

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Östersundshus 5
Org nr: 793200-1451



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1945. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år på grund av minskade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 244% till 117%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 244% till 222%.

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 538 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjorten 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader uppförda inrymmande 114 lägenheter och 28 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Stapelmohrs väg 18-20 A-C, Samuel Permans gata 22-24, Litsvägen 31-33 A-C, samt Biblioteksgatan 29 A-C i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
81	27	6	114

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
26	28	63

Total bostadsarea 6 906 m²
Total lokalarea 599 m²

Årets taxeringsvärde	67 831 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 831 000 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 100 tkr och planerat underhåll för 620 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 618 tkr per år för de närmaste nio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 618 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Nytt låssystem	2014	
Renovering av tvättstugor	2015	
Belysning allmänna utrymmen	2015	
Exteriörbelysning	2017	
Underhåll skorsten	2017	
Målning trapphus	2019	
Ventilbyte	2019	
Låssystem	2019	
Soprumsdörr		

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Gemensamma utrymmen, renovering bastu, trapphusmålning, torktumlare	534 412
Installationer, rörelsevakt	19 470
Huskropp utvändigt, skorstenar	13 876
Markytor, kapa björk	15 423
Garage och p-platser motorvärmare	36 737

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Bengtsson	Ordförande	2022
Margaretha Andersson	Sekreterare	2022
Michael Petersson	Ledamot	2023
Marianne Ottersgård	Ledamot	2023
Björn Qvarfordt	Ledamot	2022
David Karlsson	Ledamot	2023
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Love Eriksson	Suppleant	2023
Eva-Britt Nordström	Suppleant	2022
Sara Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2022
Henrik Johansson	revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Backman	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Jillker	2022
Jan Molde	2022
Martin Knutsson	2022

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 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 2% från 2022-01-01.

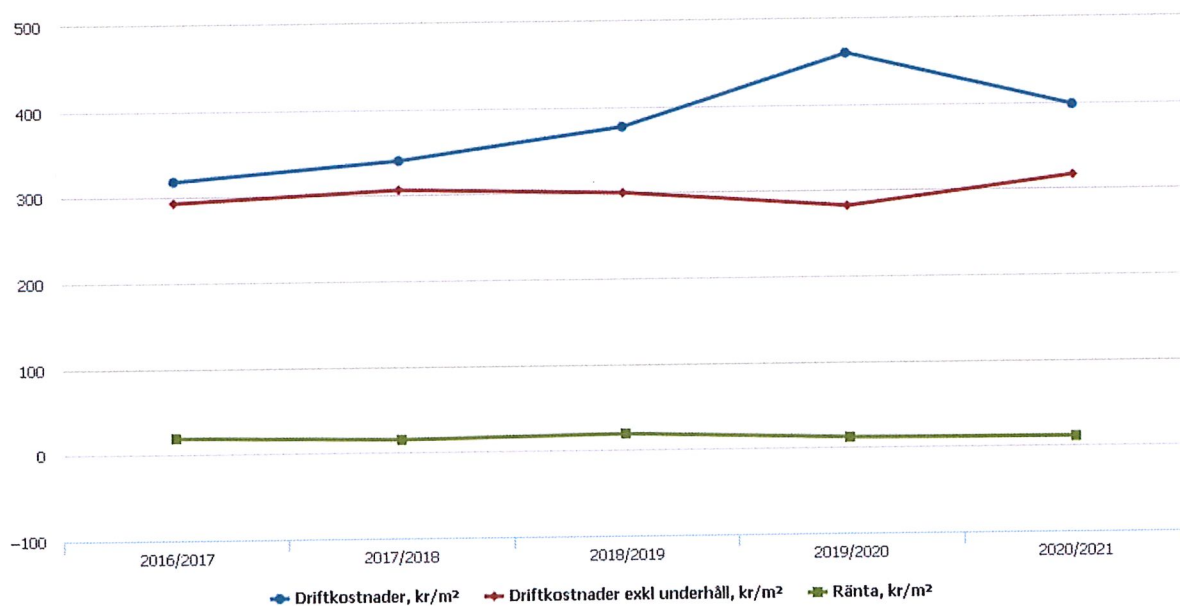
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 582 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 620	4 507	4 412	4 342	4 298
Resultat efter finansiella poster	202	-531	28	224	388
Resultat exklusive avskrivningar	538	-203	344	540	690
Balansomslutning	10 369	10 094	10 974	10 933	10 985
Soliditet %	29	28	30	30	28
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	117	244	284	326	328
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	222				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	582	578	566	558	564
Driftkostnader, kr/m ²	398	460	377	340	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	282	300	306	293
Ränta, kr/m ²	11	12	19	15	19
Underhållsfond, kr/m ²	296	297	394	404	339
Lån, kr/m ²	828	864	901	936	934



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. 10

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 550	2 226 303	733 349	-531 021
Disposition enl. årsstämmobeslut			-531 021	531 021
Reservering underhållsfond		618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-619 918	619 918	
Årets resultat				201 925
Vid årets slut	137 550	2 224 385	204 246	201 925

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	202 328
Årets resultat	201 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	619 918
Summa	406 170

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

406 170

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-09-01		2019-09-01	
	2021-08-31		2020-08-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	4 620 009	4 507 274	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 443	24 339	
Summa rörelseintäkter		4 670 452	4 531 613	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 989 512	-3 455 291	
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 035 241	-1 145 418	
Personalkostnader	Not 6	-44 532	-47 160	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-336 410	-327 610	
Summa rörelsekostnader		-4 405 695	-4 975 479	
Rörelseresultat		264 758	-443 866	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 416	0	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 662	2 388	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 911	-89 543	
Summa finansiella poster		-62 833	-87 155	
Resultat efter finansiella poster		201 925	-531 021	
Årets resultat		201 925	-531 021	

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 974 853	7 211 675
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	34 764	46 352
Summa materiella anläggningstillgångar		7 009 617	7 258 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		7 180 617	7 429 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 811	63
Övriga fordringar		14 855	14 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	362 308	172 497
Summa kortfristiga fordringar		379 974	187 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 808 359	2 477 971
Summa kassa och bank		2 808 359	2 477 971
Summa omsättningstillgångar		3 188 334	2 665 326
Summa tillgångar		10 368 950	10 094 353

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	137 550	137 550
Reservfond	217 555	217 555
Fond för yttre underhåll	2 224 385	2 226 303
Summa bundet eget kapital	2 579 490	2 581 408
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	204 246	733 349
Årets resultat	201 925	-531 021
Summa fritt eget kapital	406 170	202 328
Summa eget kapital	2 985 660	2 783 735
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 662 303
Summa långfristiga skulder		4 662 303
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 554 248
Leverantörsskulder		555 084
Skatteskulder		39 412
Övriga skulder	Not 13	58 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	513 847
Summa kortfristiga skulder		2 720 987
Summa eget kapital och skulder	10 368 950	10 094 353

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	93
Badrumsrenovering	Linjär	41
Fönsterrenovering	Linjär	35
Avloppsrenovering	Linjär	50
Lokalanpassning	Linjär	20
Asfaltering	Linjär	10
Bokningssystem tvättstuga	Linjär	5
Nya motorvärmplatser	Linjär	20
Ombyggnad sophus	Linjär	68

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 020 858	3 992 056
Årsavgifter, lokaler	58 452	58 452
Hyror, lokaler	258 463	250 756
Hyror, garage	131 600	105 000
Hyror, p-platser	147 420	103 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 663	-1 968
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-453	-362
Elavgifter	6 732	300
Summa nettoomsättning	4 620 009	4 507 274

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	3 360	3 360
Övriga ersättningar	26 707	13 155
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-6
Övriga rörelseintäkter	20 017	26 074
Försäkringsersättningar	0	-18 964
Summa övriga rörelseintäkter	50 443	24 339

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-619 918	-1 340 661
Reparationer	-100 349	-42 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-196 636	-193 216
Försäkringspremier	-55 159	-48 919
Kabel- och digital-TV	-201 626	-147 545
Återbäring från Riksbyggen	10 300	0
Obligatoriska besiktningar	-3 300	-8 794
Bevakningskostnader	-1 706	-6 034
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 463	-2 559
Snö- och halkbekämpning	-120 196	-78 925
Förbrukningsinventarier	-25 134	-8 477
Vatten	-253 492	-229 649
Fastighetsel	-148 801	-124 319
Uppvärmning	-1 122 604	-1 071 819
Sophantering och återvinning	-134 089	-150 591
Förvaltningsarvode drift	-12 339	-1 100
Summa driftskostnader	-2 989 512	-3 455 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-863 067	-867 124
Lokalkostnader	-300	0
IT-kostnader	-96 195	-231 660
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-10 853	-10 128
Kreditupplysningar	-633	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 715	-6 398
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	-373
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-8 550
Bankkostnader	-1 550	-1 711
Summa övriga externa kostnader	-1 035 241	-1 145 418

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-30 500	-30 500
Sammanträdesarvoden	-5 250	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-6 782	-7 460
Summa personalkostnader	-44 532	-47 160

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-19 630	-19 630
Avskrivning Markanläggningar	-8 800	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-296 393	-296 393
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 588	-11 588
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-336 410	-327 610

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 337 019	3 337 019
Mark	194 557	194 557
Standardförbättringar	14 456 053	14 456 053
	17 987 629	17 987 629
Årets anskaffningar		
Nyinstallation p-stolpar	88 000	0
	88 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 075 629	17 987 629
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 944 428	-2 865 909
Standardförbättringar	-7 831 525	-6 645 954
	-10 775 953	-10 459 931
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-19 630	-19 630
Standardförbättringar	-296 393	-296 392
Årets avskrivning markanläggningar	-8 800	0
	-324 823	-316 022
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 100 776	-10 775 954
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 974 853	7 211 675
Varav		
Byggnader	372 961	392 591
Mark	194 557	194 557
Standardförbättringar (inkl p-stolpar)	6 328 135	6 624 527
Markanläggningar	79 200	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 800 000	64 800 000
Lokaler	3 031 000	3 031 000
Totalt taxeringsvärde	67 831 000	67 831 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 471 000</i>	<i>47 471 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 360 000</i>	<i>20 360 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	57 940	57 940
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 940	57 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-11 588	0
	-11 588	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 588	-11 588
	-11 588	-11 588
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 176	-11 588
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 764	46 352
Varav		
Inventarier och verktyg	34 764	46 352

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 359	16 440
Förutbetalt förvaltningsarvode	284 583	72 458
Förutbetald vattenavgift	21 930	19 817
Förutbetald renhållning	8 310	4 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 575	12 394
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	38 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 550	8 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 308	172 497

Not 11 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 634 692	1 624 680
Transaktionskonto	1 173 668	853 291
Summa kassa och bank	2 808 359	2 477 971

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	6 216 551	6 487 903
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-271 352	-271 352
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 282 896	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 662 303	6 216 551

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Arets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2021-10-30	1 442 896,00	0,00	80 000,00	1 362 896,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-03-30	1 957 125,00	0,00	76 500,00	1 880 625,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-04-30	2 047 500,00	0,00	46 800,00	2 000 700,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-12-01	474 851,00	0,00	19 924,00	454 927,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-03-30	565 531,00	0,00	48 128,00	517 403,00
Summa			6 487 903,00	0,00	271 352,00	6 216 551,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 271 352 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 085 408 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 859 791 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	54 566	54 566
Clearing	3 830	420
Summa övriga skulder	58 396	54 986


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	7 777	8 386
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 411	110 802
Upplupna elkostnader	12 836	16 029
Upplupna vattenavgifter	0	59 453
Upplupna värmekostnader	59 729	90 341
Upplupna kostnader för renhållning	3 331	28 686
Upplupna revisionsarvoden	17 000	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	375 763	369 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 847	695 993

Not Ställda säkerheter


	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	8 249 000	8 249 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. 

Styrelsens underskrifter

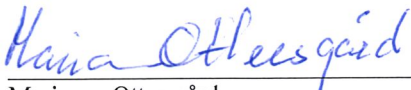
Östersund 7/12-2021
Ort och datum



Bertil Bengtsson



Margaretha Andersson



Marianne Ottersgård



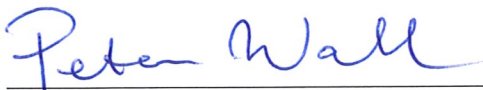
Björn Ovarfordt



Michael Petersson



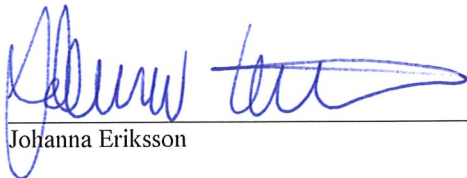
David Karlsson



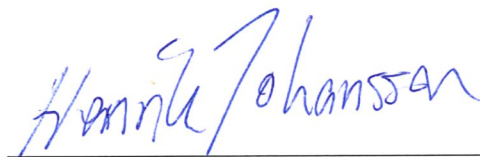
Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-01-10

Deloitte AB



Johanna Eriksson



Henrik Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 5
organisationsnummer 793200-1451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 5 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt i 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.

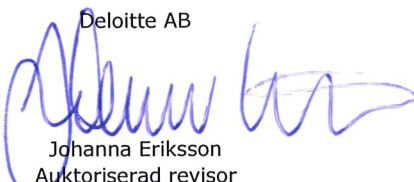
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse 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 10/11 - 2022

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 5 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

