

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 2
Org nr: 793200-1493



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 2 för
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 1944. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är 47 tkr bättre än föregående år på grund av lägre reparations- och underhållskostnader än föregående år. Driftkostnaderna har minskat något i jämförelse med föregående år och räntekostnaderna sjunkit.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 125 tkr tack vare lägre reparationskostnader än budgeterat samt att budgeterat underhåll inte utförts.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 267% till 461%

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 487 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallkvasten 1, i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad inrymmande 33 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Norra Gröngatan 5 A-B samt Brogränd 26 A-B i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	13

Total tomtarea	1 593 m ²
Total bostadsarea	1 840 m ²
Total lokalarea	177 m ²

Årets taxeringsvärde	18 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 195 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,98 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Östersund 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 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Örjan Sedin	Ordförande	2021
Carina Hedberg	Ledamot	2022
Stig Andersson	Ledamot	2022
Anton Martinsson	Ledamot	2022
Patrik Mikelsson	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Norell	Suppleant	2021
Emil Sångberg	Suppleant	2022
Annica Olsson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Kristin Gidlöw	Förtroendevald revisor	2021
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gudrun Låsgårdh		2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Nilsson		2021
Marie Mundt-Sedin		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 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 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 1%.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

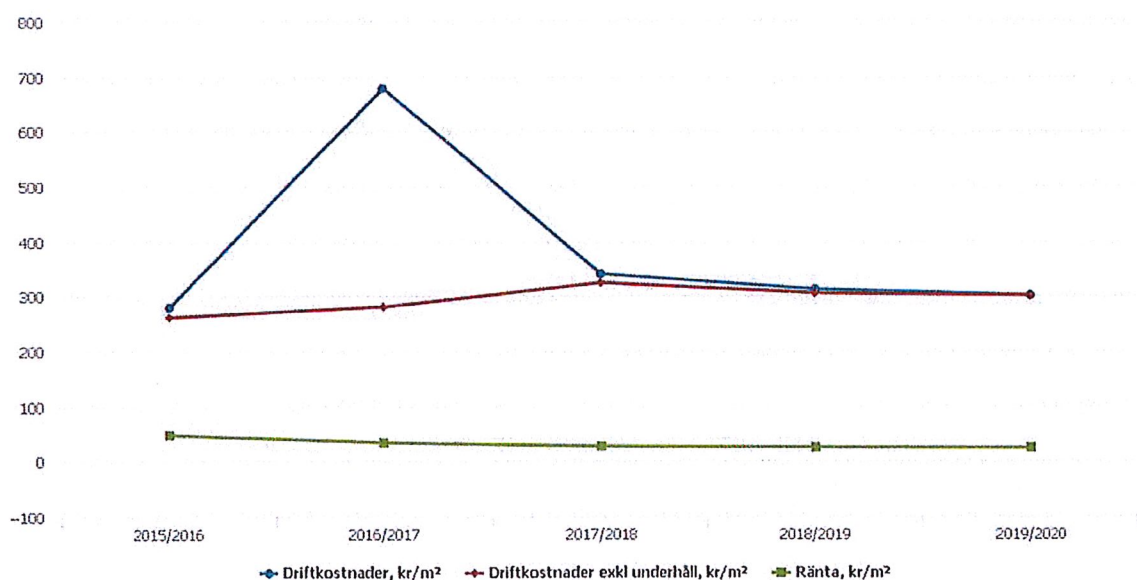
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 327	1 329	1 317	1 299	1 270
Resultat efter finansiella poster	398	351	295	-490	260
Resultat exklusive avskrivningar	487	440	383	-403	344
Balansomslutning	5 509	5 347	4 858	4 768	5 223
Soliditet %	30	24	19	13	21
Likviditet %	461	266	267	149	340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	642	640	635	628	624
Driftkostnader, kr/m ²	301	312	340	678	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	301	305	324	281	262
Ränta, kr/m ²	24	25	27	34	48
Underhållsfond, kr/m ²	579	420	268	135	433
Lån, kr/m ²	1 770	1 805	1 845	1 885	1 918



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 195	847 535	-46 059	351 376
Disposition enl. årsstämmobeslut			351 376	-351 376
Reservering underhållsfond		320 000	-320 000	
Årets resultat				398 344
Vid årets slut	37 195	1 167 535	-14 683	398 344

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	305 317
Årets resultat	398 344
Årets fondavsättning	-320 000
Summa	383 661

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **383 661**

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	1 327 017	1 329 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 198	86 535
Summa rörelseintäkter		1 433 216	1 415 811
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-606 865	-628 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 687	-276 021
Personalkostnader	Not 6	-20 352	-22 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-88 276	-88 276
Summa rörelsekostnader		-986 179	-1 014 759
Rörelseresultat		447 036	401 052
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 750	-50 004
Summa finansiella poster		-48 692	-49 676
Resultat efter finansiella poster		398 344	351 376
Årets resultat		398 344	351 376

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 869 159	3 957 435
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 869 159	3 957 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		3 872 159	3 960 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 582	0
Övriga fordringar		4 131	4 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	39 770	26 584
Summa kortfristiga fordringar		49 483	30 715
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 586 886	1 355 631
Summa kassa och bank		1 586 886	1 355 631
Summa omsättningstillgångar		1 636 369	1 386 345
Summa tillgångar		5 508 528	5 346 781

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 195	37 195
Reservfond		74 635	74 635
Fond för yttre underhåll		1 167 535	847 535
Summa bundet eget kapital		1 279 365	959 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 683	-46 059
Årets resultat		398 344	351 376
Summa fritt eget kapital		383 661	305 317
Summa eget kapital		1 663 026	1 264 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 490 641	3 561 809
Summa långfristiga skulder		3 490 641	3 561 809
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	79 568	79 568
Leverantörsskulder		43 864	13 694
Skatteskulder		24 870	13 395
Övriga skulder	Not 12	55 488	44 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	151 071	369 412
Summa kortfristiga skulder		354 861	520 290
Summa eget kapital och skulder		5 508 528	5 346 781

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. Räkna 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	Skrivs av t.o.m
Byggnader	Linjär	2078
Lokal	Linjär	2060
Elrenovering	Linjär	2048
Byte köksstammar	Linjär	2060
Renovering förster	Linjär	2054
Renovering badrum, dörrar, lokal	Linjär	2078
Ombyggnader	Linjär	2065
Torkrumsavfuktare och mangel	Linjär	2037

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	1 180 812	1 176 900
Årsavgifter, lokaler	11 352	11 352
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 549	-3 549
Hyror, bostäder	0	3 909
Hyror, lokaler	119 152	117 864
Hyror, p-platser	31 200	31 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 600	-7 200
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	850	0
Summa nettoomsättning	1 327 017	1 329 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	78 000	74 400
Övriga ersättningar	26 579	10 430
Fakturerade kostnader	900	360
Övriga rörelseintäkter	719	1 345
Summa övriga rörelseintäkter	106 198	86 535

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-13 250
Reparationer	-38 439	-21 034
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 107	-53 391
Försäkringspremier	-15 286	-14 594
Kabel- och digital-TV	-86 798	-97 399
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Snö- och halkbekämpning	-3 188	-7 126
Förbrukningsinventarier	-4 411	0
Vatten	-57 737	-68 965
Fastighetsel	-33 651	-40 762
Uppvärmning	-261 016	-287 661
Sophantering och återvinning	-51 232	-27 018
Summa driftkostnader	-606 865	-628 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-207 487	-229 126
Lokalkostnader	-10 406	-11 472
IT-kostnader	-1 557	-469
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 302	-7 304
Kreditupplysningar	-926	-1 060
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 599	-9 885
Medlems- och föreningsavgifter	-2 475	-2 475
Bankkostnader	-1 685	-1 730
Summa övriga externa kostnader	-270 687	-276 021

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-15 576	-15 576
Sammanträdesarvoden	0	-1 194
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 112	-2 112
Sociala kostnader	-2 664	-3 281
Summa personalkostnader	-20 352	-22 163

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 998	-3 998
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 278	-84 278
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-88 276	-88 276

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	764 243	764 243
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	4 952 012	4 952 012
	5 781 255	5 781 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-528 364	-524 366
Standardförbättringar	-1 295 456	-1 211 177
	-1 823 820	-1 735 543
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 998	-3 998
Standardförbättringar (inklusive torkrumsavfuktare och mangel)	-84 278	-84 278
	-88 276	-88 276
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 912 096	-1 823 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 869 159	3 957 436
Varav		
Byggnader	231 881	235 879
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	3 572 278	3 656 557
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 400 000	17 400 000
Lokaler	795 000	795 000
Totalt taxeringsvärde	18 195 000	18 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 908 000</i>	<i>12 908 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 287 000</i>	<i>5 287 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 137	5 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 644	19 211
Förutbetald vattenavgift	6 332	0
Förutbetald uppvärmning	3 042	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 670	2 361
Förutbetalda hyreskostnader	946	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 770	26 584

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	1 586 886	1 355 631
Summa kassa och bank	1 586 886	1 355 631

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	3 570 209	3 641 377
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 568	-79 568
Långfristig skuld vid årets slut	3 490 641	3 561 809

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,95%	2020-11-08	264 000,00	0,00	6 000,00	258 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2020-12-01	394 642,00	2 217,00	8 868,00	387 991,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-12-01	659 025,00	1 815,00	7 260,00	653 580,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-03-01	370 676,00	960,00	3 840,00	367 796,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-30	562 042,00	0,00	20 000,00	542 042,00
SWEDBANK	1,19%	2023-08-25	1 386 000,00	0,00	25 200,00	1 360 800,00
Summa			3 636 385,00	4 992,00	71 168,00	3 570 209,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 12 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-9 718
Medlemmarnas reparationsfonder	55 488	51 939
Övriga skulder	0	600
Avräkning hyror och avgifter	0	1 400
Summa övriga skulder	55 488	44 221

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	10 250	9 196
Upplupna elkostnader	1 683	3 923
Upplupna vattenavgifter	0	9 634
Upplupna värmekostnader	10 713	11 019
Upplupna kostnader för renhållning	866	2 916
Upplupna revisionsarvoden	15 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	218 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 559	103 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 071	369 412

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	4 201 000	4 201 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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 14/1-2021

Ort och datum

Örjan Sedin

Carina Hedberg

Anton Martinsson

Stig Andersson

Patrik Mikelsson

Östersund 14/1-2021

Ort och datum

Ann-Kristin Gidlöw
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/1-2021

Deloitte AB
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 2
organisationsnummer 793200-1493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 2 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen.

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och 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 2 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

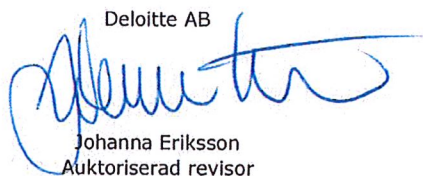
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2021-01-22

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor