

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

Riksbyggen BRF Östersundshus 2
Org nr: 793200-1493



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Östersundshus 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är 785 tkr bättre än föregående år p.g.a. betydligt lägre underhållskostnader. Driftskostnaderna har ökat något i jämförelse med föregående år och räntekostnaderna har sjunkit.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 125 tkr tack vare lägre reparations- och underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning/ej full kostnadstäckning beroende på.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149 % till 267 %

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 383 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheteten 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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	21	6	33

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	13

Total bostadsarea 1 840 m²

Total lokalarea 177 m²

Årets taxeringsvärde 11 980 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 980 000 kr

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 43 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	15
Huskropp utvändigt	16

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2019
Stig Andersson	Vice ordförande	Stämman	2020
Carina Hedberg	Sekreterare	Stämman	2020
Anton Martinsson	Ledamot	Stämman	2019
Peter Wall	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Kroksgård	Stämman	2019
Björn Norell	Stämman	2019
Lars Rydén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Ann-Kristin Gidlöw	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Deloitte AB	Stämman
Gudrun Låsgårdh	Stämman

Valberedning	Utsedd av	
Marie Mundt-Sedin	Sammanställande	Stämman
Håkan Nilsson		Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-09-01 då den höjdes med 2%.

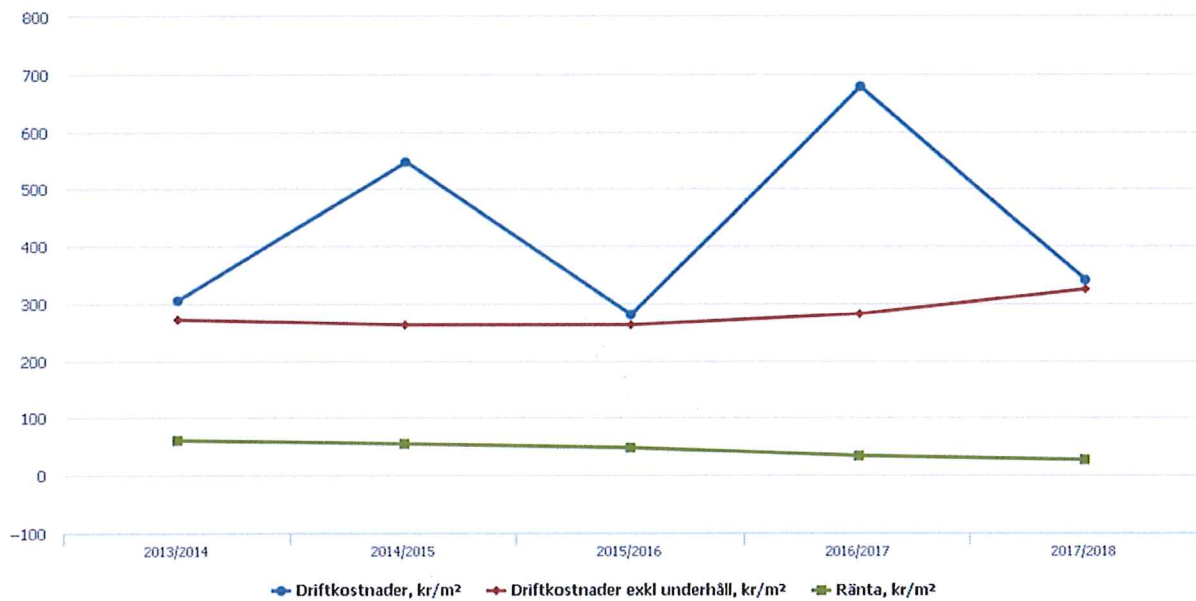
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2018-09-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

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)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 317	1 299	1 270	1 247	1 215
Resultat efter finansiella poster	295	-490	260	-311	145
Resultat exklusive avskrivningar	383	-403	344	-227	229
Balansomslutning	4 858	4 768	5 223	5 054	5 413
Soliditet %	19	13	21	17	21
Likviditet %	267	149	340	251	185
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	635	628	624	612	597
Driftkostnader, kr/m²	340	678	280	547	305
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	324	281	262	262	271
Ränta, kr/m²	27	34	48	55	61
Underhållsfond, kr/m²	268	135	433	322	478
Lån, kr/m²	1 845	1 885	1 918	1 956	1 954

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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 195	272 348	724 505	-490 186
Disposition enl. årsstämmobeslut			-490 186	490 186
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 563	31 563	
Årets resultat				294 809
Vid årets slut	37 195	540 785	-34 118	294 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	234 319
Årets resultat	294 809
Årets fondavsättning	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 563
Summa	260 691

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	300 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	31 563
Att balansera i ny räkning	260 691

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 317 094	1 299 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 924	90 115
Summa rörelseintäkter		1 401 018	1 389 424
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-685 046	-1 367 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 867	-340 438
Personalkostnader	Not 6	-20 238	-18 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-88 284	-86 793
Summa rörelsekostnader		-1 052 435	-1 813 290
Rörelseresultat		348 583	-423 866
Finansiella poster			
Utdelning från andelar i Riksbyggens intresseförening		288	276
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	2 669
Räntekostnader och liknande poster		-54 245	-69 265
Summa finansiella poster		-53 774	-66 320
Resultat efter finansiella poster		294 809	-490 186
Årets resultat		294 809	-490 186

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 045 711	4 133 996
Summa materiella anläggningstillgångar		4 045 711	4 133 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		4 048 711	4 136 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-437	5 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	28 323	36 917
Summa kortfristiga fordringar		27 886	41 920
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	781 750	589 542
Summa kassa och bank		781 750	589 542
Summa omsättningstillgångar		809 636	631 462
Summa Tillgångar		4 858 347	4 768 458

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	37 195	37 195	
Reservfond	74 635	74 635	
Fond för yttre underhåll	540 785	272 348	
Summa bundet eget kapital	652 615	384 178	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-34 118	724 505	
Årets resultat	294 809	-490 186	
Summa fritt eget kapital	260 691	234 319	
Summa eget kapital	913 306	618 497	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 641 377	3 726 945
Summa långfristiga skulder		3 641 377	3 726 945
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	79 568	73 568
Leverantörsskulder		679	96 956
Skatteskulder		1 942	7 651
Övriga skulder	Not 12	47 915	42 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	173 560	202 125
Summa kortfristiga skulder		303 664	423 016
Summa Eget kapital och Skulder		4 858 347	4 768 458

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	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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 168 114	1 155 611
Årsavgifter, lokaler	11 352	11 330
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 558	-3 548
Hyror, bostäder	962	0
Hyror, lokaler	115 024	105 417
Hyror, p-platser	31 200	31 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-200
Rabatter	-1 200	-500
Summa nettoomsättning	1 317 094	1 299 310

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	74 400	80 400
Övriga ersättningar	9 163	9 325
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	30
Summa övriga rörelseintäkter	83 924	90 115

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-31 563	-800 750
Reparationer	-42 843	-47 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 676	-39 671
Försäkringspremier	-13 491	-12 729
Kabel- och digital-TV	-95 153	-32 078
Återbäring från Riksbyggen	3 375	3 400
Bevakningskostnader	0	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-33 455	-4 750
Förbrukningsinventarier	-967	-18 624
Vatten	-53 944	-48 072
Fastighetsel	-26 590	-26 478
Uppvärmning	-308 654	-295 963
Sophantering och återvinning	-42 084	-42 635
Summa driftkostnader	-685 046	- 1 367 646

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-214 819	-213 515
Lokalkostnader	-12 298	-11 333
IT-kostnader	-450	-363
Arvode, yrkesrevisorer	-13 416	-10 306
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 542	-448
Telefon och porto	0	-186
Övriga externa kostnader	-10 667	-13 750
Summa övriga externa kostnader	-258 867	-250 126

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Styrelsearvoden	-14 160	-14 160
Sammanträdesarvoden	-1 080	-1 860
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 920	0
Sociala kostnader	-3 078	-2 393
Summa personalkostnader	-20 238	-18 413

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

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 998	-3 998
Avskrivning Byggnadsinventarier	-400	-400
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 886	-82 395
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-88 284	-86 793

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	764 243	764 243
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	4 952 012	4 862 507
	5 781 255	5 691 750
 Årets anskaffningar		
Torkrumsavfuktare och mangel	0	89 505
	0	89 505
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 781 255	5 781 255
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-520 368	-516 370
Standardförbättringar	-1 126 891	-1 044 096
	- 1 647 259	- 1 560 466
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 998	-3 998
Standardförbättringar (inklusive torkrumsavfuktare och mangel)	-84 286	-82 795
	- 88 284	- 86 793
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 735 543	- 1 647 259
 Restvärde enligt plan vid årets slut	4 045 712	4 133 996
Varav		
Byggnader	239 877	243 875
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	3 740 835	3 825 121
 Taxeringsvärden		
Bostäder	11 447 000	11 447 000
Lokaler	533 000	533 000
 Totalt taxeringsvärde	11 980 000	11 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 324 000</i>	<i>8 324 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 656 000</i>	<i>3 656 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 600
Förutbetalda försäkringspremier	4 570	4 352
Förutbetalda driftkostnader	0	946
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 191	17 865
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 562	2 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 881
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 323	36 917

Not 10 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Sparkonto SBAB	2 993	301 243
Transaktionskonto	778 757	288 299
Summa kassa och bank	781 750	589 542

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	3 720 945	3 800 513
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 568	-73 568
Långfristig skuld vid årets slut	3 641 377	3 726 945

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45 %		276 000,00	0,00	6 000,00	270 000,00
STADSHYPOTEK	1,40 %		414 595,00	0,00	8 868,00	405 727,00
STADSHYPOTEK	1,30%		675 360,00	0,00	7 260,00	668 100,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-03-01	379 316,00	0,00	3 840,00	375 476,00
SWEDBANK	1,32%	2019-08-23	1 453 200,00	0,00	33 600,00	1 419 600,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-03-30	602 042,00	0,00	20 000,00	582 042,00
Summa			3 800 513,00	0,00	79 568,00	3 720 945,00

Not 12 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Lån under betalning	-9 756	-11 437
Medlemmarnas reparationsfonder	55 851	53 853
Övriga skulder	1 100	0
Avräkning hyror och avgifter	720	300
Summa övriga skulder	47 915	42 716

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	9 353	11 141
Upplupna elkostnader	0	4 066
Upplupna vattenavgifter	8 528	8 023
Upplupna värmekostnader	27 893	14 735
Upplupna kostnader för renhållning	6 398	6 455
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	15 080
Upplupna revisionsarvoden	11 250	9 084
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 138	111 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 560	202 125

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	4 201 000	4 201 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

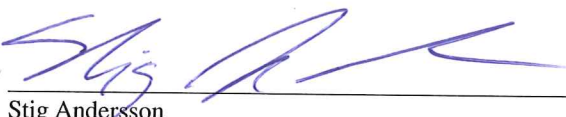
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

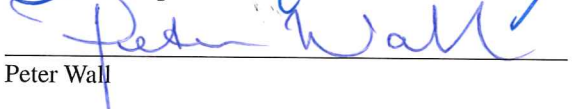
ÖSTERSUND 30 OKTOBER - 18
Ort och datum


Örjan Sedin



Stig Andersson

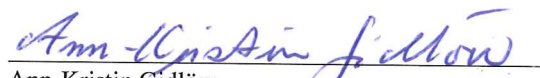

Carina Hedberg


Anton Martinsson


Peter Wall

Östersund 2019-02-09
Deloitte AB


Lars Magnusson
 auktoriserad revisor
 Deloitte


Ann-Kristin Gidlöw
Förtroendevald 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 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 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 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 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 2017-09-01 - 2018-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 4 februari 2019

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen BRF Östersundshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Östersundshus 2 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

