

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Östersundshus 21  
Org nr: 716414-5273



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 21 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 301 061 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst p.g.a. ökade kostnader för drift, avskrivningar och räntor.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, den post som påverkar mest är ökade kostnader för underhåll i form av loftgångar och balkonger. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupptagning av lån. Avskrivningskostnaden har ökat, vilket till största delen beror på att en del av loftgångs- och balkongentreprenaden har aktiverats som investering.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 156%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 632 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pumpmakaren 1, Sprängaren 12 och Borraren 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 241 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastighetens adress är Pumpmakargränd 1-17 och 2-22 samt Stenhuggargränd 1-25 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
50	81	74	36	241

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	189	158

Total tomtarea	48 400 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	16 069 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	332 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	99 499 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 131 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,11 % av föreningens nettoomsättning.

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 228 tkr och planerat underhåll för 10 926 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll/investering.

#### Årets större utförda reparationer (i tkr)

Beskrivning	Belopp
V/A, ledningsrensning mm	39
El, lampor, armaturer, rörelsevakt mm	56
Utemiljö, stängsel, skyltar mm	28
Vattenskador	59

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Badrum	135
Radiatorventiler mm	1 435
Balkonger	1 278
Loftgångar	6 860
Tak	31
Loftgångsdörrar, fönsterpartier	969
Markytor	218

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>
Mona Dahlström	Ordförande	2020
Marie Rehnstedt	Sekreterare	2020
Samuel Hellman	Vice ordförande	2021
Anders Bergman	Ledamot	2020
Simon Nilsson	Ledamot	2021
Annvor Kristoffersson	Ledamot	2021
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Monica Walfridsson	Suppleant	2020
Allan Molin	Suppleant	2021
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020
Tomas Nielsen	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åsa Kjell	Sammankallande	2020
Anna Nicolaisen		2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit kostnaden för Loftgångs- och balkongentreprenaden i form av underhållskostnader och avskrivningar på den del som aktiverades som investering.

#### Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 292 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 290 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-09-01 då den höjdes med 2 %. En balkongavgift på 400 kr per lägenhet tillkom fr. o. m. 2019-01-01. Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2018-10-01, vilket innebär att föreningen får en ökning med ca 2 % i nettoomsättning.

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

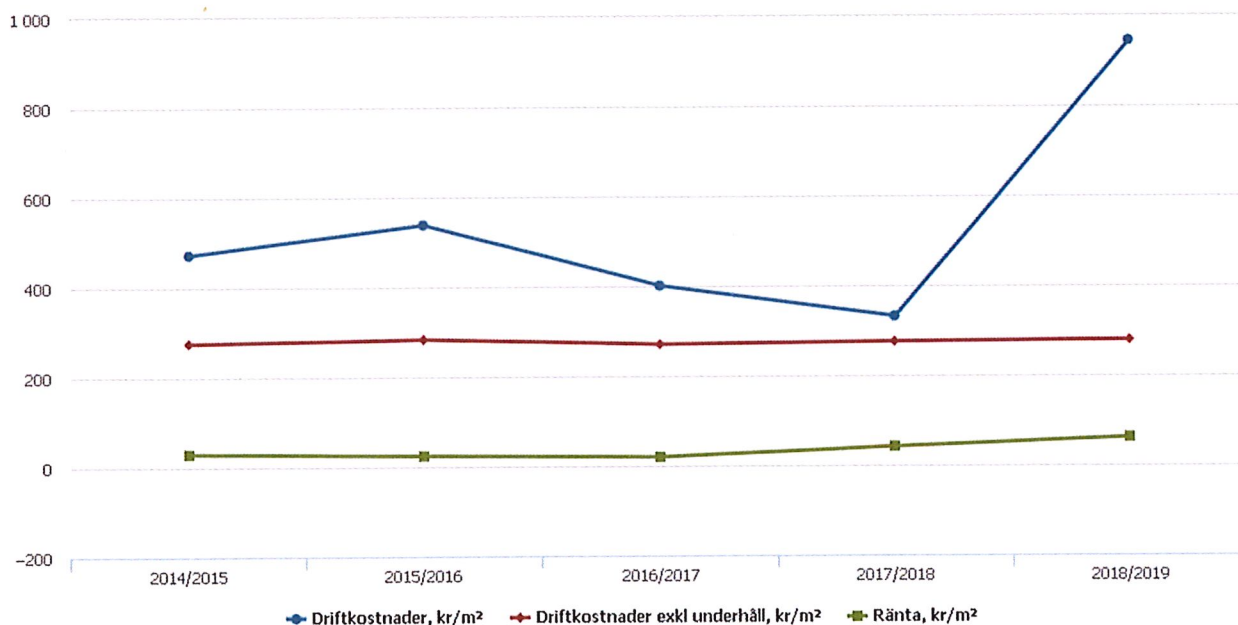
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 561	11 372	11 162	11 003	10 866
Resultat efter finansiella poster	-8 125	2 376	1 533	-691	16
Årets resultat	-8 125	2 376	1 522	-691	16
Resultat exklusive avskrivningar	-6 493	3 006	2 163	-132	739
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 493	-194	-1 437	-3 132	-2 261
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	0	195	219	183	183
Balansomslutning	82 321	74 353	28 775	27 921	27 783
Soliditet %	3	14	28	23	26
Likviditet %	156	78	113	110	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	641	641	628	616	615
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	945	332	401	538	472
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	279	276	271	283	275
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	42	20	24	29
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	474	335	246	318
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 547	3 640	1 050	1 080	1 108
Skuldkvot %	5,85	5,07	1,49	1,56	1,62



**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	899 893	7 781 199	-634 352	2 375 567
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 375 567	-2 375 567
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 781 199	7 781 199	
Årets resultat				-8 125 238
<b>Vid årets slut</b>	<b>899 893</b>	<b>0</b>	<b>9 522 414</b>	<b>-8 125 238</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 741 215
Årets resultat	-8 125 238
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 781 199
<b>Summa</b>	<b>1 397 176</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>1 397 176</b>
-----------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 11 560 790	11 371 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3 1 185 295	409 617
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>12 746 085</b>	<b>11 781 412</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	Not 4 -15 507 131	-5 444 185
Övriga externa kostnader	Not 5 -2 514 576	-2 466 324
Personalkostnader	Not 6 -235 685	-217 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -1 632 422	-629 972
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-19 889 814</b>	<b>-8 758 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 143 729</b>	<b>3 023 221</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	34 704	34 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 664	6 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 017 877	-689 192
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-981 509</b>	<b>-647 654</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-8 125 238</b>	<b>2 375 567</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-8 125 238</b>	<b>2 375 567</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	68 133 747	21 427 512
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 612 959	1 629 616
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	46 526 473
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 746 706</b>	<b>69 583 601</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag, 723 andelar á 500 kr		361 500	361 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 500</b>	<b>361 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 108 206</b>	<b>69 945 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 287	27 244
Övriga fordringar	Not 11	289 097	181 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	300 081	253 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>597 465</b>	<b>461 971</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	10 615 601	3 945 535
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 615 601</b>	<b>3 945 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 213 066</b>	<b>4 407 506</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 321 272</b>	<b>74 352 607</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		899 893	899 893
Fond för yttre underhåll		0	7 781 199
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>899 893</b>	<b>8 681 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 522 414	-634 352
Årets resultat		-8 125 238	2 375 567
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 397 176</b>	<b>1 741 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 297 069</b>	<b>10 422 307</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	72 850 421	58 274 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 850 421</b>	<b>58 274 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 720 404	1 432 672
Leverantörsskulder		272 538	821 328
Övriga skulder	Not 15	1 737 319	1 631 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 443 521	1 769 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 173 782</b>	<b>5 655 425</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 321 272</b>	<b>74 352 607</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-8 125 238	2 375 567
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 632 422	629 972
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-135 494	-125 669
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 230 624	727 592
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 397 686</b>	<b>3 607 462</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark mm	-2 795 526	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-46 273 979
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 795 526</b>	<b>-46 273 978</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	14 863 278	42 474 601
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14 863 278</b>	<b>42 474 601</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 670 066</b>	<b>-191 916</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 945 535</b>	<b>4 137 451</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>10 615 601</b>	<b>3 945 535</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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	100
Garagerenovering	Linjär	20
Motorvärmare garage	Linjär	20
Tvättutrustning	Linjär	15
Utemöbler	Linjär	12
UC	Linjär	30
Radiatorventiler	Linjär	30
Loftgångsdörrar, fönsterpartier	Linjär	40
Balkonger och loftgångar	Linjär	50
Fjärrvärme	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 292 544	10 292 194
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 439	-197 272
Hyror, lokaler	358 992	353 186
Hyror, garage	781 104	793 132
Hyror, p-platser	298 940	298 395
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-65 340	-65 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-46 412	-67 267
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 598	-35 233
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 560 790</b>	<b>11 371 795</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
IT-avgifter	338 650	343 450
Balkongavgift	771 200	0
Övriga ersättningar, pant- och ösverlåtelseavgift mm	53 002	38 138
Fakturerade kostnader, inkasso mm	5 945	8 221
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavg., avgift för andrahandsuthyrning	16 498	19 808
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 185 295</b>	<b>409 617</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Underhåll	-10 926 298	-912 671
Reparationer	-228 013	-316 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 990	-293 310
Försäkringspremier	-240 248	-216 005
Kabel- och digital-TV	-427 010	-275 932
Återbäring från Riksbyggen	27 400	30 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 355	-1 066
Serviceavtal, Kone, hissar, portar	-54 034	-38 919
Obligatoriska besiktningar, hissar mm	-7 098	-32 540
Bevakningskostnader, PD, rondering, störningar mm	-68 990	-64 453
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt mm	-9 604	-19 353
Snö- och halkbekämpning	-36 656	-292 029
Förbrukningsinventarier	-21 102	-23 242
Vatten	-476 263	-320 047
Fastighetsel	-537 549	-447 367
Uppvärmning	-1 768 180	-1 799 804
Sophantering och återvinning	-366 621	-397 695
Förvaltningsarvode drift, städ mm	-35 520	-23 662
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-15 507 131</b>	<b>-5 444 185</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-2 156 884	-2 100 456
IT-kostnader	-202 653	-189 497
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 750
Inkasso mm	-16 525	-21 927
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 117	-41 551
Telefon och porto	-3 572	-3 409
Medlems- och föreningsavgifter	-18 075	-36 150
Bankkostnader	-1 810	-2 698
Övriga externa kostnader	-40 189	-51 886
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 514 576</b>	<b>-2 466 324</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Styrelsearvoden	-106 000	-113 000
Övriga ersättningar	-556	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-86 167	-65 010
Övriga personalkostnader, utbildning	0	-1 500
Sociala kostnader	-42 962	-38 200
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-235 685</b>	<b>-217 710</b>

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

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-342 984	-342 984
Avskrivning Om- och tillbyggnader, garage, balkonger, loftgångar mm	-1 165 781	-198 231
Avskrivning Maskiner och inventarier, tvättmaskin mm, utemöbler	-9 123	-9 123
Avskrivning Installationer, motorvärmare garage, UC, fjärrvärme mm	-114 534	-79 634
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 632 422</b>	<b>-629 972</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnad	35 344 968	35 344 968
Mark	1 018 650	1 018 650
Garagerenovering	3 918 697	3 918 697
<b>Summa</b>	<b>40 282 315</b>	<b>40 282 315</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Loftgångsdörrar, fönsterpartier	650 000	0
Loftgångar, balkonger	47 565 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>88 497 315</b>	<b>40 282 315</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnad	-18 306 036	-17 963 052
Garagerenovering	-548 768	-350 537
<b>Summa</b>	<b>-18 854 804</b>	<b>-18 313 589</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Byggnad	-342 984	-342 984
Garagerenovering	-198 231	-198 231
Loftgångsdörrar, fönsterpartier	-16 250	0
Loftgångar, balkonger	-951 300	0
<b>Summa</b>	<b>-1 508 765</b>	<b>-541 215</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 363 569</b>	<b>-18 854 804</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>68 133 747</b>	<b>21 427 512</b>
<b>Varav</b>		
Byggnad	16 695 948	17 038 932
Mark	1 018 650	1 018 650
Garagerenovering	3 171 698	3 369 929
Loftgångsdörrar, fönsterpartier	633 750	0
Loftgångar, balkonger	46 613 700	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	95 000 000	84 000 000
Lokaler	4 499 000	4 131 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>99 499 000</b>	<b>88 131 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>77 783 000</i>	<i>70 758 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 716 000</i>	<i>17 373 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskin mm	111 875	111 875
Motorvärmare garage	1 272 065	1 272 065
UC	467 303	467 303
Utemöbler	19 984	19 984
<b>Summa</b>	<b>1 871 227</b>	<b>1 871 227</b>
Årets anskaffningar		
Fjärrvärme	150 000	0
Radiatorventiler mm	957 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>2 978 227</b>	<b>1 871 227</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskin mm	-22 374	-14 916
Motorvärmare garage	-183 088	-119 031
UC	-31 154	-15 577
Utemöbler	-4 995	-3 330
Radiatorventiler mm	0	0
Fjärrvärme	0	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Tvättmaskin mm	-7 458	-7 458
Motorvärmare garage	-64 057	-64 057
UC	-15 577	-15 577
Utemöbler	-1 665	-1 665
Radiatorventiler mm	-31 900	0
Fjärrvärme	-3 000	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-365 268</b>	<b>-241 611</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 612 959</b>	<b>1 629 616</b>
<b>Varav</b>		
Tvättmaskin mm	82 043	89 501
Motorvärmare garage	1 024 920	1 088 977
UC	420 572	436 149
Utemöbler	13 324	14 989
Radiatorventiler mm	925 100	0
Fjärrvärme	147 000	0



**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>46 526 473</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	2 936	39 616
Skattekonto	145 444	75 562
Övriga kortfristiga fordringar	140 717	66 034
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>289 097</b>	<b>181 212</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	123	2 123
Förutbetalda försäkringspremier	8 979	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 799	176 097
Förutbetald vattenavgift	39 687	34 060
Förutbetald renhållning	18 961	18 177
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 531	23 058
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 000	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>300 081</b>	<b>253 515</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel, SBAB	7 371	854 249
Transaktionskonto	10 608 230	3 091 286
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 615 601</b>	<b>3 945 535</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Inteckningslån	74 570 825	59 707 547
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 720 404	-1 432 672
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>72 850 421</b>	<b>58 274 875</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,80%	2019-09-09	1 758 794,00	0,00	41 876,00	1 716 918,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,23%	2019-12-30	1 670 000,00	0,00	40 000,00	1 630 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2019-10-04	1 500 022,00	0,00	36 144,00	1 463 878,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-07-30	3 431 238,00	0,00	68 624,00	3 362 614,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-09-01	3 479 053,00	0,00	144 000,00	3 335 053,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,40%	2020-06-30	3 371 040,00	0,00	136 136,00	3 234 904,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2020-12-30	2 093 537,00	0,00	53 000,00	2 040 537,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-12-30	1 057 588,00	0,00	5 288,00	1 052 300,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-12-01	7 169 548,00	0,00	144 840,00	7 024 708,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-12-01	24 128 861,00	0,00	487 452,00	23 641 409,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-30	8 250 184,00	0,00	165 832,00	8 084 352,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2023-09-30	0	3 431 238,00	51 468,00	3 379 770,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	0	13 000 000,00	130 000,00	12 870 000,00
STADSHYPOTEK	2,33%	2019-09-30	1 797 682,00	0,00	63 300,00	1 734 382,00
<b>Summa</b>			<b>59 707 547,00</b>	<b>16 431 238,00</b>	<b>1 567 960,00</b>	<b>74 570 825,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 1 720 404 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 881 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 65 968 805 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Lån under betalning	-46 839	-47 307
Medlemmarnas reparationsfonder	1 118 791	1 580 961
Övriga skulder	587 920	70 950
Skuld sociala avgifter och skatter	1 600	1 600
Avräkning hyror och avgifter	9 160	9 255
Clearing	66 686	16 112
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 737 319</b>	<b>1 631 571</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	856	856
Upplupna räntekostnader	141 958	125 727
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 101	0
Upplupna elkostnader	29 933	53 955
Upplupna värmekostnader	736 847	352 423
Upplupna kostnader för renhållning	16 706	0
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 419 630	254 283
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 047 740	963 860
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 443 521</b>	<b>1 769 855</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	76 020 152	61 296 152

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Föreningen kommer att byta förvaltare avseende den ekonomiska och tekniska förvaltningen från och med 2020-06-01.

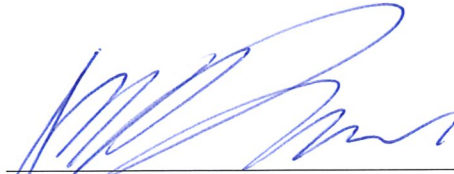
**Styrelsens underskrifter**

Östersund 9/11-19

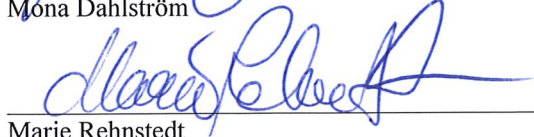
Ort och datum



Mona Dahlström



Anders Bergman



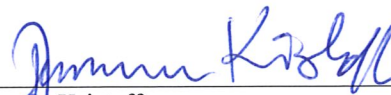
Marie Rehnstedt



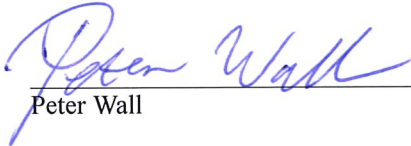
Simon Nilsson



Samuel Hellman



Annvör Kristoffersson



Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 20-02-04

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor



Tomas Nielsen  
Föreningsrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 21  
organisationsnummer 716414-5273

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 21 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 21 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 4 februari 2020

Deloitte AB

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Östersundshus 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 21 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](http://www.riksbyggen.se)

