

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Östersundshus 17
Org nr: 793200-1337



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12
Ordlista.....	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 17 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre i jämförelse med budget p.g.a att underhållkostnaderna är 832 tkr högre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och för att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar höjdes årsavgifterna med 2% från 2020-01-01

Föreningens likviditet har under året förändrats från 279% till 333%.

I resultatet ingår avskrivningar med 749 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -577 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tröskan 1, 2 och 3 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 320 lägenheter samt 32 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1966-68. Fastigheternas adress är Odenskogsvägen 54-100 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
36	56	140	88	320

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
36	176	187

Total tomtarea 81 246 m²

Bostäder bostadsrätt 24 684 m²

Lokaler hyresrätt 549 m²

Årets taxeringsvärde	199 127 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	141 462 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,44 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtlands län. 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 710 t.kr. och planerat underhåll för 3 632 t.kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Verksamhetsberättelse från Fritidskommittén

2018-09-01 – 2019-08-31

Fritidskommitténs sammansättning under året.

Ingrid Magnusson sammankallande

Bo Byström, Agneta Nyqvist, Christina Forsberg, Inger Larsson

Medhjälpare: Ulf Magnusson, Widar Nyqvist, Lasse Forsberg

JULGRÖT 6/12 2018

93 personer samlades till julfest med glögg, risgrynsgröt och skinkstut.

Efteråt blev det kaffe, te och mjuk pepparkaka.

Jultomtarna som spelade var Ulf N, Arne och Rolf som också stod för allsången.

Utlottning av priser som skänkts av Riksbyggen, Odenhallen och privatpersoner.

Vi fick hjälp med lottdragningen av 3st barn som är nyinflyttade.

UPPMÄRKNING av innehållen i köksskåpen i lokalen 24 januari 2019.

ÅRSMÖTE 28/2 2019.

Fritidskommittén stod för serveringen.

Dagen till ära fick fritidskommittén nya röda t-shirt från Riksbyggen.

VÅRSTÄDNING GRÖNA VECKAN 13/5 – 19/5 2019.

Fritidskommittén hade träff med Eva Moberg och Ulf Bylin angående Gröna veckan

Eva Moberg beställde en container att stå uppe vid f.d panncentralen för boende i BRF Östersundshus 17

Fritidskommittén hjälpte Ulf Bylin att städa upp allt skräp som lämnats i soprummen. Tillsammans städade Vi 10 timmar för att ta bort allt skräp efter Er. Skärpning alla boende!

Soprummen är till för sopor inte för allt skräp Ni slänger på golven. Vi satte upp föreskrifter i alla soprum som är en arbetsplats.

Gröna veckan avslutades torsdag kväll med grön soppa och smörgås i lokalen för alla boende. Endast 29 personer kom!

Vi firade 51 år med kaffe och tårta utanför lokalen i det gröna.

GB bjöd på glass till barnen. Tårtorna beställdes färdigskurna så det blev lika för alla.

Vaktiskillarna hjälpte oss med att köra fram bänkborden. Vi hade jättetur med vädret varmt och skönt.

Dagen till ära fick vi vita T-shirt från Riksbyggen

100 personer kom och firade med oss. Ulf Nilsson stod för musiken.

GÅVA. Gåva från Eva Sundin 27/8 2019.

Vi fick ett Bänkbord som gåva. Vi som hämtade bordet var Bo, Ulf M, Ingrid och Åke Ljusberg

SURSTRÖMMING 28/8 2019. 84 personer kom och åt surströmming eller sill.

För första gången i historien blev det surströmmingsfest ute i det fria. Fint väder, Ulf Nilsson stod för musiken

FRITIDSKOMMITTÈN

Vi har haft 7 st egna träffar för planering

TACK till alla som hjälpt oss att bära bord och stolar under året och tack för diskhjälpen.

Vi i Fritidskommittén som tackar Er alla för året som gått!

Ingrid Bo Agneta Christina och Inger & våra medhjälpare Ulf Widar och Lasse.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrum	2016
Underhållsplan, undertak	2016
Radiatorer, termostater	2016
Fasad och källarbelysning	2016
Lekplats	2016
Staket	2016
Dränering tennisbana, asfalt, galleri träd	2016
Badrum	2017/2018
Tvättutrustning	2017
Dörrar	2017
Lekplats	2017
Cirkulationspump	2017
Stambyte	2017
Fasadbelysning +fasadmålning	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Badrum	917 373 kr
Gemensamma utrymmen	164 159 kr
Installationer	68 525 kr
Huskropp utvändigt	2 437 205 kr
Garage och p-platser	45 019 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Moberg	Ordförande	2020
Marianne Hedman	Sekreterare	2020
Leif Pettersson	Vice ordförande	2021
Gunvor Ahl	Ledamot	2020
Steve Friberg	Ledamot	2021
Gunilla Kågström	Ledamot	2021
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Zackrisson	Suppleant	2021
Morgan Hemmingsson	Suppleant	2021
Olena Tymoshchyk	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Rolf Eriksson	Förtroendevald revisor	Stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Forsberg		2020

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 384 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 384 personer.

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

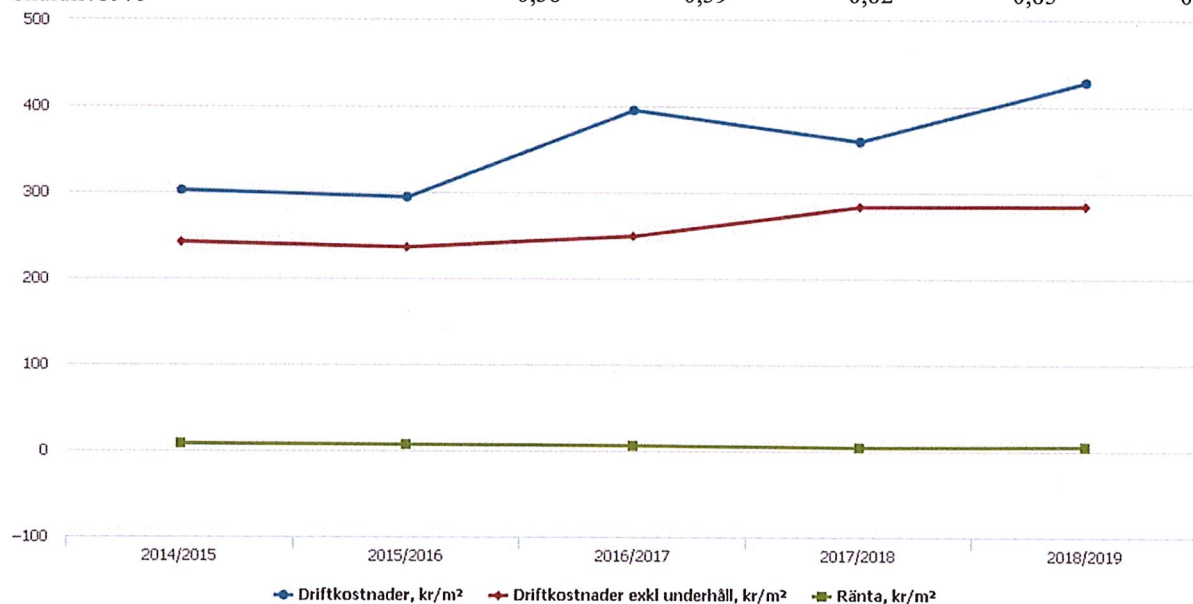
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 493 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	12 979	12 720	12 585	12 356	12 150
Resultat efter finansiella poster	-1 326	377	-649	1 797	1 391
Årets resultat	-1 326	377	-649	1 797	1 391
Resultat exklusive avskrivningar	-577	981	-37	2 374	1 968
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 927	-1 709	-2 737	-826	-982
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	93	107	107	127	117
Balansomslutning	17 043	19 836	19 434	20 511	18 559
Soliditet %	45	46	45	45	41
Likviditet %	333	279	274	328	303
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	493	486	481	472	463
Driftkostnader, kr/m ²	428	359	395	294	302
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	284	283	249	236	242
Ränta, kr/m ²	5	4	6	7	8
Underhållsfond, kr/m ²	235	286	255	295	225
Lån, kr/m ²	293	305	316	326	338
Skuldkvot %	0,56	0,59	0,62	0,65	0,69



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	1 021 871	7 210 707	450 632	376 965
Disposition enl. årsstämmobeslut			376 965	-376 965
Reservering underhållsfond		2 350 000	-2 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 632 281	3 632 281	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-1 325 513
Vid årets slut	1 021 871	5 928 426	2 109 878	-1 325 513

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	827 597
Årets resultat	-1 325 513
Årets fondavsättning	-2 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 632 281
Summa	784 365

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **784 365**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 978 949	12 720 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 719	293 850
Summa rörelseintäkter		13 269 668	13 014 271
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 790 523	-9 060 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 872 304	-2 779 308
Personalkostnader	Not 6	-107 708	-133 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-748 961	-604 506
Summa rörelsekostnader		-14 519 496	-12 577 615
Rörelseresultat		-1 249 829	436 656
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		46 080	46 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		292	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 056	-105 984
Summa finansiella poster		-75 684	-59 691
Resultat efter finansiella poster		-1 325 513	376 965
Årets resultat		-1 325 513	376 965

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 219 306	9 807 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	64 519	129 037
Summa materiella anläggningstillgångar		9 283 825	9 936 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i Riksbyggens intresseförening		480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		480 000	480 000
Summa anläggningstillgångar		9 763 825	10 416 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 570	554
Övriga fordringar	Not 9	308 412	220 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	443 017	338 573
Summa kortfristiga fordringar		758 999	559 279
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 520 654	8 860 254
Summa kassa och bank		6 520 654	8 860 254
Summa omsättningstillgångar		7 279 653	9 419 534
Summa tillgångar		17 043 478	19 836 069

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 021 871	1 021 871
Fond för yttre underhåll		5 928 426	7 210 707
Summa bundet eget kapital		6 950 297	8 232 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 109 878	450 632
Årets resultat		-1 325 513	376 965
Summa fritt eget kapital		784 365	827 597
Summa eget kapital		7 734 662	9 060 174
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 121 136	7 403 088
Summa långfristiga skulder		7 121 136	7 403 088
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	281 952	281 952
Leverantörsskulder		429 464	180 048
Övriga skulder	Not 13	184 194	869 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 292 070	2 041 354
Summa kortfristiga skulder		2 187 680	3 372 807
Summa eget kapital och skulder		17 043 478	19 836 069

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Värdehöjande del av utbyte av lägenhetsdörrar	Linjär	30
Postboxar	Linjär	5
Tvättutrustning	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✓

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 174 701	12 004 736
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-24 215	-72 644
Hyror, lokaler	186 434	184 212
Hyror, garage	443 850	422 800
Hyror, p-platser	198 179	181 316
Summa nettoomsättning	12 978 949	12 720 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	211 200	211 200
Övriga ersättningar	42 068	32 754
Fakturerade kostnader	3 600	3 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	16
Övriga rörelseintäkter	5 247	-3 540
Försäkringsersättningar	28 602	50 360
Summa övriga rörelseintäkter	290 719	293 850

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-3 632 281	-1 918 290
Reparationer	-709 967	-809 082
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-481 910	-448 620
Försäkringspremier	-279 190	-244 437
Kabel- och digital-TV	-297 322	-283 808
Återbäring från Riksbyggen	41 700	40 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 150	-2 443
Obligatoriska besiktningar (Energi, OVK & Hiss)	-260 548	-225 857
Snö- och halkbekämpning	-53 561	-60 987
Statuskontroll (Skadebesiktning & utredning badrum)	-6 537	0
Förbrukningsinventarier	-43 115	-37 604
Vatten	-701 420	-625 851
Fastighetsel	-959 155	-834 230
Uppvärmning	-3 006 742	-3 082 350
Sophantering och återvinning	-358 839	-398 883
Trädgårdsskötsel	-32 487	-128 708
Summa driftkostnader	-10 790 523	-9 060 523

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 720 464	-2 629 248
IT-kostnader	0	-6 111
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-39 903	-44 542
Juridiska kostnader	-9 006	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 423	-44 856
Kontorsmateriel	-7 058	-2 237
Telefon och porto	-10 581	-5 639
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-319	0
Medlems- och föreningsavgifter	-24 000	-24 000
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-2 872 304	-2 779 308

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-51 400	-51 400
Sammanträdesarvoden	-1 460	-900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 000	-64 000
Sociala kostnader	-14 848	-16 977
Summa personalkostnader	-107 708	-133 277

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-562 270	-562 646
Avskrivningar standardförbättringar/Omklassificering avskrivningar	-122 173	-25 731
Avskrivning Maskiner och inventarier/Omklassifisering avskrivningar	-64 519	-16 130
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-748 961	-604 506

Not 8 Byggnader och mark & Inventarier och verktyg
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 160 332	28 160 332
Mark	438 078	438 078
Standardförbättringar	1 543 842	1 543 842
Årets anskaffningar/ Utrustning till tvättstugan	96 250	0
Inventarier och verktyg	204 032	204 032
	30 442 534	30 346 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 283 293	-19 720 646
Standardförbättringar	-51 461	-25 731
Inventarier och verktyg	-74 995	-58 865
	-20 409 749	-19 805 242
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-562 270	-562 646
Årets avskrivning standardförbättringar	-122 173	-25 731
Årets avskrivningar inventarier och verktyg	-64 519	-16 130
	-748 962	-604 507
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 158 709	-20 409 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 283 825	9 936 536
Varav		
Byggnader	7 314 770	7 877 039
Mark	438 078	438 078
Standardförbättringar	1 466 458	1 492 381
Inventarier och verktyg	64 519	129 037
Taxeringsvärden		
Bostäder	195 000 000	138 000 000
Lokaler	4 127 000	3 462 000
Totalt taxeringsvärde	199 127 000	141 462 000
<i>varav byggnader</i>	<i>158 586 000</i>	<i>111 599 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 541 000</i>	<i>29 863 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	37 686	70 976
Skattekonto	270 726	149 176
Summa övriga fordringar	308 412	220 152

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 413	82 363
Förutbetalda driftkostnader	0	27 890
Förutbetalt förvaltningsarvode	227 517	204 237
Förutbetald vattenavgift	53 132	0
Förutbetald renhållning	9 449	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 460
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 952	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 554	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 017	338 573

Not 11 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Transaktionskonto	6 518 654	8 858 254
Summa kassa och bank	6 520 654	8 860 254

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	7 403 088	7 685 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-281 952	-281 952
Långfristig skuld vid årets slut	7 121 136	7 403 088

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-06-30	1 140 500,00	80 000,00	1 060 500,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-10-30	799 833,00	25 000,00	774 833,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-10-30	1 830 443,00	80 000,00	1 750 443,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-01-30	1 156 304,00	29 272,00	1 127 032,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-06-01	2 757 960,00	67 680,00	2 690 280,00
Summa			7 685 040,00	281 952,00	7 403 088,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 281 952 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-61 862	-37 081
Medlemmarnas reparationsfonder	237 026	897 577
Avräkning hyror och avgifter	8 430	6 030
Clearing	600	2 927
Summa övriga skulder	184 194	869 453

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	21 165	3 048
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 302	0
Upplupna elkostnader	47 151	61 256
Upplupna vattenavgifter	0	109 169
Upplupna värmekostnader	137 389	157 479
Upplupna kostnader för renhållning	10 215	59 763
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	545 617
Beräknat förvaltningsarvode	0	28 048
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 056 348	1 059 474
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 292 070	2 041 354

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	14 298 000	14 298 000

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

Styrelsens underskrifter

Östersund

21/11-2019

Ort och datum



Eva Moberg



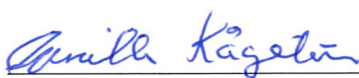
Marianne Hedman



Gunvor Ahl



Leif Pettersson



Gunilla Kågström



Steve Friberg



Nils Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9/1-2020



Johanna Eriksson, Deloitte AB
Auktoriserat revisor



Rolf Eriksson
Förtroendevald föreningens 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.

Årsavgift

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 planliga 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 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 17 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Östersundshus 17
organisationsnummer 793200-1337**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Östersundshus 17 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 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 Riksbyggen BRF Östersundshus 17 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, medelförvaltningen 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 9 januari 2020

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

