

---

# 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     |
|          | <hr/> |
|          | 120   |

## Dessutom tillkommer

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

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 28 725 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt          | 7 905 m <sup>2</sup>  |
| Lokaler hyresrätt             | 48 m <sup>2</sup>     |
| 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

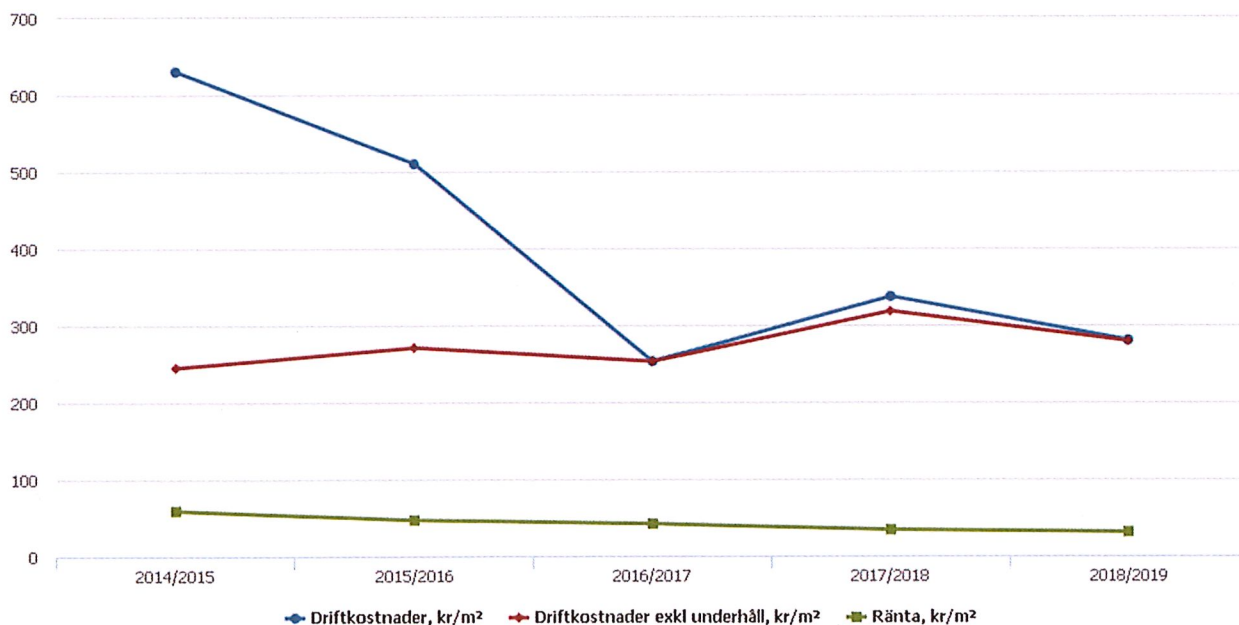
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup>   | 627       | 620       | 620       | 618       | 596       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 280       | 337       | 253       | 510       | 630       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 279       | 318       | 253       | 271       | 245       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 31        | 34        | 42        | 47        | 59        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 313       | 163       | 42        | 21        | 21        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 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        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>513 948</b>  | <b>2 490 624</b> | <b>-680 970</b>     | <b>1 473 672</b> |

## 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          |
| <b>Summa</b>                            | <b>792 702</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>792 702</b> |
|-----------------------------------|----------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 191 025                | 5 092 010                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 259 173                  | 44 598                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 450 198</b>         | <b>5 136 608</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 757 151</b>        | <b>-4 136 287</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 693 047</b>         | <b>1 000 321</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-219 375</b>          | <b>-242 369</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 473 672</b>         | <b>757 952</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 473 672</b>         | <b>757 952</b>           |

# Balansräkning

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

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 513 948           | 513 948           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 490 624         | 1 295 627         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 004 572</b>  | <b>1 809 575</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -680 970          | -243 925          |
| Årets resultat                               |        | 1 473 672         | 757 952           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>792 702</b>    | <b>514 027</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 797 274</b>  | <b>2 323 602</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 14 616 496        | 16 000 345        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 616 496</b> | <b>16 000 345</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 375 516</b>  | <b>1 415 829</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>19 789 286</b> | <b>19 739 776</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2019-08-31        | 2018-08-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 1 473 672         | 757 952          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 358 371           | 358 341          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 832 043</b>  | <b>1 116 293</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -278 370          | -56 542          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -16 793           | 9 388            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 536 880</b>  | <b>1 069 139</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -1 407 369        | -337 336         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 407 369</b> | <b>-337 336</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>129 511</b>    | <b>731 803</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>4 832 727</b>  | <b>4 100 924</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>4 962 238</b>  | <b>4 832 727</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                   |                  |
| 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<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>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                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>5 191 025</b>         | <b>5 092 010</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                            | <b>2018-09-01</b><br><b>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01</b><br><b>2018-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>259 173</b>                         | <b>44 598</b>                          |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | <b>2018-09-01</b><br><b>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01</b><br><b>2018-08-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                      |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-2 224 354</b>                      | <b>-2 679 263</b>                      |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2018-09-01</b><br><b>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01</b><br><b>2018-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 048 076</b>                      | <b>-978 831</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01<br/>2018-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-126 350</b>                  | <b>-119 851</b>                  |

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

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

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

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2019-08-31        | 2018-08-31         |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                    |
| Byggnader                                              | 11 545 885        | 11 545 885         |
| Mark                                                   | 373 920           | 373 920            |
| Tillkommande utgifter                                  | 8 462 675         | 8 462 675          |
|                                                        | <b>20 382 480</b> | <b>20 382 480</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>20 382 480</b> | <b>20 382 480</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                    |
| Byggnader                                              | -4 232 715        | - 4 094 731        |
| Tillkommande utgifter                                  | -1 829 718        | -1 624 361         |
|                                                        | <b>-6 062 433</b> | <b>- 5 719 092</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -137 999          | -137 984           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -205 373          | -205 357           |
|                                                        | <b>-343 372</b>   | <b>- 343 341</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 405 805</b> | <b>-6 062 433</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>13 976 675</b> | <b>14 320 047</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                    |
| Byggnader                                              | 7 175 171         | 7 313 170          |
| Mark                                                   | 373 920           | 373 920            |
| Tillkommande utgifter                                  | 6 427 584         | 6 632 957          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                    |
| Bostäder                                               | 65 800 000        | 47 800 000         |
| Lokaler                                                | 1 203 000         | 973 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>67 003 000</b> | <b>48 773 000</b>  |
| <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     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Fiber                                                  | 300 000        | 0              |
|                                                        | <b>300 000</b> | <b>0</b>       |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Fiber                                                  | 0              | 300 000        |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>300 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>300 000</b> | <b>300 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Fiber                                                  | -15 000        | 0              |
|                                                        | <b>-15 000</b> | <b>0</b>       |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Årets avskrivning fiber                                | -15 000        | -15 000        |
|                                                        | <b>-30 000</b> | <b>-15 000</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-30 000</b> | <b>-15 000</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>270 000</b> | <b>285 000</b> |

**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         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 8 254          | 8 076          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 218 594        | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>354 275</b> | <b>126 167</b> |

**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        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 962 239</b> | <b>4 832 727</b> |

**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          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>14 616 496</b> | <b>16 000 345</b> |

| 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         |
| <b>Summa</b>     |            |                     | <b>16 355 181</b> | <b>1 407 369,00</b> | <b>14 947 812,00</b> |

\*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          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>337 795</b> | <b>337 070</b> |

**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>614 209</b> | <b>723 923</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar        | 17 392 000 | 17 392 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

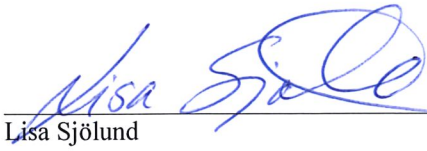
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

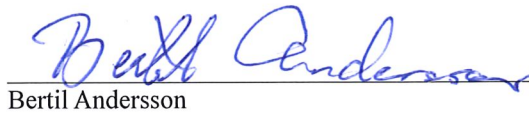
**Styrelsens underskrifter**

FRÖSÖN 2/12-19  
Ort och datum

  
Lisa Sjölund

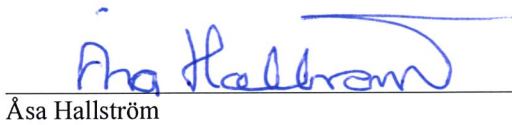
  
Maja Sigfeldt

  
Gösta Johansson

  
Bertil Andersson

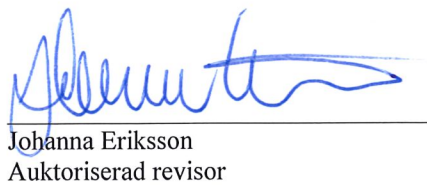
  
Sune Andersson

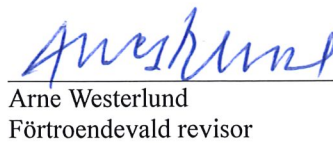
  
Annalena Nordström

  
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

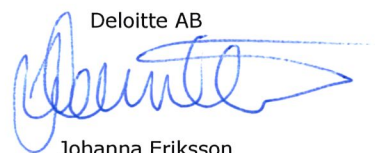
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# RBF Östersundshus 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](http://www.riksbyggen.se)



