

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Östersundshus 2  
Org. nr: 793200-1493



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 2 får  
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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 91 tkr bättre än föregående år p.g.a. betydligt lägre underhållskostnader. Driftskostnaderna och räntekostnaderna i jämförelse med föregående år har sjunkit.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 223 tkr tack vare lägre reparations- och underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 267% till 266%.  
Soliditet har ökat från 19 % till 24 %

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 440 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 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 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 177 m<sup>2</sup>

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 18 195 000 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 21 och planerat underhåll för 13. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning                                    | Belopp    |
|--|-----------|
| Installationer / Ledstolpe för El drivna bilar | 13 250 kr |

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Utsedd av  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|------------|--------------------------------|
| Örjan Sedin         | Ordförande      | Stämman    | 2021                           |
| Stig Andersson      | Vice ordförande | Stämman    | 2020                           |
| Carina Hedberg      | Sekreterare     | Stämman    | 2020                           |
| Anton Martinsson    | Ledamot         | Stämman    | 2021                           |
| Peter Wall          | Ledamot         | Riksbyggen | 2020                           |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Andreas Kroksgård   | Stämman    | 2020                           |
| Björn Norell        | Stämman    | 2020                           |
| Olena Tymoshchuk    | Riksbyggen | 2020                           |
| Åsa Hallström       | Riksbyggen | 2020                           |

## 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 | Samman kallande |
| 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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 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 1,0 % från och med 2018-09-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup>/år.

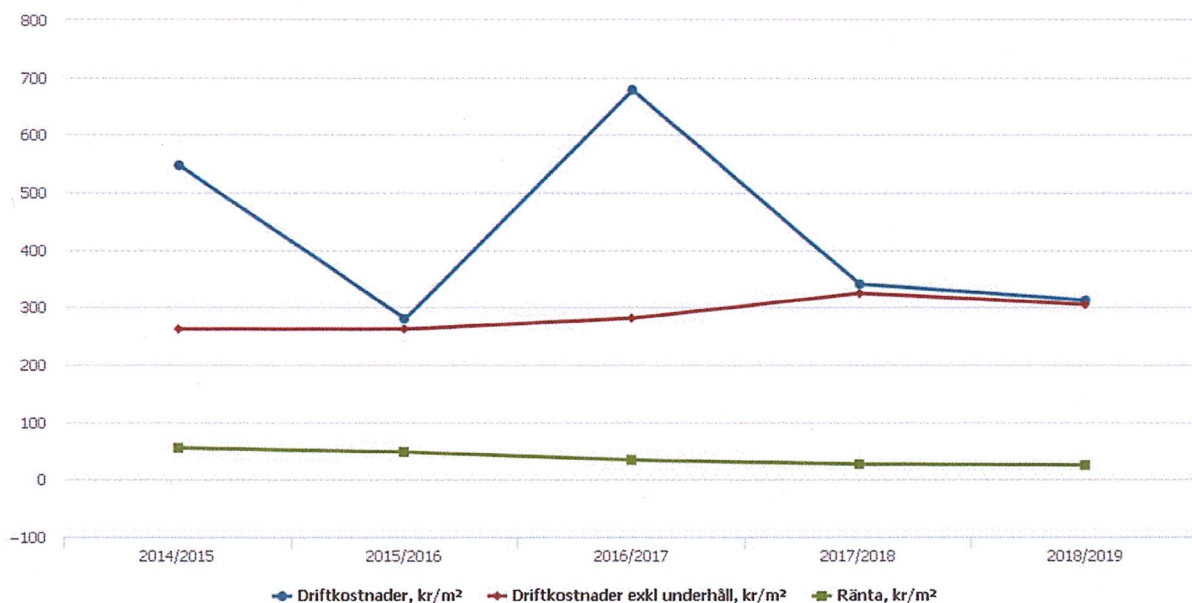
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *te*

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

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 1 329     | 1 317     | 1 299     | 1 270     | 1 247     |
| Resultat efter finansiella poster                | 351       | 295       | -490      | 260       | -311      |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 440       | 383       | -403      | 344       | -227      |
| Balansomslutning                                 | 5 347     | 4 858     | 4 768     | 5 223     | 5 054     |
| Soliditet %                                      | 24        | 19        | 13        | 21        | 17        |
| Likviditet %                                     | 266       | 267       | 149       | 340       | 251       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 640       | 635       | 628       | 624       | 612       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 312       | 340       | 678       | 280       | 547       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 305       | 324       | 281       | 262       | 262       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 25        | 27        | 34        | 48        | 55        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 420       | 268       | 135       | 433       | 322       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 1 805     | 1 845     | 1 885     | 1 918     | 1 956     |



**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. 16

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 37 195          | 540 785        | -34 118             | 294 809        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 294 809             | -294 809       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 320 000        | -320 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -13 250        | 13 250              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 351 376        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>37 195</b>   | <b>847 535</b> | <b>-46 059</b>      | <b>351 376</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 260 691        |
| Årets resultat                          | 351 376        |
| Årets fondavsättning                    | -320 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 13 250         |
| <b>Summa</b>                            | <b>305 317</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 305 317

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 1 329 276                | 1 317 094                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 86 535                   | 83 924                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>1 415 811</b>         | <b>1 401 018</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4 | -628 299                 | -685 046                 |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -276 021                 | -258 867                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -22 163                  | -20 238                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -88 276                  | -88 284                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-1 014 759</b>        | <b>-1 052 435</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>401 052</b>           | <b>348 583</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Riksbyggen andelsutdelning 2018   |       | 288                      | 288                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 39                       | 184                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -50 004                  | -54 245                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-49 676</b>           | <b>-53 774</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>351 376</b>           | <b>294 809</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>351 376</b>           | <b>294 809</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 3 957 435        | 4 045 711        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>3 957 435</b> | <b>4 045 711</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andelar Riksbyggen                             |        | 3 000            | 3 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 000</b>     | <b>3 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>3 960 435</b> | <b>4 048 711</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Skattekonto                                    |        | 4 131            | -437             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 9  | 26 584           | 28 323           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>30 715</b>    | <b>27 886</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 10 | 1 355 631        | 781 750          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 355 631</b> | <b>781 750</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 386 345</b> | <b>809 636</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>5 346 781</b> | <b>4 858 347</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 37 195           | 37 195           |
| Reservfond                                   |        | 74 635           | 74 635           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 847 535          | 540 785          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>959 365</b>   | <b>652 615</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -46 059          | -34 118          |
| Årets resultat                               |        | 351 376          | 294 809          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>305 317</b>   | <b>260 691</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 264 682</b> | <b>913 306</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 3 561 809        | 3 641 377        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 561 809</b> | <b>3 641 377</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 79 568           | 79 568           |
| Leverantörsskulder                           |        | 13 694           | 679              |
| Skatteskulder                                |        | 13 395           | 1 942            |
| Övriga skulder                               | Not 12 | 44 221           | 47 915           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 369 412          | 173 560          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>520 290</b>   | <b>303 664</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>5 346 781</b> | <b>4 858 347</b> |

# 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 fönster               | Linjär              | 2054     |
| Renovering badrum, dörrar, lokal | Linjär              | 2078     |
| Ombyggnader                      | Linjär              | 2065     |
| Torkrumsavfuktare och mangel     | Linjär              | 2037     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

|   | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 1 176 900                | 1 168 114                |
| Årsavgifter, lokaler                              | 11 352                   | 11 352                   |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -3 549                   | -3 558                   |
| Hyror, bostäder                                   | 3 909                    | 962                      |
| Hyror, lokaler                                    | 117 864                  | 115 024                  |
| Hyror, p-platser                                  | 31 200                   | 31 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -7 200                   | -4 800                   |
| Rabatter  | -1 200                   | -1 200                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>1 329 276</b>         | <b>1 317 094</b>         |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 74 400                   | 74 400                   |
| Övriga ersättningar                    | 10 430                   | 9 163                    |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 345                    | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>86 535</b>            | <b>83 924</b>            |

### Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -13 250                  | -31 563                  |
| Reparationer                         | -21 034                  | -42 843                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -53 391                  | -39 676                  |
| Försäkringspremier                   | -14 594                  | -13 491                  |
| Kabel- och digital-TV                | -97 399                  | -95 153                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 900                    | 3 375                    |
| Snö- och halkbekämpning              | -7 126                   | -33 455                  |
| Förbrukningsinventarier              | 0                        | -967                     |
| Vatten                               | -68 965                  | -53 944                  |
| Fastighetsel                         | -40 762                  | -26 590                  |
| Uppvärmning                          | -287 661                 | -308 654                 |
| Sophantering och återvinning         | -27 018                  | -42 084                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-628 299</b>          | <b>-685 046</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -229 126                 | -214 819                 |
| Lokalkostnader                             | -11 472                  | -12 298                  |
| IT-kostnader                               | -469                     | -450                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 500                  | -13 416                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -7 304                   | -4 762                   |
| Juridiska kostnader                        | -1 060                   | -675                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 885                   | -6 542                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 475                   | -4 950                   |
| Bankkostnader                              | -1 730                   | -955                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-276 021</b>          | <b>-258 867</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -15 576                  | -14 160                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -1 194                   | -1 080                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 112                   | -1 920                   |
| Sociala kostnader                                     | -3 281                   | -3 078                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-22 163</b>           | <b>-20 238</b>           |

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

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -3 998                   | -3 998                   |
| Avskrivning Byggnadsinventarier  | 0                        | -400                     |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -84 278                  | -83 886                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-88 276</b>           | <b>-88 284</b>           |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                         | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                  |                  |
| Byggnader               | 764 243          | 764 243          |
| Mark                    | 65 000           | 65 000           |
| Standardförbättringar   | 4 952 012        | 4 952 012        |
|                         | <b>5 781 255</b> | <b>5 781 255</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>  |                   |                    |
| Byggnader  | -524 366          | -520 368           |
| Standardförbättringar  | -1 211 177        | -1 126 891         |
|  | <b>-1 735 543</b> | <b>-1 647 259</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                     |                   |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                    | -3 998            | -3 998             |
| Standardförbättringar (inklusive torkrumsavfuktare och mangel) | -84 278           | -84 286            |
|  | <b>-88 276</b>    | <b>-88 284</b>     |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>         | <b>-1 823 819</b> | <b>- 1 735 543</b> |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>3 957 436</b> | <b>4 045 712</b> |
| <b>Varav</b>                                |                  |                  |
| Byggnader                                   | 235 879          | 239 877          |
| Mark  | 65 000           | 65 000           |
| Standardförbättringar                       | 3 656 557        | 3 740 835        |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 17 400 000        | 11 447 000        |
| Lokaler                      | 795 000           | 533 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>18 195 000</b> | <b>11 980 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>12 908 000</i> | <i>8 324 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>5 287 000</i>  | <i>3 656 000</i>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 5 012         | 4 570         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 19 211        | 16 191        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 2 361         | 7 562         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>26 584</b> | <b>28 323</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31       | 2018-08-31     |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel                   | 0                | 2 993          |
| Transaktionskonto           | 1 355 631        | 778 757        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 355 631</b> | <b>781 750</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 3 641 377        | 3 720 945        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -79 568          | -79 568          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>3 561 809</b> | <b>3 641 377</b> |

| Kreditgivare | Ränte-sats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,70%      | 2020-02-08          | 270 000,00          | 6 000,00           | 264 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,40%      | 2020-03-01          | 405 727,00          | 8 868,00           | 396 859,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,30%      | 2020-03-01          | 668 100,00          | 7 260,00           | 660 840,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,48%      | 2020-03-30          | 582 042,00          | 20 000,00          | 562 042,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,28%      | 2022-03-01          | 375 476,00          | 3 840,00           | 371 636,00          |
| SWEDBANK     | 1,19%      | 2023-08-25          | 1 419 600,00        | 33 600,00          | 1 386 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>3 720 945,00</b> | <b>79 568,00</b>   | <b>3 641 377,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 12 Övriga skulder**

|                                | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Lån under betalning            | -9 718        | -9 756        |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 51 939        | 55 851        |
| Övriga skulder                 | 600           | 1 100         |
| Avräkning hyror och avgifter   | 1 400         | 720           |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>44 221</b> | <b>47 915</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 9 196             | 9 353             |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 923             | 0                 |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 9 634             | 8 528             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 11 019            | 27 893            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 916             | 6 398             |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 000            | 11 250            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 218 791           | 0                 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 103 933           | 110 138           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>369 412</b>    | <b>173 560</b>    |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 201 000         | 4 201 000         |



Styrelsens underskrifter

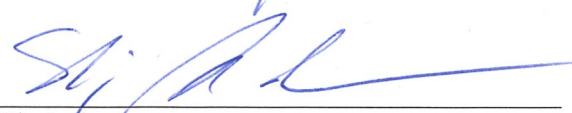
Östersund  
Ort och datum

12/12-19

  
Örjan Sedin

  
Carina Hedberg

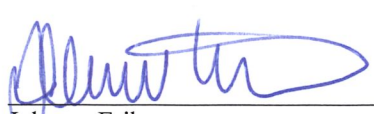
  
Anton Martinsson

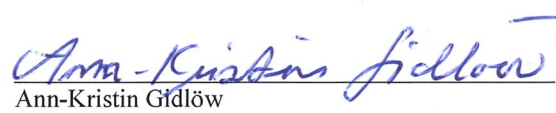
  
Stig Andersson

  
Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/1-2020

Deloitte AB

  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

  
Ann-Kristin Gidlöw  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Östersundshus 2  
organisationsnummer 793200-1493

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker 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 Riksbyggen BRF Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 9 januari 2020

Deloitte AB

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

