

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Östersundshus 35
Org nr: 716461-8154



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Slutord	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 35 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 558% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 558% till 540%.

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 202 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 065 m², vilket motsvarar 27 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ljungen 21 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 40 lägenheter och 7 lokaler uppförda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	22
3 rum och kök	7
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	16
Antal p-platser	20

Total tomtarea	4 722 m ²
Total bostadsarea	2 753 m ²
Total lokalarea	1 373 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 349m²

Årets taxeringsvärde	36 455 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 455 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 tkr och planerat underhåll för 408 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 574 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 272 tkr utifrån rekommendation i underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	98 511
Gemensamma utrymmen	145 948
Installationer	79 782
Huskropp utvändigt	83 845

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Olof Simonsson	Ordförande	2021
Birgitta Ramström	Sekreterare	2022
Karin Olander	Ledamot	2022
Marianne Stålberg	Ledamot	2022
Per-Erik Valtersson	Ledamot	2021
Lilian Larsson	Ledamot	2021
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Olsson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Runa Berggren	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Björn Johansson	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elisabeth Simonsson	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 godkänt anstånd till vissa verksamheter som hyr lokaler. Anstånd betyder att verksamheten får längre betalningsfrist men inte att hyra utgår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

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

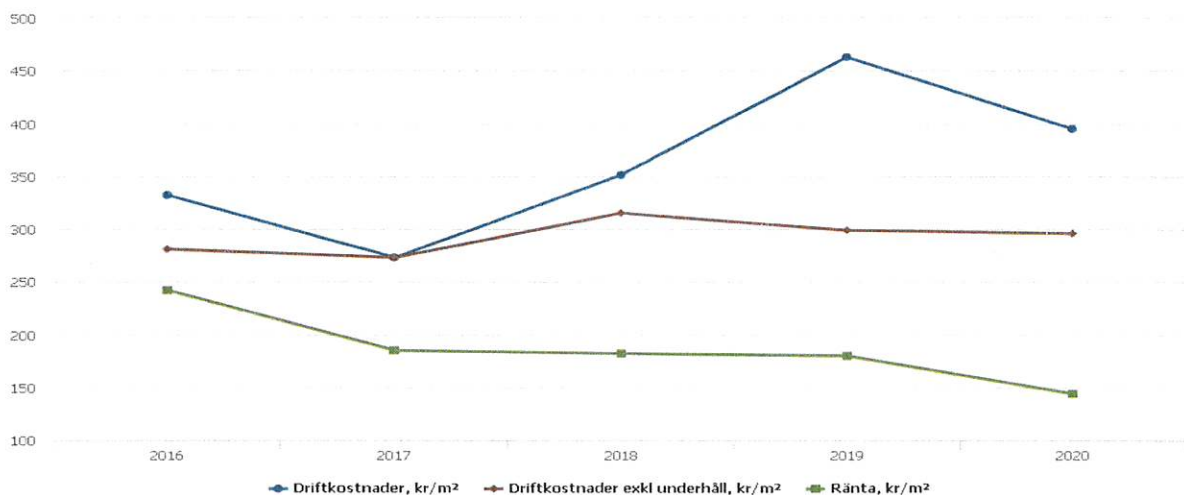
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 971 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 961	3 947	3 835	3 823	3 755
Resultat efter finansiella poster	805	414	776	954	355
Årets resultat	805	414	776	954	355
Resultat exklusive avskrivningar	1 202	801	1 163	1 474	866
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	70	471	323	634	-386
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	308	308	204	204	122
Balansomslutning	55 150	54 590	54 844	54 755	54 373
Soliditet %	22	20	20	18	17
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	43	558	493	407	608
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	540				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	971	971	947	933	915
Driftkostnader, kr/m ²	395	463	351	273	332
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	299	315	273	281
Ränta, kr/m ²	144	180	182	185	242
Underhållsfond, kr/m ²	1 431	1 222	1 078	909	710
Lån, kr/m ²	10 298	10 407	10 540	10 672	10 867



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	5 780 004	5 041 336	-119 430	413 684
Disposition enl. årsstämmobeslut			413 684	-413 684
Reservering underhållsfond		1 272 000	-1 272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-408 085	408 085	
Årets resultat				805 374
Vid årets slut	5 780 004	5 905 251	-569 661	805 374

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	294 254
Årets resultat	805 374
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 272 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	408 085
Summa	235 713

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **235 713**

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	3 960 571	3 947 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 851	67 966
Summa rörelseintäkter		4 064 422	4 015 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 627 922	-1 910 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 483	-559 936
Personalkostnader	Not 6	-21 995	-24 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-396 436	-387 242
Summa rörelsekostnader		-2 680 836	-2 882 081
Rörelseresultat		1 383 586	1 133 284
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 417	15 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-592 629	-740 907
Summa finansiella poster		-578 212	-719 600
Resultat efter finansiella poster		805 374	413 684
Årets resultat		805 374	413 684

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 118 400	48 468 867
Summa materiella anläggningstillgångar		48 118 400	48 468 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		48 178 400	48 528 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		79 248	72 813
Övriga fordringar	Not 11	85 216	60 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	189 794	58 736
Summa kortfristiga fordringar		354 258	192 375
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 617 248	5 868 983
Summa kassa och bank		6 617 248	5 868 983
Summa omsättningstillgångar		6 971 506	6 061 358
Summa tillgångar		55 149 906	54 590 225

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 780 004	5 780 004
Fond för yttre underhåll		5 905 251	5 041 336
Summa bundet eget kapital		11 685 255	10 821 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-569 661	-119 430
Årets resultat		805 374	413 684
Summa fritt eget kapital		235 713	294 254
Summa eget kapital		11 920 968	11 115 594
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 938 516	42 388 516
Summa långfristiga skulder		26 938 516	42 388 516
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 550 000	550 000
Leverantörsskulder		65 513	76 028
Övriga skulder	Not 15	95 395	60 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	579 514	399 112
Summa kortfristiga skulder		16 290 422	1 086 115
Summa eget kapital och skulder		55 149 906	54 590 225

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	805 374	413 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	396 436	387 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 201 810	800 926
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-161 883	110 545
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	15 204 307	-117 025
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 000 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 244 234	794 446
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-45 968	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 968	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-450 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-550 000
Årets kassaflöde	748 266	244 446
Likvidamedel vid årets början	5 868 983	5 624 537
Likvidamedel vid årets slut	6 617 249	5 868 983

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	130
P-plats	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	2 671 920	2 671 920
Hyrer, lokaler	1 216 752	1 196 440
Hyrer, garage	48 000	38 400
Hyrer, p-platser	42 000	36 000
Hyrer, övriga	3 600	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-1 910
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	-651
Rabatter	-27 525	0
Elavgifter	9 174	0
Summa nettoomsättning	3 960 571	3 947 399

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	0	4 270
Övriga ersättningar	1 656	10 001
Fakturerade kostnader	8 412	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Erhållna bidrag	11 751	0
Erhållna statliga bidrag	14 727	0
Erhållna skadestånd	15 000	0
Övriga rörelseintäkter	52 308	53 336
Summa övriga rörelseintäkter	103 851	67 966

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-408 085	-678 316
Reparationer	-139 610	-137 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 710	-109 630
Försäkringspremier	-39 274	-38 658
Kabel- och digital-TV	-63 220	-61 559
Återbäring från Riksbyggen	0	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 324	0
Serviceavtal	-1 431	0
Obligatoriska besiktningar	-52 023	-57 675
Bevakningskostnader	0	-3 717
Snö- och halkbekämpning	-52 802	-29 608
Drift och förbrukning, övrigt	-6 625	0
Förbrukningsinventarier	-375	-1 128
Vatten	-116 690	-95 446
Fastighetsel	-163 620	-233 075
Uppvärmning	-353 150	-411 808
Sophantering och återvinning	-101 749	-58 275
Förvaltningsarvode drift	-4 235	-1 794
Summa driftskostnader	-1 627 922	-1 910 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-525 624	-504 423
Arvode, yrkesrevisorer	-6 268	-20 868
Övriga förvaltningskostnader	-10 556	-13 109
Inkaso	-1 736	-215
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 548	-9 536
Telefon och porto	-6 353	-3 715
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-72 353	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	-6 000
Bankkostnader	-2 045	-2 071
Summa övriga externa kostnader	-634 483	-559 936

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-19 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-3 000
Sociala kostnader	-1 495	-2 858
Summa personalkostnader	-21 995	-24 858

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 478	15 376
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	939	171
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 417	15 547

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-592 629	-740 907
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-592 629	-740 907

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 600 000	51 600 000
Mark	3 750 000	3 750 000
Frösö Bageri - Lokal	720 389	720 389
	56 070 389	56 070 389
Årets anskaffningar		
Markanläggning	45 968	0
	45 968	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 116 357	56 070 389

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 881 133	-6 493 891
Frösö Bageri - Lokal	-720 389	-720 389
Markanläggningar	0	0
	-7 601 522	-7 214 280

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-387 242	-387 242
Årets avskrivning markanläggningar	-9 194	0
	-396 436	-387 242

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 997 958	-7 601 522
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	44 331 625	44 718 867
Mark	3 750 000	3 750 000
Markanläggningar	36 774	0

Taxeringsvärden

Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	5 455 000	5 455 000

Totalt taxeringsvärde	36 455 000	36 455 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 500 000</i>	<i>27 500 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 955 000</i>	<i>8 955 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	60 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	60 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	3 471	5 551
Skattekonto	81 745	55 275
Summa övriga fordringar	85 216	60 826

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 761	39 274
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 226	0
Förutbetald uppvärmning	0	2 435
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 013	15 805
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	794	1 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 794	58 736

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 506 013	4 492 536
Transaktionskonto	2 111 235	1 376 448
Summa kassa och bank	6 617 248	5 868 983

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	42 488 516	42 938 516
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	26 938 516	42 388 516

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,68%	2020-08-25	15 738 516,00	-15 738 516,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,68%	2021-12-08	15 150 000,00	0,00	150 000,00	15 000 000,00
SWEDBANK	1,25%	2024-12-20	12 050 000,00	0,00	300 000,00	11 750 000,00
SWEDBANK	0,98%	2025-08-25	0,00	15 738 516,00	0,00	15 738 516,00
Summa			42 938 516,00	0,00	450 000,00	42 488 516,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 27 488 516 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 580	60 580
Skuld för moms	34 815	-5 114
Clearing	0	5 509
Summa övriga skulder	95 395	60 975

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	29 243	75 629
Upplupna driftskostnader	19 481	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 285	0
Upplupna elkostnader	14 683	20 759
Upplupna värmekostnader	41 631	48 379
Upplupna kostnader för renhållning	6 486	864
Upplupna revisionsarvoden	0	14 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 704	239 481
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	579 514	399 112

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 734 000	8 734 000



Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 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 godkänt anstånd med hyra för vissa lokalyresgäster och förväntas få in dessa under nästa räkenskapsår. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 15/4 - 2021
Ort och datum

Birgitta Ramström
Birgitta Ramström

Karin Olander
Karin Olander

Nils-Olof Simonsson
Nils-Olof Simonsson

Marianne Ståhlberg
Marianne Ståhlberg

Per-Erik Valtersson
Per-Erik Valtersson

Lilian Larsson
Lilian Larsson

Nils Lindström
Nils Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5-2021

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Runa Berggren
Runa Berggren
Förtroendevald revisor



2020 ett förlorat år

Ett verksamhetsår som började förhoppningsfullt med fortsatt låga räntor och ljusa framtidsutsikter. Attendos verksamhet i Östersund såldes och vi gladdes åt att Allegio kom i stället. All personal blev kvar och det mesta förblev sig likt. Verksamheten vid "Daglig Verksamhet" tog fart och planerna för våren spikades.

Men så kom "Corona" en ny sorts vintersnuva som skapade stor oreda inte minst bland äldre som drabbades väldigt hårt av allvarlig sjukdom och död. Det blev farligt att umgås och omöjligt att träffa barn och barnbarn. All den planerade verksamheten omkullkastades och det mesta stängdes och försattes i karantän. Vi hade sett fram emot stämman och den efterföljande middagen, men av det blev poströstning i bibliotekets återlämningslåda och hämtning av hempizza.

Sommaren blev tom utan gårdsfester och med plexiglasskiva i pergolan Vi fick sent omsider gården färdig efter dräneringen när marken satt sig och vi kunde asfaltera.

Det har skett bara ett ägarbyte under året och vi hälsar Vivi-Ann Blomqvist välkommen till oss.

Hösten gick i samma "slowmotion" där allt handlade om statistik och andra vågen. Det blev fler och fler som arbetade hemma och man såg inget slut på eländet. Nästan ingen visste om semestern hade varit lyckad och telefonsamtal och facetime blev det nya umgängessättet.

Nu har det gått mer än ett år med Corona och jag hoppas att alla har blivit vaccinerade och vi kan hålla en vanlig stämma med vanlig middag och vanligt umgänge i vanliga lokaler och att allt blir som vanligt igen.

Styrelsen

N-O Simonsson

Ordf

RBF Östersundshus 35

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 35 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 35
organisationsnummer 716461-8154**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 35 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 och kassaflöde 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 35 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 2021-05-19

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

