

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Östersundshus 30
Org. nr: 716414-7980



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 30 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 182% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 523 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Degträget i Östersunds kommun.

På fastigheten finns 20 byggnader med 81 lägenheter samt 2 lokaler uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress Splintvägen 20-50 och Nävervägen 2-24..

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadstillägg bekostas individuellt av bostadsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	29	24	12	6	81

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	46	48

Total bostadsarea	6 056 m ²
Total lokalarea	554 m ²
Årets taxeringsvärde	33 982 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 532 000 kr



Intäkter från lokallhyror utgör ca 9,06 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 11 500 kronor i återbäring samt 3 888 kronor i utdelning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 917 628 och planerat underhåll för 898 682. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	
Utbyte av ventilationsaggregat	60 351 kr
Utbyte av stolbelysning	
Installation gemensamhetsmätare	
Ledning rengöring/spolning kök	
	717 926 kr
Garage och p-platser	
Elarbeten i samband med parkerings åtgärder	120 405 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Edlund	Ordförande	Stämman
Roland Eriksson	Ledamot	Stämman
Jennie Forsberg	Ledamot	Stämman
Kent Mårdbrink	Ledamot	Stämman
Robert Arnell	Ledamot	Stämman
Peter Karlsson (har avgått under våren 2019)	Ledamot	Stämman
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ann-Christin Engström	Suppleant	Stämman
Stellan Persson	Suppleant	Stämman
Lars Winter	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av/kommentar
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Lenah Sandström	Förenigsvärd revisor	Stämman
Johan Karlsson Åhs	Revisorssuppleant	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsår 2017 mottog föreningen en vanvårdad lägenhet av en medlem, i föreningens ägo har lägenheten totalrenoverats till säljbart skick samt sålts under 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Efter att ha antagit budgeten för år 2018 avgiften höjdes med 5 % från och med den 2018-04-01.

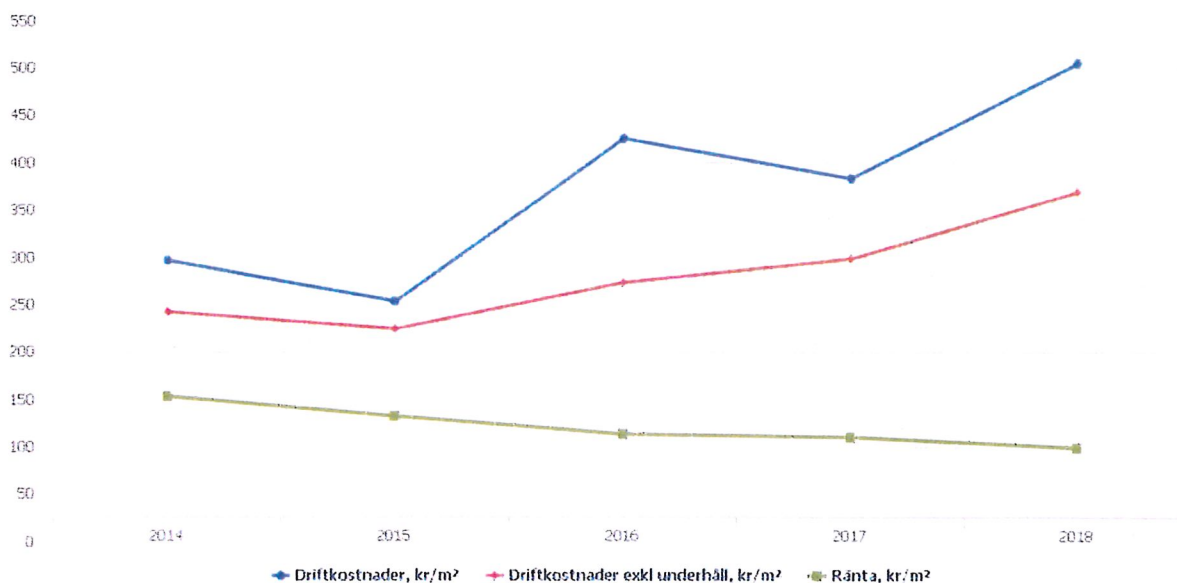
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 384	5 001	4 976	4 981	4 979
Årets resultat	-162	480	193	1 238	730
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	127	151	159	166	160
Balansomslutning	34 226	35 538	35 397	36 042	35 434
Soliditet %	18	18	16	15	12
Likviditet %	192	183	206	222	184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	754	722	715	715	715
Driftkostnader, kr/m ²	505	383	425	253	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	369	298	273	224	242
Ränta, kr/m ²	99	110	113	132	153
Underhållsfond, kr/m ²	407	416	349	342	205
Lån, kr/m ²	4 105	4 228	4 350	4 472	4 594



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	2 206 003	2 746 757	780 896	480 042
Disposition enl. årsstämmobeslut			480 042	-480 042
Reservering underhållsfond		842 000	-842 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-898 682	898 682	
Årets resultat				-162 298
Vid årets slut	2 206 003	2 690 075	1 317 620	-162 298

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 260 938
Årets resultat	-162 298
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-842 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	898 682
Summa	1 155 322

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 155 322**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 383 902	5 010 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	663 001	12 629
Summa rörelseintäkter		6 046 903	5 022 701
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 340 943	-2 529 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 499 721	-589 585
Personalkostnader	Not 6	-30 966	-35 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-685 328	-666 123
Summa rörelsekostnader		-5 556 959	-3 820 897
Rörelseresultat		489 944	1 201 805
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3888	3 726
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		689	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-656 819	-725 599
Summa finansiella poster		-652 242	-721 763
Resultat efter finansiella poster		-162 298	480 042
Årets resultat		-162 298	480 042

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	30 282 296	30 948 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	364 893	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	563 593
Summa materiella anläggningstillgångar		30 647 189	31 512 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och värdepapper i andra företag, 81 andelar á 500 kr		40 500	40 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 500	40 500
Summa anläggningstillgångar		30 687 689	31 552 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		52 254	54 342
Övriga fordringar		183 268	63 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	265 000	206 175
Summa kortfristiga fordringar		500 522	324 185
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 037 896	3 661 985
Summa kassa och bank		3 037 896	3 661 985
Summa omsättningstillgångar		3 538 418	3 986 170
Summa tillgångar		34 226 106	35 538 682

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 206 003	2 206 003
Fond för yttre underhåll		2 690 076	2 746 757
Summa bundet eget kapital		4 896 079	4 952 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 317 619	780 896
Årets resultat		-162 298	480 042
Summa fritt eget kapital		1 155 322	1 260 938
Summa eget kapital		6 051 400	6 213 698
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 328 734	27 135 453
Summa långfristiga skulder		26 328 734	27 135 453
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	806 728	806 728
Leverantörsskulder		359 181	516 289
Övriga skulder		185 339	196 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	494 724	669 633
Summa kortfristiga skulder		1 845 972	2 189 531
Summa eget kapital och skulder		34 226 106	35 538 682



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-162 298	480 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	685 328	666 123
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-523 030	-1 146 165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-176 337	-184 656
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-343 558	468 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 134	1 430 130
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	- 384 098	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	563 593	-359 612
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	179 495	- 359 612
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-806 719	-806 728
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-806 719	-806 728
Årets kassaflöde	- 624 090	263 790
Likvidamedel vid årets början	3 661 985	3 398 195
Likvidamedel vid årets slut	3 037 895	3 661 985



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 år
Markanläggningar	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 565 796	4 371 540
Hyror, lokaler	487 968	483 613
Hyror, garage	138 000	139 750
Hyror, p-platser	79 660	77 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 000	-42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 000	-12 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 280	-7 980
Rabatter	0	-50
Elavgifter	165 758	0
Summa nettoomsättning	5 383 902	5 010 072

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	13 138	4 928
Fakturerade kostnader	5 610	5 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-39
Återvunna fordringar	0	2 000
Övriga rörelseintäkter, försäljning lägenhet	644 250	0
Summa övriga rörelseintäkter	663 001	12 629

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-898 682	-560 184
Reparationer	-199 686	-286 929
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 275	-131 760
Försäkringspremier	-58 715	-55 914
Kabel- och digital-TV	-322 625	-52 551
Återbäring från Riksbyggen	11 500	11 600
Obligatoriska besiktningar	-29 136	-87 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 966	0
Snö- och halkbekämpning	-169 631	-113 813
Statuskontroll	0	-20 188
Förbrukningsinventarier	-2 166	-4 798
Fordons- och maskinkostnader	-658	0
Vatten	-178 919	-186 319
Fastighetsel	-330 584	-135 069
Uppvärmning	-671 446	-684 055
Sophantering och återvinning	-128 620	-122 612
Förvaltningsarvode drift	-204 333	-99 453
Summa driftkostnader	-3 340 943	-2 529 346



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-555 644	-527 950
Annonsering och reklam	-900	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-10 745	0
Kreditupplysningar	-10 799	-3 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 726	-9 856
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 394
Medlems- och föreningsavgifter	-6 075	0
Köpta tjänster	-3 676	0
Bankkostnader	-60	-1 390
Advokat och rättegångskostnader	0	-21 250
Övriga externa kostnader, kostnad ombyggnation såld lägenhet (2018)	-886 597	-12 432
Summa övriga externa kostnader	-1 499 721	-589 585

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-26 300	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 900
Sociala kostnader	-4 666	-5 943
Summa personalkostnader	-30 966	-35 843

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-657 310	-657 310
Avskrivning Markinventarier	-8 813	-8 813
Avskrivning Installationer	-19 205	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-685 328	-666 123

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-656 439	-725 323
Övriga räntekostnader	-261	-277
Övriga finansiella kostnader	-119	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-656 819	-725 599

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 443 198	53 443 198
Mark	1 736 700	1 736 700
Standarförbättringar	1 500 000	1 500 000
Markinventarier	176 253	176 253
	56 856 151	56 856 151

Årets anskaffningar

Fiber	384 098	
	384 098	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

57 240 249 56 856 151

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-24 390 106	-23 732 796
Markinventarier	-17 626	-8 813
Standarförbättringar	-1 500 000	-1 500 000
	- 25 907 732	- 25 241 609

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-657 310	-657 310
Årets avskrivning fiber	-19 205	
Årets avskrivning markinventarier	-8 813	-8 813
	- 685 328	- 666 123

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 26 593 060 - 25 907 732

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 647 189 30 948 421

Varav

Byggnader	28 395 782	29 053 093
Mark	1 736 700	1 736 700
Markinventarier	149 814	158 628
Fiber	364 893	

Taxeringsvärden

Bostäder	31 778 000	31 328 000
Lokaler	2 204 000	2 204 000



Totalt taxeringsvärde	33 982 000	33 532 000
varav byggnader	25 998 000	25 548 000
varav mark	7 984 000	7 984 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 377	58 715
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 254	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 369	13 262
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	134 199
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 000	206 175

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	3 037 896	3 661 985
Summa kassa och bank	3 037 896	3 661 985

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	27 135 462	27 942 181
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-806 728	-806 728
Långfristig skuld vid årets slut	26 328 734	27 135 453

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-03-07	1 290 000,00	0,00	30 000,00	1 260 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-03-07	2 520 000,00	0,00	60 000,00	2 460 000,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2019-12-01	4 026 000,00	0,00	162 000,00	3 864 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-12-01	3 612 000,00	0,00	84 000,00	3 528 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2021-01-30	4 882 177,00	0,00	107 892,00	4 774 285,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-12-01	2 661 448,00	0,00	120 000,00	2 541 448,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2022-12-01	4 896 000,00	0,00	108 800,00	4 787 200,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-01-30	4 054 565,00	0,00	134 036,00	3 920 529,00
Summa			27 942 190,00	0,00	806 728,00	27 135 462,00



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	49 965	55 984
Upplupna elkostnader	54 851	17 313
Upplupna värmekostnader	79 286	75 706
Upplupna kostnader för renhållning	6 923	2 455
Upplupna revisionsarvoden	7 956	7 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 544	130 984
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 199	379 985
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 724	669 633

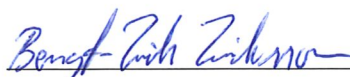


Styrelsens underskrifterÖstersund Östersund 2019-05-08

Ort och datum



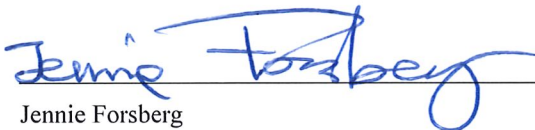
Håkan Edlund



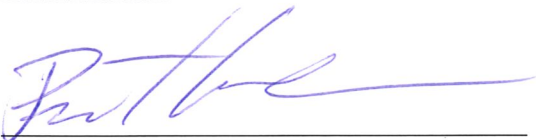
Bengt-Erik Eriksson



Kent Mårdbrink



Jennie Forsberg



Peter Karlsson



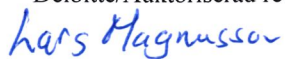
Robert Arnell



Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 06-03

Deloitte/Auktoriserad revisor



Lenah Sandström/ Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 30
organisationsnummer 716414-7980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 30 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 30 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 3 juni 2019

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

