
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Östersundshus 20
Org nr: 792000-2818



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 20 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 7 282 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-04-16 och nuvarande stadgar antogs på extrastämma 2018-06-26.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har sjunkit jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 482 tkr främst p.g.a. lägre räntekostnader samt lägre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 358 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 832 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjortronet 1 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 120 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Snorres väg 1-239 (udda nr) på Frösön. Föreningen äger samlingslokalen "Kvartersgården".

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	18
2 rok	54
3 rok	42
4 rok	6
	120

Dessutom tillkommer

	Antal	
Lokaler	12	
Garage	61	
P-platser	66	Med motorvärmare
P-platser	12	Utan motorvärmare

Total tomtarea 28 725 m²

Bostäder bostadsrätt 7 905 m²

Lokaler hyresrätt 48 m²

Årets taxeringsvärde 67 003 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 773 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning (ekonomisk, fastighetsskötsel och jour) 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.

Medlemsvinsten 2018:

RBF Östersundshus 20 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under sommaren. Det här året uppgick beloppet till 12 200 kr i återbäring och 17 280 kr i utdelning.

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 190 och planerat underhåll för 5. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp tkr
Bostäder	2016	15
Målning balkongräcken	2016	1 699
Torktumlare	2016	104
Armatyr garage	2016	67
Lås	2016	22
Huskropp utvändigt (snöskydd garage)	2017	31,6
Övrigt underhåll (bouleplan, sargbyte lekplats)	2017	116,7

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp tkr
Huskropp invändigt, (golvvbrunn)	5 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Sjölund	Ordförande	2020
Maja Sigfeldt	Sekreterare	2020
Gösta Johansson	Vice ordförande	2021
Sune Andersson	Ledamot	2021
Annalena Nordström	Ledamot	2020
Bertil Andersson	Ledamot	2021
Åsa Hallström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Kristiansson	Suppleant	2020
Åsa Falk	Suppleant	2020
Ann-Marie Lund	Suppleant	2020
Mikael Berg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
Arne Westerlund	Förtroendevald revisor	Stämman
Valberedning		Utsedd av
Jonas Västerberg		Stämman
Ewa Wiking		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

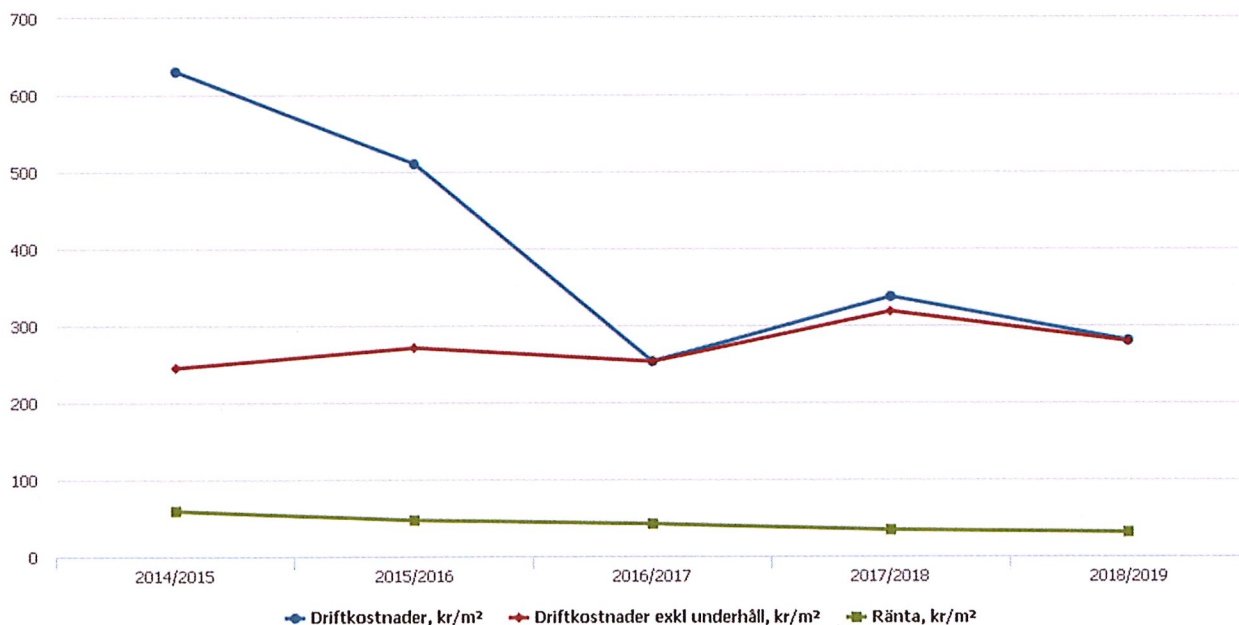
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01, då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. 

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 191	5 092	5 094	5 076	4 898
Resultat efter finansiella poster	1 474	758	1 381	-731	-1 971
Årets resultat	1 474	758	1 381	-731	-1 971
Resultat exklusive avskrivningar	1 832	1 116	1 725	-388	-1 628
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	151	140	21	21	21
Balansomslutning	19 789	19 740	19 310	18 298	17 675
Soliditet %	19	12	8	1	5
Likviditet %	390	350	312	216	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	627	620	620	618	596
Driftkostnader, kr/m ²	280	337	253	510	630
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	279	318	253	271	245
Ränta, kr/m ²	31	34	42	47	59
Underhållsfond, kr/m ²	313	163	42	21	21
Lån, kr/m ²	1 880	2 056	2 099	2 137	1 975



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 948	1 295 627	-243 925	757 952
Disposition enl. årsstämmobeslut			757 952	-757 952
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 003	5 003	
Årets resultat				1 473 672
Vid årets slut	513 948	2 490 624	-680 970	1 473 672

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	514 027
Årets resultat	1 473 672
Årets fondavsättning	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 003
Summa	792 702

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	792 702
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 191 025	5 092 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 173	44 598
Summa rörelseintäkter		5 450 198	5 136 608
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 224 354	-2 679 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 048 076	-978 831
Personalkostnader	Not 6	-126 350	-119 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-358 371	-358 341
Summa rörelsekostnader		-3 757 151	-4 136 287
Rörelseresultat		1 693 047	1 000 321
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		17 280	17 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 845	10 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-247 500	-270 559
Summa finansiella poster		-219 375	-242 369
Resultat efter finansiella poster		1 473 672	757 952
Årets resultat		1 473 672	757 952

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 976 675	14 320 047
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	270 000	285 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 246 675	14 605 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		14 426 675	14 785 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 332	0
Skattekonto		41 765	-4 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	354 275	126 167
Summa kortfristiga fordringar		400 372	122 003
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 962 239	4 832 727
Summa kassa och bank		4 962 239	4 832 727
Summa omsättningstillgångar		5 362 611	4 954 729
Summa tillgångar		19 789 286	19 739 776

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		513 948	513 948
Fond för yttre underhåll		2 490 624	1 295 627
Summa bundet eget kapital		3 004 572	1 809 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-680 970	-243 925
Årets resultat		1 473 672	757 952
Summa fritt eget kapital		792 702	514 027
Summa eget kapital		3 797 274	2 323 602
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 616 496	16 000 345
Summa långfristiga skulder		14 616 496	16 000 345
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	331 316	354 836
Leverantörsskulder		69 322	0
Skatteskulder		22 874	0
Övriga skulder	Not 15	337 795	337 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	614 209	723 923
Summa kortfristiga skulder		1 375 516	1 415 829
Summa eget kapital och skulder		19 789 286	19 739 776

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 473 672	757 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	358 371	358 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 832 043	1 116 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-278 370	-56 542
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 793	9 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 536 880	1 069 139
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 407 369	-337 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 407 369	-337 336
Årets kassaflöde	129 511	731 803
Likvidamedel vid årets början	4 832 727	4 100 924
Likvidamedel vid årets slut	4 962 238	4 832 727

Upplysning 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	Slutår
Byggnader	Linjär	97	2071
Markarbeten	Linjär	75	2063
Ombyggnad ventilation	Linjär	60	2062
Fönsterbyte	Linjär	50	2061
Badrumsrenovering	Linjär	20	2034
Installation fiber	Linjär	20	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 953 396	4 904 484
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-33 256	-33 256
Hyror, lokaler	5 920	5 747
Hyror, garage	156 620	132 660
Hyror, p-platser	116 850	90 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-640	-520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-690	-1 980
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 175	-5 525
Summa nettoomsättning	5 191 025	5 092 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 013	31 329
Inkassointäkter	2 021	5 779
Öresutjämning	-2	2
Försäkringsersättningar	218 791	0
Övriga rörelseintäkter	6 350	7 488
Summa övriga rörelseintäkter	259 173	44 598

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	-5 003	-148 373
Reparationer	-189 936	-563 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 602	-153 130
Försäkringspremier	-115 479	-100 989
Kabel- och digital-TV	-105 663	-88 474
Återbäring från Riksbyggen	12 200	12 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 833	-6 526
Obligatoriska besiktningar	-20 093	0
Snö- och halkbekämpning	-25 483	-25 240
Statuskontroll, besiktningar	-2 063	0
Förbrukningsinventarier	-6 559	-30 471
Fordons- och maskinkostnader	-425	-2 220
Vatten	-243 244	-255 528
Fastighetsel	-218 356	-188 976
Uppvärmning	-915 335	-944 314
Sophantering och återvinning	-199 024	-184 468
Drift och övervakning, jour	-5 457	0
Summa driftkostnader	-2 224 354	-2 679 263

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode	-959 118	-860 563
IT-kostnader	-449	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 250	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-22 632	-16 015
Juridiska kostnader	-4 973	-3 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 318	-30 468
Telefon och porto	-4 625	-9 509
Medlems- och föreningsavgifter	-9 000	-9 000
Bankkostnader	-1 710	-201
Övriga externa kostnader	0	-35 425
Summa övriga externa kostnader	-1 048 076	-978 831

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-33 600	-33 600
Sammanträdesarvoden	-11 800	-12 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-61 504	-56 996
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-1 900
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-18 246	-14 156
Summa personalkostnader	-126 350	-119 851

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-137 999	-137 984
Avskrivningar tillkommande utgifter	-205 373	-205 357
Avskrivning Installationer	-15 000	-15 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-358 371	-358 341

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 556	9 070
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	92
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	281	1 748
Övriga ränteintäkter	8	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 845	10 910

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 260	-270 510
Övriga räntekostnader	-240	-49
Summa kassa och bank	-247 500	-270 559

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 545 885	11 545 885
Mark	373 920	373 920
Tillkommande utgifter	8 462 675	8 462 675
	20 382 480	20 382 480
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 382 480	20 382 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 232 715	- 4 094 731
Tillkommande utgifter	-1 829 718	-1 624 361
	-6 062 433	- 5 719 092
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-137 999	-137 984
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-205 373	-205 357
	-343 372	- 343 341
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 405 805	-6 062 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 976 675	14 320 047
Varav		
Byggnader	7 175 171	7 313 170
Mark	373 920	373 920
Tillkommande utgifter	6 427 584	6 632 957
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 800 000	47 800 000
Lokaler	1 203 000	973 000
Totalt taxeringsvärde	67 003 000	48 773 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 388 000</i>	<i>37 398 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 615 000</i>	<i>11 375 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Fiber	300 000	0
	300 000	0
Årets anskaffningar		
Fiber	0	300 000
	0	300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	300 000	300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fiber	-15 000	0
	-15 000	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning fiber	-15 000	-15 000
	-30 000	-15 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 000	-15 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	270 000	285 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 151	6 393
Förutbetalda försäkringspremier	40 369	34 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 907	77 652
Förutbetalda kabel-tv-avgift	8 254	8 076
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 594	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 275	126 167

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	3 719 974	2 910 176
Transaktionskonto	1 242 265	1 922 550
Summa kassa och bank	4 962 239	4 832 727

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	14 947 812	16 355 181
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-331 316	-354 836
Långfristig skuld vid årets slut	14 616 496	16 000 345

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,23%	2019-06-30	1 076 053,00	1 076 053,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,23%	2019-12-30	2 124 848,00	48 300,00	2 076 548,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2020-09-30	4 736 000,00	144 000,00	4 592 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-12-01	1 850 414,00	40 668,00	1 809 746,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2023-03-01	1 055 800,00	24 132,00	1 031 668,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-03-01	4 000 066,00	42 216,00	3 957 850,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	1 512 000,00	32 000,00	1 480 000,00
Summa			16 355 181	1 407 369,00	14 947 812,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 331 316 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-47 514	-37 025
Medlemmarnas reparationsfonder	379 562	369 194
Skuld sociala avgifter och skatter	2 027	1 961
Avräkning hyror och avgifter	3 720	2 940
Summa övriga skulder	337 795	337 070

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	43 740	45 717
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	77 986
Upplupna elkostnader	10 633	22 210
Upplupna vattenavgifter	62 282	44 072
Upplupna värmekostnader	44 409	91 093
Upplupna kostnader för renhållning	39 365	29 808
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 780	413 037
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614 209	723 923

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	17 392 000	17 392 000

Not Eventualförpliktelser

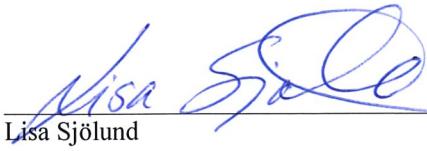
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

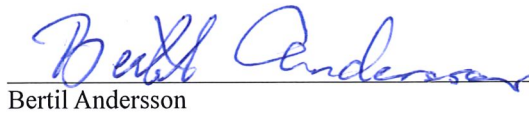
Styrelsens underskrifter

FRÖSÖN 2/12-19
Ort och datum


Lisa Sjölund

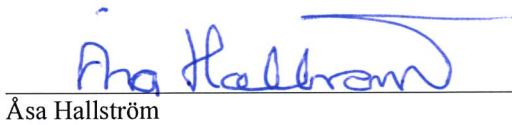

Maja Sigfeldt


Gösta Johansson


Bertil Andersson

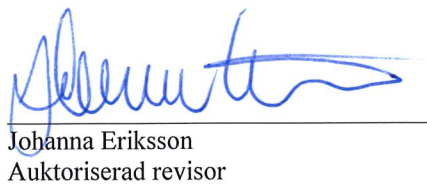

Sune Andersson

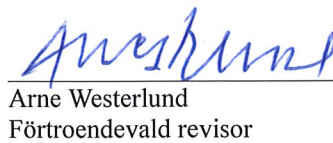

Annalena Nordström


Åsa Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/12-2019

Deloitte AB


Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor


Arne Westerlund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Östersundshus 20
organisationsnummer 792000-2818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Östersundshus 20 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Östersundshus 20 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

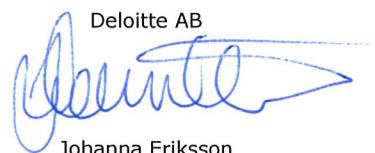
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 17 december 2019

Deloitte AB


Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Östersundshus 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 20 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



