

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 2  
Org nr: 793200-1493



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 2 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är 47 tkr bättre än föregående år på grund av lägre reparations- och underhållskostnader än föregående år. Driftskostnaderna har minskat något i jämförelse med föregående år och räntekostnaderna sjunkit.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 125 tkr tack vare lägre reparationskostnader än budgeterat samt att budgeterat underhåll inte utförts.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 267% till 461%

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 487 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 uthyringslokaler. 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

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	13

Total tomtarea	1 593 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 840 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	177 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	18 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 195 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,98 % av föreningens nettoomsättning.

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 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Örjan Sedin	Ordförande	2021
Carina Hedberg	Ledamot	2022
Stig Andersson	Ledamot	2022
Anton Martinsson	Ledamot	2022
Patrik Mikelsson	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Björn Norell	Suppleant	2021
Emil Sångberg	Suppleant	2022
Annica Olsson	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ann-Kristin Gidlöw	Förtroendevald revisor	2021
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gudrun Låsgårdh		2021

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Nilsson		2021
Marie Mundt-Sedin		2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m<sup>2</sup>/år.

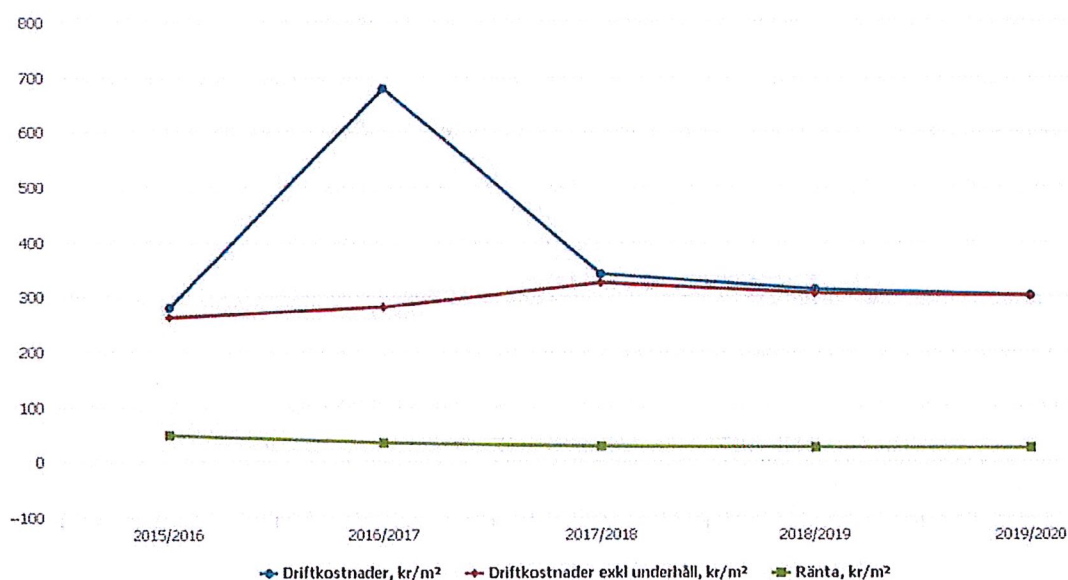
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 327	1 329	1 317	1 299	1 270
Resultat efter finansiella poster	398	351	295	-490	260
Resultat exklusive avskrivningar	487	440	383	-403	344
Balansomslutning	5 509	5 347	4 858	4 768	5 223
Soliditet %	30	24	19	13	21
Likviditet %	461	266	267	149	340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	642	640	635	628	624
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	301	312	340	678	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	301	305	324	281	262
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	25	27	34	48
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	579	420	268	135	433
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 770	1 805	1 845	1 885	1 918



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 195	847 535	-46 059	351 376
Disposition enl. årsstämmobeslut			351 376	-351 376
Reservering underhållsfond		320 000	-320 000	
Årets resultat				398 344
Vid årets slut	37 195	1 167 535	-14 683	398 344

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	305 317
Årets resultat	398 344
Årets fondavsättning	-320 000
<b>Summa</b>	<b>383 661</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 383 661

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 327 017	1 329 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 198	86 535
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 433 216</b>	<b>1 415 811</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-606 865	-628 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 687	-276 021
Personalkostnader	Not 6	-20 352	-22 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-88 276	-88 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-986 179</b>	<b>-1 014 759</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>447 036</b>	<b>401 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 750	-50 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 692</b>	<b>-49 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>398 344</b>	<b>351 376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>398 344</b>	<b>351 376</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 869 159	3 957 435
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 869 159</b>	<b>3 957 435</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 872 159</b>	<b>3 960 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 582	0
Övriga fordringar		4 131	4 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	39 770	26 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 483</b>	<b>30 715</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	1 586 886	1 355 631
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 586 886</b>	<b>1 355 631</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 636 369</b>	<b>1 386 345</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 508 528</b>	<b>5 346 781</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<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	1 167 535	847 535	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 279 365</b>	<b>959 365</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-14 683	-46 059	
Årets resultat	398 344	351 376	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>383 661</b>	<b>305 317</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 663 026</b>	<b>1 264 682</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 490 641	3 561 809
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 490 641</b>	<b>3 561 809</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	79 568	79 568
Leverantörsskulder		43 864	13 694
Skatteskulder		24 870	13 395
Övriga skulder	Not 12	55 488	44 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	151 071	369 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>354 861</b>	<b>520 290</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 508 528</b>	<b>5 346 781</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. Räkna 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	Skrivs av t.o.m
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. 

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	1 180 812	1 176 900
Årsavgifter, lokaler	11 352	11 352
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 549	-3 549
Hyror, bostäder	0	3 909
Hyror, lokaler	119 152	117 864
Hyror, p-platser	31 200	31 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 600	-7 200
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	850	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 327 017</b>	<b>1 329 276</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	78 000	74 400
Övriga ersättningar	26 579	10 430
Fakturerade kostnader	900	360
Övriga rörelseintäkter	719	1 345
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>106 198</b>	<b>86 535</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-13 250
Reparationer	-38 439	-21 034
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 107	-53 391
Försäkringspremier	-15 286	-14 594
Kabel- och digital-TV	-86 798	-97 399
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Snö- och halkbekämpning	-3 188	-7 126
Förbrukningsinventarier	-4 411	0
Vatten	-57 737	-68 965
Fastighetsel	-33 651	-40 762
Uppvärmning	-261 016	-287 661
Sophantering och återvinning	-51 232	-27 018
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-606 865</b>	<b>-628 299</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-207 487	-229 126
Lokalkostnader	-10 406	-11 472
IT-kostnader	-1 557	-469
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 302	-7 304
Kreditupplysningar	-926	-1 060
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 599	-9 885
Medlems- och föreningsavgifter	-2 475	-2 475
Bankkostnader	-1 685	-1 730
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-270 687</b>	<b>-276 021</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-15 576	-15 576
Sammanträdesarvoden	0	-1 194
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 112	-2 112
Sociala kostnader	-2 664	-3 281
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-20 352</b>	<b>-22 163</b>

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 998	-3 998
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 278	-84 278
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-88 276</b>	<b>-88 276</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-528 364	-524 366
Standardförbättringar	-1 295 456	-1 211 177
	<b>-1 823 820</b>	<b>-1 735 543</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 998	-3 998
Standardförbättringar (inklusive torkrumsavfuktare och mangel)	-84 278	-84 278
	<b>-88 276</b>	<b>-88 276</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 912 096</b>	<b>-1 823 819</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 869 159</b>	<b>3 957 436</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	231 881	235 879
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	3 572 278	3 656 557
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 400 000	17 400 000
Lokaler	795 000	795 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 195 000</b>	<b>18 195 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 908 000</i>	<i>12 908 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 287 000</i>	<i>5 287 000</i>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 137	5 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 644	19 211
Förutbetald vattenavgift	6 332	0
Förutbetald uppvärmning	3 042	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 670	2 361
Förutbetalda hyreskostnader	946	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>39 770</b>	<b>26 584</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	1 586 886	1 355 631
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 586 886</b>	<b>1 355 631</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	3 570 209	3 641 377
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 568	-79 568
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 490 641</b>	<b>3 561 809</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,95%	2020-11-08	264 000,00	0,00	6 000,00	258 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2020-12-01	394 642,00	2 217,00	8 868,00	387 991,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-12-01	659 025,00	1 815,00	7 260,00	653 580,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-03-01	370 676,00	960,00	3 840,00	367 796,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-30	562 042,00	0,00	20 000,00	542 042,00
SWEDBANK	1,19%	2023-08-25	1 386 000,00	0,00	25 200,00	1 360 800,00
<b>Summa</b>			<b>3 636 385,00</b>	<b>4 992,00</b>	<b>71 168,00</b>	<b>3 570 209,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under 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 2020/2021. 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	-9 718
Medlemmarnas reparationsfonder	55 488	51 939
Övriga skulder	0	600
Avräkning hyror och avgifter	0	1 400
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>55 488</b>	<b>44 221</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	10 250	9 196
Upplupna elkostnader	1 683	3 923
Upplupna vattenavgifter	0	9 634
Upplupna värmekostnader	10 713	11 019
Upplupna kostnader för renhållning	866	2 916
Upplupna revisionsarvoden	15 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	218 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 559	103 933
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>151 071</b>	<b>369 412</b>


**Not 14 Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	4 201 000	4 201 000

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

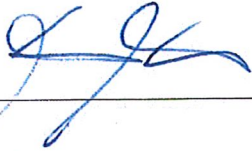
Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 fortsätter föreningen att följa händelseutvecklingen noga och vidta åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 



Styrelsens underskrifter


Östersund 14/1-2021

Ort och datum

  
Örjan Sedin

  
Carina Hedberg


  
Anton Martinsson

  
Stig Andersson

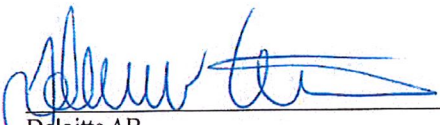
  
Patrik Mikelsson

Östersund 14/1-2021

Ort och datum

  
Ann-Kristin Gidlöw  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/1-2021

  
Deloitte AB  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad 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 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 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 revisionssed 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 2 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 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.

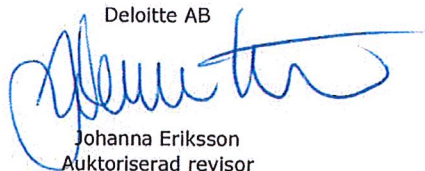
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2021-01-22

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor