

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Östersundshus 23
Org nr: 716414-5257



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 23 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 28 860 888 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. och lägre kostnader för reparationer och underhåll samt räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bland annat lägre kostnader för planerat underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till förmånlig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 539 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Semlan 35 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lillfjällvägen 2-8 och Storågränd 2-44 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	<5 r.o.k.	Summa
9	46	60	15	1	1	132

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	76	60

Total tomtarea	26 593 m ²
Total bostadsarea	9 909 m ²
Total lokalarea	10 m ²

Årets taxeringsvärde	55 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 887 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östersund. 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 176 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	95 499
Markytor	70 838
Garage och p-platser	31 625 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Malmsten	Ordförande	2022
Gustav Onilsgård	Vice ordförande	2021
Maj-Lis Flygare	Sekreterare	2021
Andreas Söderström	Ledamot	2022
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Furborg	Suppleant	2021
Robert Andersson	Suppleant	2022
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Margareta Engnér	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Seth Wiklund	2021
Olena Tymoshchuk	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar 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 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

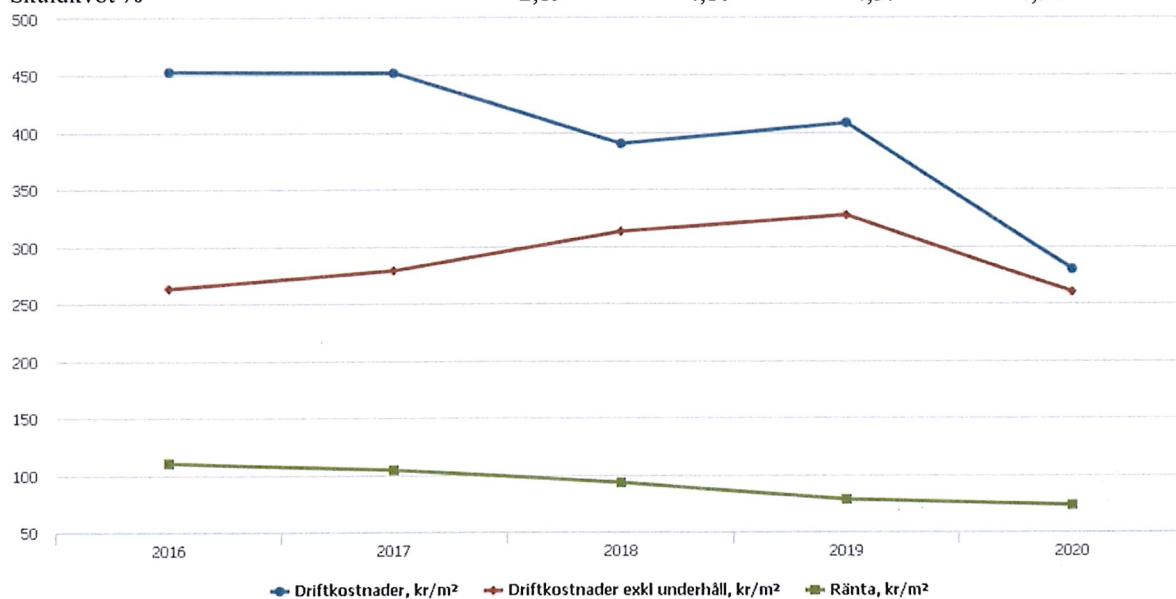
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 299 976	7 396 016	7 158 432	7 125 885	6 843 000
Resultat efter finansiella poster	2 143 269	1 259 824	1 060 597	297 959	-52 000
Årets resultat	2 143 269	1 259 824	1 060 597	297 959	-52 000
Resultat exklusive avskrivningar	2 682 589	1 800 518	1 598 542	835 904	490 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	682 589	-199 482	-201 458	-1 164 096	-1 210 000
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	202	202	181	202	171
Balansomslutning	40 484 904	39 316 786	38 894 512	39 122 732	39 442 000
Soliditet %	24	19	16	13	13
Likviditet %	41	240	201	154	159
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	672	652	652	652
Driftkostnader, kr/m ²	294	408	390	452	453
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	314	327	313	279	263
Ränta, kr/m ²	73	78	93	104	110
Underhållsfond, kr/m ²	684	502	555	277	249
Lån, kr/m ²	3010	3 102	3 197	3 278	3 361
Skuldkvot %	2,19	4,10	4,37	4,54	4,85



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 balansomsutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 059 942	4 982 549	-746 691	1 259 824
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 259 824	-1 259 824
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-197 962	197 962	
Årets resultat				2 143 269
Vid årets slut	2 059 942	6 784 587	-1 288 905	2 143 269

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	513 132
Årets resultat	2 143 269
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 962
Summa	854 364

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **854 364**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 299 976	7 396 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 604	112 051
Summa rörelseintäkter		7 425 580	7 508 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 911 330	-4 044 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 043 879	-845 378
Personalkostnader	Not 6	-68 338	-75 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 320	-540 695
Summa rörelsekostnader		-4 562 867	-5 506 376
Rörelseresultat		2 862 712	2 001 691
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 408	4 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 851	-771 908
Summa finansiella poster		-719 443	-741 867
Resultat efter finansiella poster		2 143 269	1 259 824
Årets resultat		2 143 269	1 259 824

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 881 366	34 414 585
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	7 625	13 725
Summa materiella anläggningstillgångar		33 888 991	34 428 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	264 000
Summa anläggningstillgångar		34 152 991	34 692 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		270	7 631
Övriga fordringar		17 204	15 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	148 579	118 900
		166 053	142 153
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 165 860	4 482 323
Summa kassa och bank		6 165 860	4 482 323
Summa omsättningstillgångar		6 331 913	4 624 475
Summa tillgångar		40 484 904	39 316 786

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 059 942	2 059 942
Fond för yttre underhåll		6 784 587	4 982 549
Summa bundet eget kapital		8 844 529	7 042 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 288 905	-746 691
Årets resultat		2 143 269	1 259 824
Summa fritt eget kapital		854 364	513 132
Summa eget kapital		9 698 893	7 555 623
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 304 787	29 830 878
Summa långfristiga skulder		15 304 787	29 830 878
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 526 091	942 028
Leverantörsskulder		4 640	18 403
Skatteskulder		35 934	24 928
Övriga skulder	Not 13	44 433	48 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	870 126	896 773
Summa kortfristiga skulder		15 481 224	1 930 284
Summa eget kapital och skulder		40 484 904	39 316 786

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	100
Crosstrainer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 655 284	6 655 284
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	268 850	269 400
Hyror, p-platser	126 900	126 899
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-68	-1 033
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 432	-6 792
Rabatter	-1 570	0
Elavgifter	246 212	343 458
Summa nettoomsättning	7 299 976	7 396 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter, gym	24 850	2 900
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	18 388	16 893
Övernattningsslägenhet	10 460	11 000
Fakturerade kostnader	1 980	2 890
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-7
Återvunna fordringar	3 321	0
Erhållna skadestånd	0	24 877
Övriga rörelseintäkter	66 606	53 498
Summa övriga rörelseintäkter	125 604	112 051

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-197 962	-804 482
Reparationer	-175 817	-427 068
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 070	-178 070
Försäkringspremier	-51 596	-50 339
Kabel- och digital-TV	-276 871	-273 476
Återbäring från Riksbyggen	0	11 800
Serviceavtal	-60 434	0
Obligatoriska besiktningar	-8 914	-53 269
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-23 929
Snö- och halkbekämpning	-9 304	-75 406
Förbrukningsinventarier	-15 091	-25 697
Vatten	-408 498	-355 838
Fastighetsel	-414 548	-588 211
Uppvärmning	-902 436	-989 173
Sophantering och återvinning	-199 902	-199 402
Fastighetsskötsel extra beställningar, jour	-11 887	-11 941
Summa driftskostnader	-2 911 330	-4 044 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-963 167	-760 897
IT-kostnader	-2 378	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-20 064	-26 276
Juridiska kostnader	-3 150	-5 284
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 269	-13 944
Telefon och porto	-3 846	-3 846
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-9 900
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Summa övriga externa kostnader	-1 043 879	-845 378

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-16 000	-17 500
Sammanträdesarvoden	-20 250	-27 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 980	-18 980
Sociala kostnader	-10 108	-11 423
Summa personalkostnader	-68 338	-75 803

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-533 220	-533 070
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 100	-7 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-539 320	-540 695

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 656 735	46 656 735
Mark	1 345 360	1 345 360
	48 002 095	48 002 095
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 002 095	48 002 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 587 510	-13 054 140
	-13 587 510	-13 054 140
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-533 219	-533 370
	-533 219	-533 370
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 120 729	-13 587 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 881 366	34 414 585
Varav		
Byggnader	32 536 006	33 069 225
Mark	1 345 360	1 345 360
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 400 000	54 400 000
Lokaler	1 487 000	1 487 000
Totalt taxeringsvärde	55 887 000	55 887 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 767 000</i>	<i>44 767 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 120 000</i>	<i>11 120 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	56 499	30 500
	56 499	30 500
Utrangeringar		
Omklassificering löpband, utrangerad 2017	0	25 999
	56 499	56 499
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-42 774	-9 150
	-42 774	-9 150
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	-25 999
	0	-25 999
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 100	-7 625
	-6 100	-7 625
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 874	-42 774
	-48 874	-42 774
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 625	13 725
Varav		
Crosstrainer	7 625	13 725
Löpband, fullt avskriven 2017	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 759	51 596
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 308	67 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 512	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 579	118 900

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 024 030	2 017 976
Transaktionskonto	4 139 831	2 462 347
Summa kassa och bank	6 165 860	4 482 323

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	29 830 878	30 772 906
Lån som villkorsändras under nästkommande år	-13 584 063	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-942 028	-942 028
Långfristig skuld vid årets slut	15 304 787	29 830 878

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-03-01	8 399 534,00	204 000,00	8 195 534,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2021-06-30	5 521 577,00	133 048,00	5 388 529,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-09-30	4 429 101,00	142 492,00	4 286 609,00
SWEDBANK	1,67%	2023-10-11	5 222 624,00	189 876,00	5 032 748,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-06-30	3 977 000,00	194 000,00	3 783 000,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2030-10-30	3 223 070,00	78 612,00	3 144 458,00
Summa			30 772 906,00	942 028,00	29 830 878,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 942 028 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa redovisas som kortfristiga skulder. Föregående år redovisades dessa som långfristiga lån varför det uppstått en bristande jämförbarhet mellan åren. Omräkning av jämförelsetal har inte skett.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	48 152	48 152
Skuld för moms	-4 805	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 206	0
Avräkning hyror och avgifter	-120	0
Summa övriga skulder	44 433	48 152

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 274	25 869
Upplupna driftskostnader	6 491	9 908
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 411
Upplupna elkostnader	50 069	111 862
Upplupna värmekostnader	188 556	214 966
Upplupna kostnader för renhållning	6 143	3 146
Upplupna revisionsarvoden	26 500	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	95
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	571 093	504 016
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 126	896 773

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	53 009 000	53 009 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar 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 2021-04-26
Ort och datum

Jonny Malmsten
Jonny Malmsten

Gustav Onilsgård
Gustav Onilsgård

Maj-Lis Flygare
Maj-Lis Flygare

Andreas Söderström
Andreas Söderström

Peter Wall
Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/5-2021

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Margareta Engné
Margareta Engné
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 23
organisationsnummer 716414-5257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 23 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 december 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 nr 23 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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.

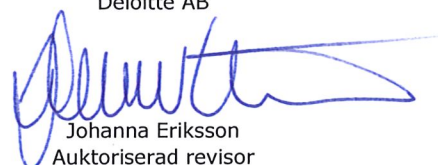
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 11/5- 2021

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsredovisning

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 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 23 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

