

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 8
Org nr: 793200-1394



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 8 får
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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1952. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06. Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är 143 tkr högre än föregående år. Det förbättrade resultatet beror framförallt på att två gamla lån har tagits bort efter bekräftan från mottpart att lånen ej finns kvar.

Driftkostnaderna i föreningen har öka jämfört med föregående år. Detta beror främst på ökade kostnader för underhåll och reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röda Lyktan 4 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader inrättade med 29 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gröngatan 11 A-B och Residensgränd 25 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.	Summa
7	15	4	3	29

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	15

Total bostadsarea 1 636 m²

Total lokalarea 58 m²

Årets taxeringsvärde 16 331 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 331 000 kr ✓

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 13 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 035 tkr för de närmaste 7 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 148 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 249 tkr och saldot i föreningens underhållsfond och anses tillräcklig.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
--------------------	---------------

Huskropp utvändigt, takpannor	63 942
-------------------------------	--------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Eriksson	Ordförande	2021
Mathias Björch	Vice ordförande	2022
Fredrik Hallström	Sekreterare	2021
Vilhelm Boberg	Ledamot	2021
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristin Haglund	Suppleant	2022
Bo Johansson	Suppleant	2021
Sara Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Evy Aronsson	

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 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 5%.

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

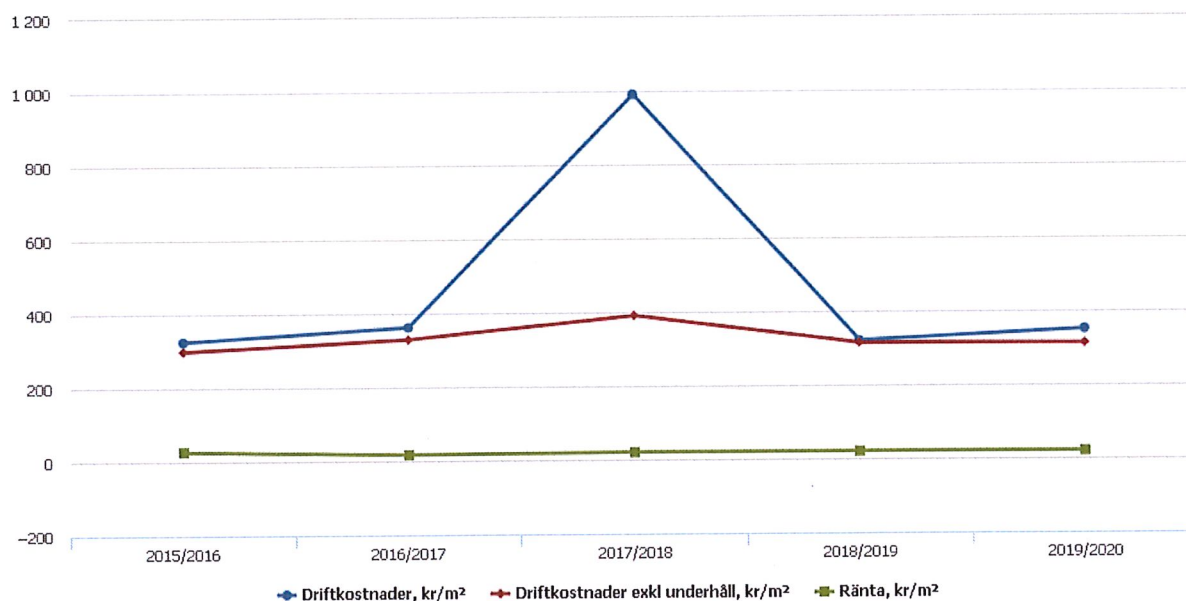
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 29 bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 278	1 234	1 185	1 144	1 095
Resultat efter finansiella poster	387	244	-789	111	105
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	147	145	148	147	74
Balansomslutning	3 289	2 998	2 831	3 241	3 179
Soliditet %	21	10	2	27	24
Likviditet %	306	279	210	208	265
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	714	680	658	626
Driftkostnader, kr/m ²	351	321	991	362	324
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	313	315	391	329	298
Ränta, kr/m ²	21	21	21	17	26
Lån, kr/m ²	1 341	1 455	1 507	1 263	1 303



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	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 999	235 375	-276 615	243 789
Disposition enl. årsstämmobeslut			243 789	-243 789
Reservering underhållsfond		249 000	-249 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 942	63 942	
Årets resultat				386 708
Vid årets slut	57 999	420 433	-217 884	386 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-32 827
Årets resultat	386 708
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-249 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 942
Summa	168 823

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

168 823

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	1 277 636	1 234 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 119	6 244
Summa rörelseintäkter		1 396 755	1 240 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-594 716	-543 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 833	-299 310
Personalkostnader	Not 6	-31 404	-27 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 460	-92 460
Summa rörelsekostnader		-974 413	-963 083
Rörelseresultat		422 342	277 465
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 649	-35 068
Summa finansiella poster		-35 634	-33 676
Resultat efter finansiella poster		386 708	243 789
Årets resultat		386 708	243 789

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 846 929	1 927 774
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	162 613	174 228
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 009 542	2 102 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 500	14 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 500	14 500
Summa anläggningstillgångar		2 024 042	2 116 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 800	-419
Övriga fordringar		3 531	3 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	87 604	32 367
Summa kortfristiga fordringar		99 935	35 479
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 164 926	845 719
Summa kassa och bank		1 164 926	845 719
Summa omsättningstillgångar		1 264 861	881 198
Summa tillgångar		3 288 903	2 997 700

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 999	57 999
Reservfond		44 965	44 965
Fond för yttre underhåll		420 433	235 375
Summa bundet eget kapital		523 397	338 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-217 885	-276 615
Årets resultat		386 708	243 789
Summa fritt eget kapital		168 823	-32 827
Summa eget kapital		692 220	305 512
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 183 252	2 376 825
Summa långfristiga skulder		2 183 252	2 376 825
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	87 740	87 740
Leverantörsskulder		105 042	19 608
Skatteskulder		13 955	7 790
Övriga skulder	Not 12	45 692	41 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	161 002	158 850
Summa kortfristiga skulder		413 431	315 363
Summa eget kapital och skulder		3 288 903	2 997 700

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	386 708	243 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	92 460	92 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	479 168	336 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-64 456	-13 178
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	98 068	10 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 612	-2 514
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld, amortering	-87 740	-87 710
Förändring i skuld Bostadsstyrelsen och Boverket	-105 833	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-193 573	-87 710
Årets kassaflöde	319 207	246 024
Likvidamedel vid årets början	845 719	599 695
Likvidamedel vid årets slut	1 164 926	845 719
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	80
Badrumsrenovering	Linjär	35
Fastighetsförbättring	Linjär	50
Tvättstugor- och fönsterrenovering	Linjär	35
Byte köksstammar	Linjär	50 <i>af</i>

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	1 187 040	1 168 208
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-2 800	-2 800
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	56 796	49 192
Hyror, p-platser	36 000	33 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-9 396
Rabatter	0	-4 500
Summa nettoomsättning	1 277 636	1 234 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga avgifter	1 260	1 260
Övriga ersättningar	2 578	4 804
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	114 924	180
Summa övriga rörelseintäkter	119 119	6 244

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-63 942	-9 625
Reparationer	-12 764	-17 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 761	-42 253
Försäkringspremier	-14 685	-9 629
Kabel- och digital-TV	-36 757	-38 397
Återbäring från Riksbyggen	0	3 000
Obligatoriska besiktningar	-15 113	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 771	-2 054
Snö- och halkbekämpning	-25 938	-18 884
Förbrukningsinventarier	-3 551	-1 272
Vatten	-46 117	-42 435
Fastighetsel	-82 487	-102 044
Uppvärmning	-218 355	-232 853
Sophantering och återvinning	-28 477	-29 703
Summa driftkostnader	-594 716	-543 662

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-234 528	-268 776
IT-kostnader	0	-3 750
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 447	-4 135
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 183	-6 199
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 175
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-255 833	-299 310

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-24 367	-21 315
Sammanträdesarvoden	0	-1 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 995	0
Sociala kostnader	-5 042	-4 836
Summa personalkostnader	-31 404	-27 651

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-9 464	-9 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-71 381	-71 381
Avskrivning Installationer	-11 615	-11 615
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-92 460	-92 460

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 118 366	1 118 366
Mark	80 000	80 000
Standardförbättringar	3 394 000	3 394 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 592 366	4 592 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-985 839	-976 375
Standardförbättringar	-1 678 753	-1 607 372
	-2 664 592	-2 583 747
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-9 464	-9 464
Årets avskrivning standardförbättringar	-71 381	-71 381
	-80 845	-80 845
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 745 437	-2 664 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 846 929	1 927 774
Varav		
Byggnader	123 063	132 527
Mark	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	1 643 866	1 715 247
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 099 000	16 099 000
Lokaler	232 000	232 000
Totalt taxeringsvärde	16 331 000	16 331 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 738 000</i>	<i>11 738 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 593 000</i>	<i>4 593 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Installationer, låssystem	232 303	232 303
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	232 303	232 303
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, låssystem	-58 075	-46 460
	-58 075	-46 460
Årets avskrivningar		
Installationer, låssystem	-11 615	-11 615
	-11 615	-11 615
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer, låssystem	-69 690	-58 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-69 690	-58 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 613	174 228
Varav		
Installationer, låssystem	162 613	174 228

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 935	4 815
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 500	22 294
Förutbetald vattenavgift	4 938	3 424
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 196	1 834
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 035	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 604	32 367

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	2 270 992	2 464 565
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-87 740	-87 740
Långfristig skuld vid årets slut	2 183 252	2 376 825

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,22%	2020-10-30	1 025 398,00	0,00	45 800,00	979 598,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2020-12-19	668 000,00	0,00	24 000,00	644 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-09-01	183 729,00	0,00	8 000,00	177 729,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2022-09-30	479 605,00	0,00	9 940,00	469 665,00
Summa			2 356 732,00	0,00	87 740,00	2 270 992,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 87 740 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 350 960 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 832 292 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (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. 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	-2 729
Medlemmarnas reparationsfonder	45 692	42 892
Avräkning hyror och avgifter	0	1 212
Summa övriga skulder	45 692	41 375

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	4 759	4 718
Upplupna elkostnader	6 236	7 395
Upplupna vattenavgifter	11 615	0
Upplupna värmekostnader	8 839	10 565
Upplupna kostnader för renhållning	28 477	29 703
Upplupna revisionsarvoden	3 995	7 745
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 876	98 724
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 002	158 850

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	2 524 000	2 524 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

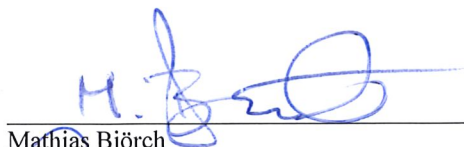
Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 fortsätter föreningen att följa händelseutvecklingen noga och vidta åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-10-22
Ort och datum



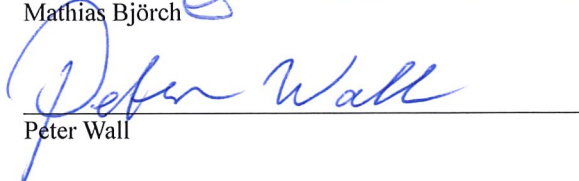
Daniel Eriksson



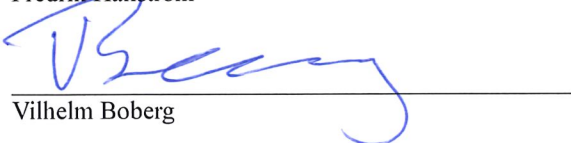
Mathias Björch



Fredrik Hallström



Peter Wall



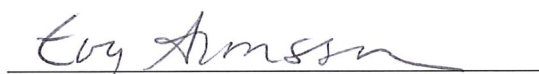
Vilhelm Boberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/11-2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor



Evy Aronsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 8
organisationsnummer 793200-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 8 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 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 8 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.

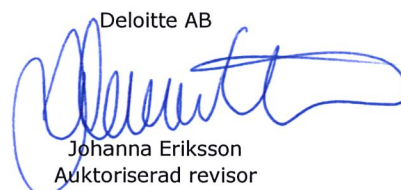
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 6/11- 2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor