

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 1
Org nr: 793200-1485



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. att föreningen under föregående år köpte tillbaka en bostadsrättslokal samt gjorde byte av termostatter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 226% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 106 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röda lyktan 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad uppförd med 39 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är färjemansgatan 26 A-B samt Gröngatan 9 A-B i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	22
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	15

Total tomtarea	1 593 m ²
Total bostadsarea	2 111 m ²
Total lokalarea	124 m ²

Årets taxeringsvärde	20 705 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 705 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5,4 miljoner kronor för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 270 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 270 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Ventilationsentreprenad	2015	
Underhållsplan	2015	
Byte av termostatventiler	2018/2019	

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört något underhåll. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Gunnar Sandström	Ordförande	2022
Åke Åkerblom	Sekreterare	2021
David Axell	Ledamot	2021
Håkan Häffner	Ledamot	2022
Sirpa Modén	Ledamot	2021
Erik Grim	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristin Godtman Kling	Suppleant	2022
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2021
Annica Olsson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Olofsson	Förtroendevald revisor	2021
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viola Bergelo	2021

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.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2018-09-01 med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0% från och med 2021-01-01.

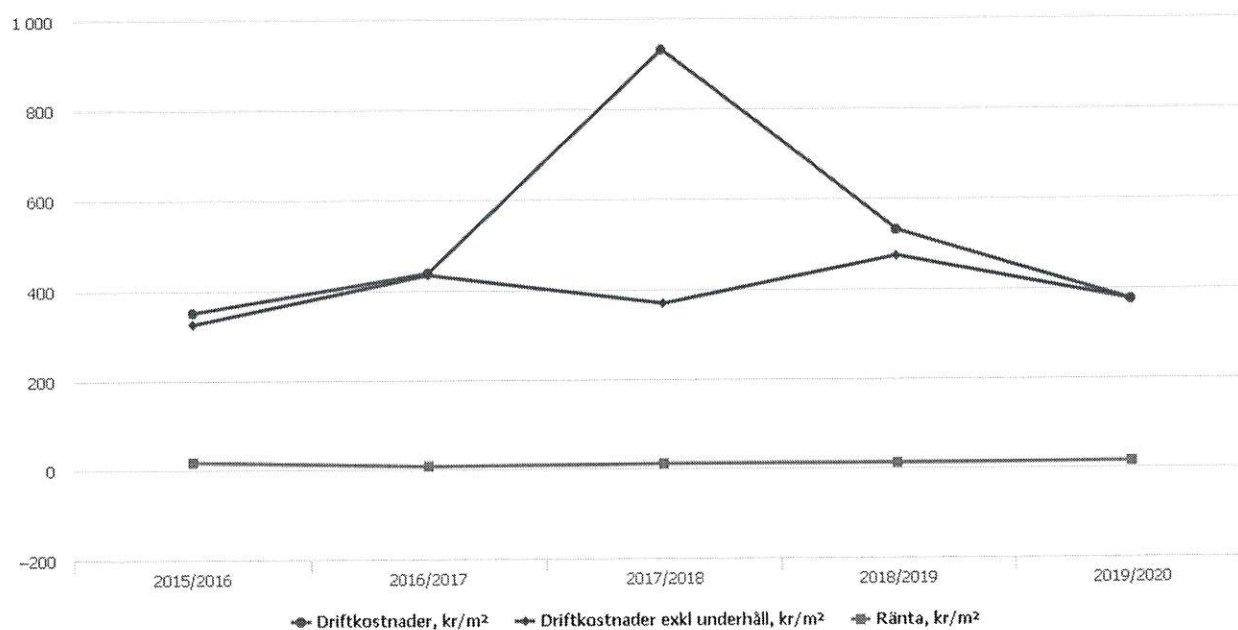
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 225	1 300	1 301	1 272	1 309
Resultat efter finansiella poster	33	-189	-1 150	-86	114
Resultat exklusive avskrivningar	140	-82	-1 042	21	221
Balansomslutning	2 513	2 528	2 346	2 823	2 908
Soliditet %	-5	-6	2	45	44
Likviditet %	284	226	107	226	254
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	569	554	547	547
Driftkostnader, kr/m ²	375	531	932	438	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	375	474	369	434	325
Ränta, kr/m ²	14	12	11	7	17
Underhållsfond, kr/m ²	246	125	115	566	489
Lån, kr/m ²	1 063	1 091	892	600	620



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 200	279 118	-278 662	-189 172
Återköp av bostadsrättslokal	-674			
Disposition enl. årsstämmobeslut			-189 172	189 172
Reservering underhållsfond		270 000	-270 000	
Årets resultat				33 329
Vid årets slut	40 526	549 118	-737 834	33 329

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-467 834
Årets resultat	33 329
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Summa	-704 506

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 704 506 

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 224 804	1 299 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 619	69 565
Summa rörelseintäkter		1 293 423	1 369 070
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-837 470	-1 186 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 384	-118 568
Personalkostnader	Not 6	-147 670	-123 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-106 454	-107 183
Summa rörelsekostnader		-1 227 977	-1 535 584
Rörelseresultat		65 446	-166 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 195	-26 699
Summa finansiella poster		-32 117	-22 658
Resultat efter finansiella poster		33 329	-189 172
Årets resultat		33 329	-189 172

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 580 619	1 809 503
Summa materiella anläggningstillgångar		1 580 619	1 809 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		1 622 619	1 851 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 366	-6 409
Övriga fordringar		8 821	8 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	80 462	108 972
Summa kortfristiga fordringar		91 649	111 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	798 322	565 509
Summa kassa och bank		798 322	565 509
Summa omsättningstillgångar		889 971	676 892
Summa tillgångar		2 512 591	2 528 395

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 526	40 526
Reservfond		341	341
Fond för yttre underhåll		549 118	279 118
Summa bundet eget kapital		589 985	319 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-737 834	-278 662
Årets resultat		33 329	-189 172
Summa fritt eget kapital		-704 506	-467 834
Summa eget kapital		-114 521	-147 849
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 314 087	2 376 131
Summa långfristiga skulder		2 314 087	2 376 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	62 044	62 044
Leverantörsskulder		68 419	48 999
Skatteskulder	Not 12	29 645	16 045
Övriga skulder		204	7 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	152 712	165 501
Summa kortfristiga skulder		313 024	300 113
Summa eget kapital och skulder		2 512 591	2 528 395

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	Till och med
Byggnader (avskriven)	Linjär	2015
Ombyggnad	Linjär	2025
Solceller	Linjär	2034
Elsystem	Linjär	2035
Badrumsrenovering	Linjär	2043
Fönsterrenovering	Linjär	2051

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 200 636	1 200 560
Årsavgifter, lokaler	11 798	35 397
Hyrer, lokaler	19 160	28 840
Hyrer, p-platser	23 400	23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-33 618
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 990	-1 560
Elavgifter	-27 200	46 486
Summa nettoomsättning	1 224 804	1 299 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	27 600	27 600
Övriga ersättningar	8 918	4 131
Fakturerade kostnader	1 620	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	7
Övriga rörelseintäkter	30 483	24 098
Försäkringsersättningar	0	13 549
Summa övriga rörelseintäkter	68 619	69 565

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-126 938
Reparationer	-23 473	-41 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 781	-58 753
Försäkringspremier	-20 522	-19 592
Kabel- och digital-TV	-139 222	-118 704
Återbäring från Riksbyggen	0	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 685	-218
Serviceavtal	-3 500	0
Obligatoriska besiktningar	-8 153	0
Snö- och halkbekämpning	-26 750	-23 376
Drift och förbrukning, övrigt	-604	-224 326
Förbrukningsinventarier	-1 396	-2 429
Fordons- och maskinkostnader	-1 661	0
Vatten	-68 013	-61 827
Fastighetsel	-106 848	-126 858
Uppvärmning	-304 722	-330 207
Sophantering och återvinning	-69 141	-52 560
Förvaltningsarvode drift	0	-237
Summa driftkostnader	-837 470	-1 186 397

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-71 712	-87 636
Lokalkostnader	-9 614	0
IT-kostnader	0	60
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 563	-3 342
Kreditupplysningar	-1 800	-649
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 880	-4 606
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 622
Medlems- och föreningsavgifter	-7 361	-3 025
Bankkostnader	-1 562	-1 748
Övriga externa kostnader	-892	0
Summa övriga externa kostnader	-136 384	-118 568

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-52 019	-46 397
Styrelsearvoden	-38 000	-48 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 600	0
Pensionskostnader	-7 595	-9 286
Sociala kostnader	-13 457	-19 054
Summa personalkostnader	-147 670	-123 437

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-107 183
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 454	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-106 454	-107 183

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	793 914	793 914
Mark	39 800	39 800
Standardförbättringar	4 029 200	4 029 200
	4 862 914	4 862 914
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar - statligt stöd	-122 430	0
	-122 430	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 740 484	4 862 914
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-793 914	-793 914
Standardförbättringar	-2 259 473	-2 152 314
	-3 053 387	-2 946 228
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-106 478	-107 183
	-106 478	-107 183
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 159 865	-3 053 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 620 419	1 809 503
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	39 800	39 800
Standardförbättringar	1 580 619	1 769 703
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 200 000	20 200 000
Lokaler	505 000	505 000
Totalt taxeringsvärde	20 705 000	20 705 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 712 000</i>	<i>14 712 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 993 000</i>	<i>5 993 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 897	6 728
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 661	8 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 844	9 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 060	84 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 462	108 972

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	797 322	564 509
Summa kassa och bank	798 322	565 509

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	2 376 131	2 438 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-62 044	-62 044
Långfristig skuld vid årets slut	2 314 087	2 376 131

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-07-30	1 032 000,00	0,00	24 000,00	1 008 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-12-01	689 500,00	0,00	7 000,00	682 500,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-06-01	219 175,00	0,00	21 044,00	198 131,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2024-03-01	497 500,00	0,00	10 000,00	487 500,00
Summa			2 438 175,00	0,00	62 044,00	2 376 131,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 62 044 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 12 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	28 086	15 016
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	530	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 029	1 029
Summa skatteskulder	29 645	16 045

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	12 447	8 986
Upplupna sociala avgifter	3 911	2 513
Upplupna elkostnader	6 010	6 358
Upplupna värmekostnader	12 289	14 445
Upplupna kostnader för renhållning	1 688	1 440
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 367	120 259
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 712	165 501

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	2 890 000	2 890 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Östersund 27/1-2021
Ort och datum



Bo Gunnar Sandström



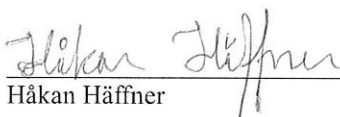
Åke Åkerblom



David Axell



Sirpa Modén

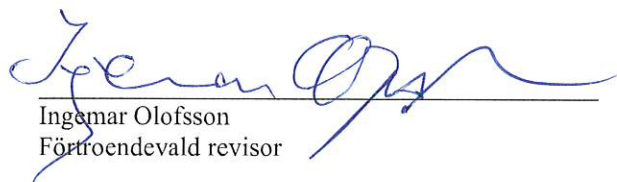


Håkan Häffner



Erik Grim

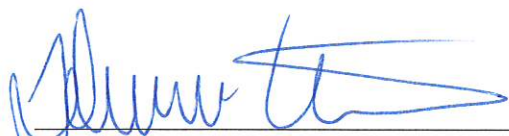
Östersund d 26/1-21
Ort och datum



Ingemar Olofsson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/1-2021

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 1
organisationsnummer 793200-1485**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

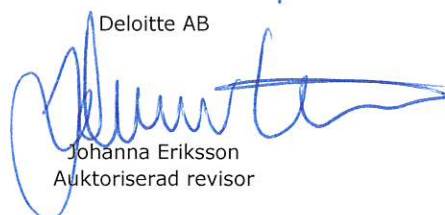
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28/1-2021

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor