

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 19
Org nr: 793200-2152



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 19 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 18 269 486 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för planerat underhåll samt högre reparationskostnader i samband med en brand i en av föreningens lokaler

Föreningens likviditet har under året förändrats från 229% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 766 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 9-11 samt Stg 1530 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 13 byggnader med 174 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977-78. Fastigheternas adress är Allegatan 18-26, 28 A-D, Ringvägen 16-18, 20 A-T samt Brunflovägen 23-25 A-K, 27-A-H, 29 A-K och 31 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	
1 rum och kök	18	Antal lokaler	3
2 rum och kokvrå	10	Antal garage	69
2 rum och kök	53	Antal p-platser	72
3 rum och kök	79		
4 rum och kök	13		
4,5 rum och kök	1		

Total tomtarea	24 559 m ²
Total bostadsarea	12 479 m ²
Total lokalarea	947 m ²
Årets taxeringsvärde	137 688 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 688 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 566 tkr och planerat underhåll för 1 665 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 27 167 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 717 tkr (218 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 790 tkr (224 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, badrum	708 324
Lokaler, målning invändigt, entrédörrar	163 831
Huskropp utvändigt, fasader	315 200
Snörasskydd	41 185
Markytor, asfaltering	104 215
Garage och p-platser	332 475



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Thuresson	Ordförande	2021
Stellan Dahl	Sekreterare	2022
Jan Olof Molin	Ledamot	2022
Santtu Hämeenoja	Ledamot	2021
Sven-Erik Svensson	Ledamot	2021
Per Avestedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Björnhed	Suppleant	2022
Engla Fastesson	Suppleant	2021
Lars-Olof Bertilsson	Suppleant	2021
Tomas Grundström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Höglund	Förtroendevald revisor
Deloitte AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Regina Thuresson	
Stephanie Winter	

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 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar 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.

Föreningen har under verksamhetsåret erhållit 2 203 tkr i försäkringsersättning avseende skador orsakade av brand i en av föreningens byggnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 227 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

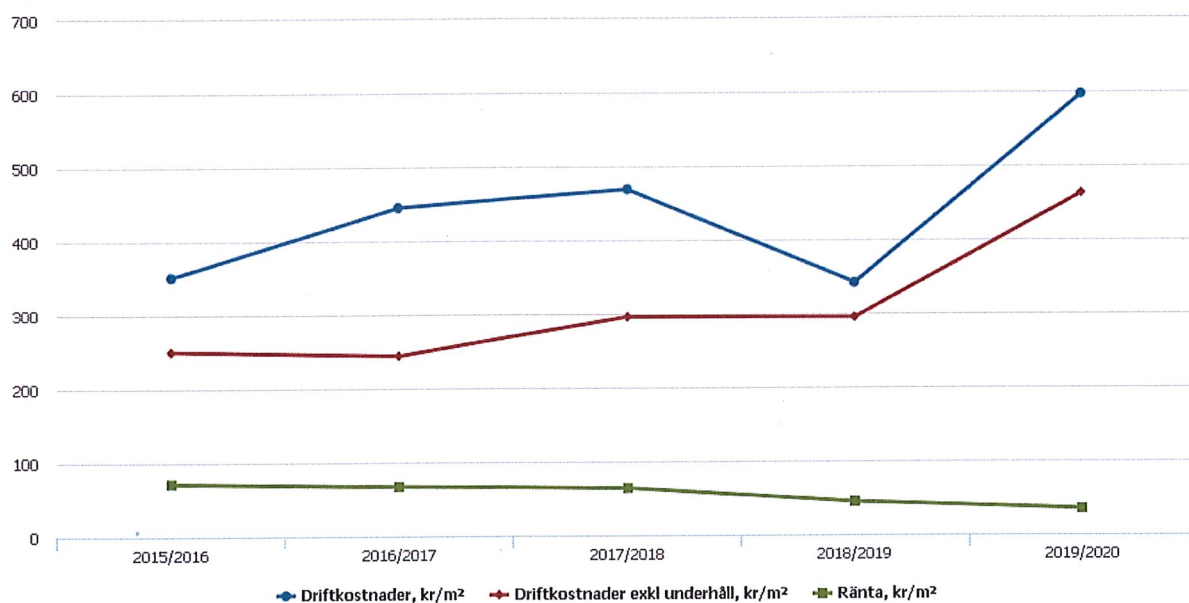
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 069	9 090	8 843	8 718	8 056
Årets resultat	1 185	2 193	200	-404	341
Resultat exklusive avskrivningar	1 766	2 745	742	147	908
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	224	222	187	170	123
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1024	-21	-1 590	-2 174	-744
Balansomslutning	35 219	34 882	33 896	34 034	34 852
Soliditet %	22	19	13	12	13
Likviditet %	233	229	168	167	178
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	625	625	625	625	568
Driftkostnader, kr/m ²	597	342	469	445	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	463	295	296	244	250
Underhållsfond, kr/m ²	415	325	150	126	158
Ränta, kr/m ²	35	45	64	67	71
Lån, kr/m ²	1912	1 978	2 032	2 037	2 106



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 339 921	4 059 728	-2 120 575	2 192 732
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 192 732	-2 192 732
Reservering underhållsfond		2 790 000	-2 790 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 665 231	1 665 231	
Årets resultat				1 184 645
Vid årets slut	2 339 921	5 184 497	-1 052 612	1 184 645

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	72 157
Årets resultat	1 184 645
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 790 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 665 231
Summa	132 033

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

132 033

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 068 904	9 090 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 680 040	473 263
Summa rörelseintäkter		11 748 944	9 563 579
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 447 994	-4 265 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 936 802	-1 797 199
Personalkostnader	Not 6	-165 656	-207 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-581 288	-552 121
Summa rörelsekostnader		-10 131 740	-6 822 368
Rörelseresultat		1 617 204	2 741 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 903	7 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 462	-563 968
Summa finansiella poster		-432 559	-548 479
Resultat efter finansiella poster		1 184 645	2 192 732
Årets resultat		1 184 645	2 192 732



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 032 331	29 610 672
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 472	4 419
Summa materiella anläggningstillgångar		29 033 803	29 615 091
Finansiella anläggningstillgångar			
172 garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen		86 000	86 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		86 000	86 000
Summa anläggningstillgångar		29 119 803	29 701 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		68 138	83 461
Skattekonto		4 286	3 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	269 423	215 132
Summa kortfristiga fordringar		341 847	301 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 757 726	4 878 812
Summa kassa och bank		5 757 726	4 878 812
Summa omsättningstillgångar		6 099 574	5 180 515
Summa tillgångar		35 219 377	34 881 606



Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 339 921	2 339 921	
Fond för yttre underhåll	5 184 497	4 059 728	
Summa bundet eget kapital	7 524 418	6 399 649	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 052 612	-2 120 575	
Årets resultat	1 184 645	2 192 732	
Summa fritt eget kapital	132 033	72 157	
Summa eget kapital	7 656 450	6 471 805	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 945 779	26 145 047
Summa långfristiga skulder		24 945 779	26 145 047
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	726 930	412 986
Leverantörsskulder		452 424	158 837
Skatteskulder		35 788	25 359
Övriga skulder	Not 15	490 003	497 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	912 003	1 170 277
Summa kortfristiga skulder		2 617 147	2 264 754
Summa eget kapital och skulder		35 219 377	34 881 606



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	120
Morenska Villan	Linjär	19
Värme	Linjär	20
Carport	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5
Midja/fasad	Linjär	25

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	7 798 200	7 798 200
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	37 870
Hyror, lokaler	654 490	647 140
Hyror, garage	351 899	349 475
Hyror, p-platser	267 607	268 140
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 416	-7 527
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 976	-2 982
Elavgifter	2 100	0
Summa nettoomsättning	9 068 904	9 090 316

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	281 880	281 880
Övriga ersättningar, pant & överlåtelse	49 285	29 599
Fakturerade kostnader, inkasso	2 940	1 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter, egenavgift badrum/dödsbo	142 694	94 619
Försäkringsersättningar	2 203 241	65 787
Summa övriga rörelseintäkter	2 680 040	473 263



Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 665 231	-581 872
Reparationer	-2 566 133	-280 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-301 765	-292 417
Försäkringspremier	-176 910	-165 821
Kabel- och digital-TV	-81 422	-212 888
Återbäring från Riksbyggen	0	21 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 568	-1 422
Sotning	-3 338	-4 228
Obligatoriska besiktningar	-3 038	-11 231
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-8 228	-28 120
Snö- och halkbekämpning	-35 573	-64 082
Förbrukningsinventarier	-68 797	-28 127
Vatten	-380 944	-324 899
Fastighetsel	-397 438	-414 734
Uppvärmning	-1 465 811	-1 559 768
Sophantering och återvinning	-289 798	-291 756
Energideklaration	0	-24 587
Summa driftkostnader	-7 447 994	-4 265 191

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-1 340 914	-1 325 829
Renhållning uthyrningsrum	-6 913	0
IT-kostnader	-281 880	-287 753
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-54 704	-52 143
Inkasso	-1 575	-5 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 929	-28 581
Medlems- och föreningsavgifter	-19 963	-13 050
Fastigo	0	-6 913
Konsultarvoden	-118 625	-31 019
Bankkostnader	-1 595	-1 550
Övriga externa kostnader	-39 579	-29 011
Summa övriga externa kostnader	-1 936 802	-1 797 199



Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-115 552	-144 972
Styrelsearvoden	-17 660	-22 280
Sammanträdesarvoden	-3 960	-5 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 675	-5 170
Pensionskostnader	-4 919	0
Övriga personalkostnader	-2 172	0
Sociala kostnader	-16 718	-29 535
Summa personalkostnader	-165 656	-207 857

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-334 608	-334 608
Avskrivning Markanläggningar, carport	-79 840	-79 840
Avskrivningar Morenska villan/värme	-163 893	-134 726
Avskrivning Whiteboardtavla	-2 947	-2 947
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-581 288	-552 121

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning intresseföreningen	0	8 256
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 256

Not 9 Övriga ränteintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 659	7 059
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 244	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 903	7 233



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 233 921	32 233 921
Mark	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar, värme	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar, Morenska	975 079	975 079
Standardförbättringar, uthyrningsrum	83 540	83 540
Markanläggning, carport	1 996 000	1 996 000
Midja/Fasad	972 216	0
	38 760 756	37 788 540
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar fasad	0	972 216
	0	972 216
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 760 756	38 760 756
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 139 229	-5 804 621
Standardförbättringar, värme	-675 000	-600 000
Standardförbättringar, Morenska	-725 036	-675 032
Standardförbättringar, uthyrningsrum	-83 540	-83 540
Markanläggningar, carport	-1 517 557	-1 437 717
Standardförbättring Fasad/Midja	-9 722	
	-9 150 084	-8 600 910
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-334 608	-334 608
Årets avskrivning, värme	-75 000	-75 000
Årets avskrivning, Morenska	-50 004	-50 004
Årets avskrivning, carport	-79 840	-79 840
Årets avskrivning fasad	-38 889	-9 722
	-578 341	-549 174
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 728 425	-9 150 084
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 032 331	29 610 672
Varav		
Byggnader	25 760 084	26 094 692
Mark	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar, värme	750 000	825 000
Standardförbättringar, Morenska	200 039	250 043
Markanläggningar, carport	398 603	478 443
Fasad/Midja	923 605	962 494
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	4 477 000	4 477 000
Småhus	2 211 000	1 647 000



Totalt taxeringsvärde	137 688 000	137 688 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 815 000</i>	<i>102 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 873 000</i>	<i>34 873 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier, whiteboardtavla	14 734	14 734
Installationer, ström bredband	43 860	43 860
	58 594	58 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 594	58 594
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, whiteboardtavla	-10 315	-7 368
Installationer, ström bredband	-43 860	-43 860
	-54 175	-51 228
Årets avskrivningar		
Inventarier, whiteboardtavla	-2 947	-2 947
Installationer, ström bredband	0	0
	-2 947	-2 947
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, whiteboardtavla	-13 262	-10 315
Installationer, ström bredband	-43 860	-43 860
	-57 122	-54 175
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 472	4 419
Varav		
Whiteboardtavla	1 472	4 419

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 429	4 705
Förutbetalda försäkringspremier	59 285	58 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 071	111 087
Förutbetald vattenavgift	29 690	0
Förutbetald renhållning	16 360	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 597	17 509
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 490	23 490
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 502	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 423	215 132



Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel SBAB	1 626 155	2 019 220
Transaktionskonto Swedbank	4 131 571	2 859 591
Summa kassa och bank	5 757 726	4 878 812

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	25 672 709	26 558 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-726 930	-412 986
Långfristig skuld vid årets slut	24 945 779	26 145 047

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,78%	2024-12-30	140 889,00	4 400,00	136 489,00
STADSHYPOTEK	2,18%	2020-10-26	275 000,00	50 000,00	225 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-06-30	820 064,00	16 088,00	803 976,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-09-30	561 312,00	68 000,00	493 312,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-01-30	7 669 360,00	352 000,00	7 317 360,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-03-01	8 891 560,00	250 000,00	8 741 560,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2025-06-30	825 000,00	75 000,00	750 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2027-12-01	7 324 848,00	119 836,00	7 205 012,00
Summa			26 508 033,00	885 324,00	25 672 709,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 726 930 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 106 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 341 501 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-85 543
Medlemmarnas reparationsfonder	489 698	579 403
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 435
Clearing	305	0
Summa övriga skulder	490 003	497 295



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	0	22 499
Upplupna sociala avgifter	0	4 819
Upplupna räntekostnader	50 855	52 576
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	165 141
Upplupna elkostnader	17 787	16 798
Upplupna vattenavgifter	0	47 417
Upplupna värmekostnader	65 457	72 752
Upplupna kostnader för renhållning	6 564	38 418
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 095
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 791	7 592
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	718 549	724 170
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	912 003	1 170 277

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	32 394 000	32 394 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar 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.

Föreningen är momsregistrerad för moms för gemensamhetsel (IMD) fr.om 1 september 2020.



Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-11-18

Lars Thuresson

Stellan Dahl

Sven-Erik Svensson

Jan Olof Molin

Santtu Hämeenoja

Per Avestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Bertil Höglund
Förtroendevald revisor



RBF Östersundshus 19

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 19 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



Verifikat

Transaktion 09222115557438203159

Dokument

Årsredovisning 2019 2020 rätt

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2020-11-24 15:36:50 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-11-27 13:54:16 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Bertil Höglund (BH)

RBF Östersundshus 19 (Förenings revisor)

hoglund.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL HÖGLUND"

Signerade 2020-11-26 13:33:31 CET (+0100)

Sven-Erik Svensson (SS)

RBF Östersundshus 19 (Ledamot)

svenka063@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven-Erik Svensson"

Signerade 2020-11-24 15:54:03 CET (+0100)

Per Avestedt (PA)

RBF Östersundshus 19 (Ledamot)

Per.Avestedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER AVESTEDT"

Signerade 2020-11-25 14:23:52 CET (+0100)

Lars Thuresson (LT)

RBF Östersundshus 19 (Ledamot)

lars.thuresson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS TURESSON"

Signerade 2020-11-24 19:50:48 CET (+0100)

Stellan Dahl (SD)

Jan Olof Molin (JOM)



Verifikat

Transaktion 09222115557438203159

RBF Östersundshus 19 (Ledamot)
stellan.dahl@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Stellan Dahl"

Signerade 2020-11-24 17:04:02 CET (+0100)

RBF Östersundshus 19 (Ledamot)
jan_olof_molin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN OLOF MOLIN"

Signerade 2020-11-24 15:51:16 CET (+0100)

Johanna Eriksson (JE)
RBF Östersundshus 19 (Auktoriserad revisor)
joheriksson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON"

Signerade 2020-11-27 13:54:16 CET (+0100)

Santtu Hämeenoja (SH)
RBF Östersundshus 19 (Ledamot)
shameenoja@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANTTU HÄMEENOJA"

Signerade 2020-11-25 16:04:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 19
organisationsnummer 793200-2152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 19 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 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. 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 19 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 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 revisionsssed 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 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 den 27 november 2020

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHANNA ERIKSSON

Undertecknare

Serienummer: 19880119xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2020-11-27 13:01:01Z



Penneo dokumentnyckel: AE0DA-OEEBL-KH6PE-4HMSN-533KF-S1L2E

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>