50 038</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>69 077</b>	<b>441 148</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 332 039	5 614 349
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 332 039</b>	<b>5 614 349</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	117 204	117 204
Leverantörsskulder		89 466	39 620
Skatteskulder		23 890	13 580
Övriga skulder	Not 12	107 944	95 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	214 663	230 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>553 167</b>	<b>497 326</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 954 283</b>	<b>6 552 823</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	120
Standardförbättringar	Linjär	50-75

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga lokalintäkter	2 800	5 150
Övriga ersättningar	18 228	8 105
Fakturerade kostnader	720	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	163 297	17 535
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>185 044</b>	<b>31 151</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-376 881	-162 151
Reparationer	-569 586	-27 669
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 502	-77 006
Försäkringspremier	-37 439	-24 733
Kabel- och digital-TV	-64 539	-63 756
Återbäring från Riksbyggen	0	1 700
Serviceavtal	-16 614	0
Obligatoriska besiktningar	-10 268	0
Snö- och halkbekämpning	-54 888	-57 343
Drift och förbrukning, övrigt	-4 860	-310
Förbrukningsinventarier	-14 238	-68
Vatten	-94 843	-72 409
Fastighetsel	-146 297	-165 347
Uppvärmning	-366 566	-384 277
Sophantering och återvinning	-65 054	-52 030
Förvaltningsarvode drift	-157 390	-142 843
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 058 964</b>	<b>-1 228 242</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-134 890	-127 504
IT-kostnader	-16 560	-15 840
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-9 833	-9 722
Kreditupplysningar	-900	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 481	-9 060
Kontorsmateriel	0	-2 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-40	-152
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-1 550	-3 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-204 354</b>	<b>-190 104</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Styrelsearvoden	-22 600	-26 100
Sammanträdesarvoden	-13 200	-16 775
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 200	-6 200
Sociala kostnader	-5 646	-8 332
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-47 646</b>	<b>-57 407</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-16 042	-16 042
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 588	-98 588
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-114 630</b>	<b>-114 630</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 068 132	2 068 132
Mark	91 760	91 760
Standardförbättringar	4 380 200	4 380 200
	<b>6 540 092</b>	<b>6 540 092</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 540 092</b>	<b>6 540 092</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 683 160	-1 667 118
Standardförbättringar	-2 058 899	-1 960 311
	<b>-3 742 059</b>	<b>-3 627 429</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-16 042	-16 041
Årets avskrivning standardförbättringar	-98 588	-98 588
	<b>-114 630</b>	<b>-114 629</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 856 689**      **-3 742 058****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 683 404**      **2 798 033****Varav**

Byggnader	368 930	384 972
Mark	91 760	91 760
Standardförbättringar	2 222 714	2 321 301

**Taxeringsvärden**

Bostäder	27 200 000	27 200 000
Lokaler	1 091 000	1 091 000

**Totalt taxeringsvärde****28 291 000**      **28 291 000***varav byggnader*

20 170 000      20 170 000

*varav mark*

8 121 000      8 121 000

**Not 8 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>72 000</b>	<b>72 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 706	22 537
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 270	10 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 031	4 910
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 520	5 520
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 527</b>	<b>43 878</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 025 559	2 018 627
Transaktionskonto	1 112 895	1 604 791
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 138 455</b>	<b>3 623 417</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	5 449 243	5 731 553
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 204	-117 204
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 332 039</b>	<b>5 614 349</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2020-10-30	321 439,00	36 584,00	284 855,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-03-30	223 235,00	11 908,00	211 327,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-04-30	3 832 500,00	32 025,00	3 800 475,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2024-06-01	921 834,00	32 824,00	889 010,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	269 464,00	5 888,00	263 576,00
<b>Summa</b>			<b>5 568 472,00</b>	<b>119 229,00</b>	<b>5 449 243,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 117 204 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 12 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-12 870
Medlemmarnas reparationsfonder	105 267	108 827
Skuld för moms	-1 113	0
Clearing	3 790	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>107 944</b>	<b>95 957</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	2 024	2 486
Upplupna elkostnader	10 563	23 405
Upplupna vattenavgifter	0	10 834
Upplupna värmekostnader	16 048	18 059
Upplupna kostnader för renhållning	1 103	6 777
Upplupna revisionsarvoden	16 250	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 818	6 913
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 857	148 491
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>214 663</b>	<b>230 965</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	6 011 500	6 011 500

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

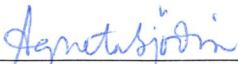
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**


Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 fortsätter föreningen att följa händelseutvecklingen noga och vidta 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.

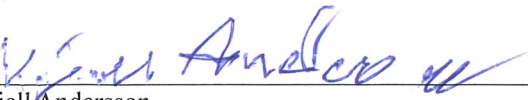


Styrelsens underskrifter

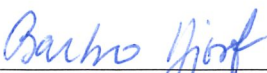
Östersund 2020-11-10  
Ort och datum

  
Agneta Sjödin

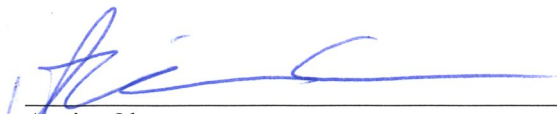
  
Elisabeth Mårtensson

  
Kjell Andersson

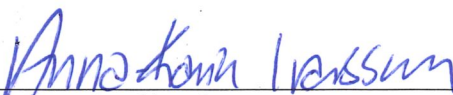
  
Göran Halvarsson

  
Barbro Karlsdotter Hjort

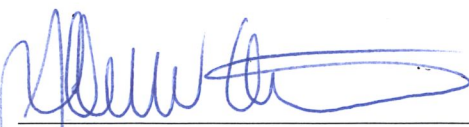
  
Gun-Marie Töyrä

  
Annica Olsson

Östersund 2020-12-01  
Ort och datum

  
Förtroendevald revisor  
Anna-Karin Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 1 - 2020

  
Deloitte AB  
Auktoriserad revisor Johanna Eriksson

# RBF Östersundshus 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 9 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)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 9  
organisationsnummer 793200-1436

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 9 för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 9 för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

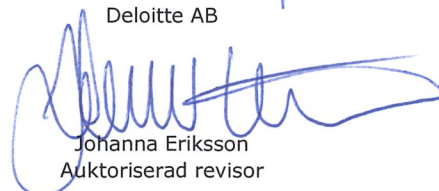
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 11/1-2021

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor