

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Östersundshus 17
Org nr: 793200-1337



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 17 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 344 671 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets positiva resultat på 75 tkr är ca 1 045 tkr bättre jämfört med föregående år. De största påverkande posterna är ca 785 tkr i lägre underhållskostnader och ca 378 tkr i lägre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197 % till 106 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, hade föreningen haft lån som skulle villkorsändras ska 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 197 % till 106 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 856 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 930 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tröskan 1, 2 och 3 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 320 lägenheter samt 32 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1966-68. Fastigheternas adress är Odenskogsvägen 54-110 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
36	56	140	88	320

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
36	176	187

Total tomtarea	81 246 m ²
Total bostadsarea	24 684 m ²
Total lokalarea	549 m ²

Årets taxeringsvärde	199 127 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 127 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtlands län. 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 816 tkr och planerat underhåll för 2 807 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.


Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Badrum	1 079 666
Lokaler	38 515
Tvättmaskiner, målning vallabod mm	136 914
Låssystem, belysning mm	102 776
Loftgångsräcken, fönster, dörrar låghus	1 044 755
Markytor	354 541
Garage	49 853

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har entreprenaden för passersystem i föreningen samt dörrbyte och installation av postboxar i låghusen avslutats. Avseende passersystemet har hela entreprenadbeloppet på 2 250 tkr aktiverats, Av slutbeloppet på ca 1 313 tkr för dörrbytet, aktiverades 780 tkr som en investering och resterande ca 533 tkr kostnadsfördes mot planerat underhåll. Hela beloppet för postboxar ca 138 tkr har aktiverats. Föreningen finansierade entreprenaderna med egna medel, dvs inga nya lån togs.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

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. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berna Östlund	Ordförande	2022
Eva Moberg	Sekreterare	2022
Kjell Olausson	Vice ordförande	2023
Leif Pettersson	Ledamot	2023
Steve Friberg	Ledamot	2023
Göran Zackrisson	Ledamot	2022
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Lyrén	Suppleant	2023
Morgan Hemmingsson	Suppleant	2022
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Eriksson	Förtroendevald revisor	2022
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2022

Revisorsuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Forsberg	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewa Sundin	2022
Christina Forsberg	2022

Bovärd	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Hannersjö	2022

Fritidskommitté	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Magnusson	2022
Bo Byström	2022
Agneta Nyqvist	2022
Christina Forsberg (sammankallande)	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 390 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 391 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

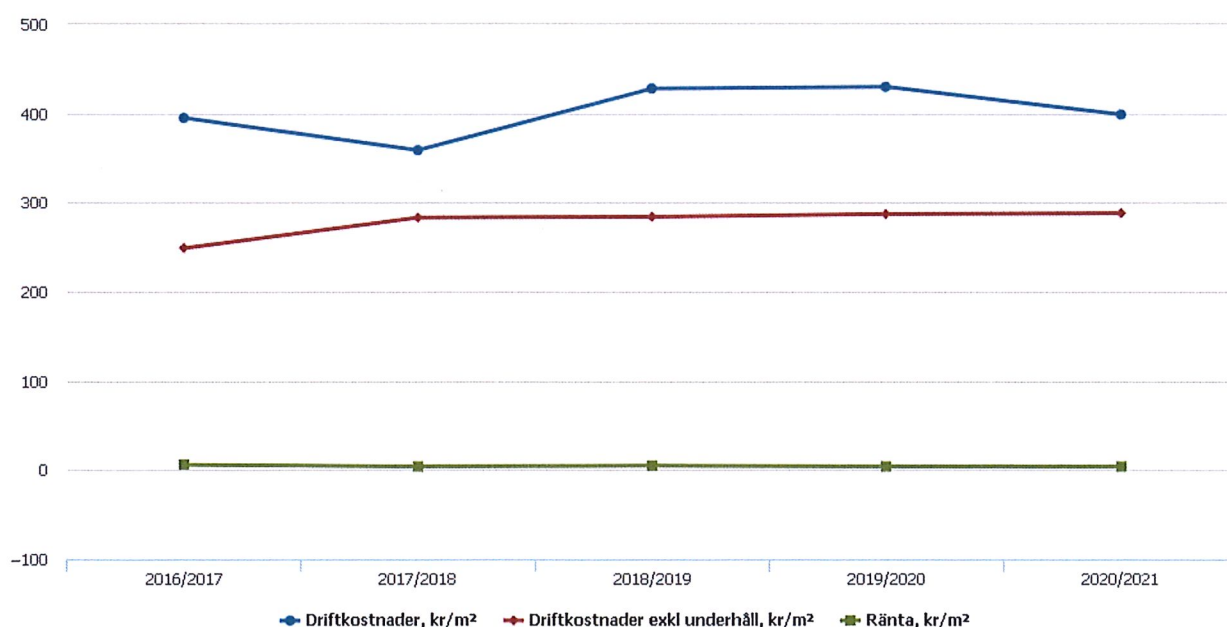
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2020 - 2021 uppgick i genomsnitt till 513 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	13 590	13 428	12 979	12 720	12 585
Resultat efter finansiella poster	75	-970	-1 326	377	-649
Årets resultat	75	-970	-1 326	377	-649
Resultat exklusive avskrivningar	930	-192	-577	981	-37
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 880	-2 792	-2 927	-1 709	-2 737
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	103	93	107	107
Balansomslutning	16 702	16 440	17 043	19 836	19 434
Soliditet %	41	41	45	46	45
Likviditet %	106	197	333	279	274
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	513	503	493	486	481
Driftkostnader, kr/m ²	399	430	428	359	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	288	287	284	283	249
Ränta, kr/m ²	4	4	5	4	6
Underhållsfond, kr/m ²	196	196	235	286	255
Lån, kr/m ²	271	282	293	305	316
Skuldkvot %	0,49	0,52	0,56	0,59	0,62



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.

Verksamhetsberättelse fritidskommittén

2020-09-01 – 2021-08-31

Julstämming i föreningslokalen.

Vi gjorde jul i lokalen med julgran och gardiner mm. Som städades bort den i januari 2020.

Julgröt inställd pga. pandemi, covid -19.

Vi kan inte planera något. Pandemi restriktioner satte stopp för allt.

Årsmöte genomfördes utan medlemmar på plats – inget fika.

Fritidskommittén ordnade med blommor på gården.

Stort TACK till alla som hjälptes åt att vattna och sköta om dessa blommor.

Vi i fritidskommittén tackar Er alla för året som gått!

Christina Ingrid Bo Agneta

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 021 871	4 936 724	1 776 067	-970 172
Disposition enl. årsstämmobeslut			-970 172	970 172
Reservering underhållsfond		2 810 000	-2 810 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 807 022	2 807 022	
Årets resultat				74 517
Vid årets slut	1 021 871	4 939 702	802 917	74 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	805 895
Årets resultat	74 517
Årets fondavsättning	-2 810 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 807 022
Summa	877 433

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **877 433**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 590 125	13 428 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 029	349 382
Summa rörelseintäkter		14 022 154	13 777 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 062 918	-10 845 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 865 076	-2 912 664
Personalkostnader	Not 6	-106 454	-104 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-855 522	-778 314
Summa rörelsekostnader		-13 889 970	-14 641 058
Rörelseresultat		132 184	-863 193
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		46 080	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 012	-107 366
Summa finansiella poster		-57 667	-106 979
Resultat efter finansiella poster		74 517	-970 172
Årets resultat		74 517	-970 172

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 104 113	8 789 549
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 615 537	1 594 831
Summa materiella anläggningstillgångar		12 719 650	10 384 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		480 000	480 000
Summa anläggningstillgångar		13 199 650	10 864 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 902	140 949
Övriga fordringar	Not 10	67 094	76 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 077 581	471 230
Summa kortfristiga fordringar		1 142 773	688 873
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 359 589	4 886 317
Summa kassa och bank		2 359 589	4 886 317
Summa omsättningstillgångar		3 502 362	5 575 190
Summa tillgångar		16 702 012	16 439 570

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 021 871	1 021 871
Fond för yttre underhåll	4 939 702	4 936 724
Summa bundet eget kapital	5 961 573	5 958 595
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	802 917	1 776 067
Årets resultat	74 517	-970 172
Summa fritt eget kapital	877 433	805 895
Summa eget kapital	6 839 006	6 764 490
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 557 232
Summa långfristiga skulder		6 557 232
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	281 952
Leverantörsskulder		1 248 538
Övriga skulder	Not 14	187 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 587 781
Summa kortfristiga skulder		3 305 774
Summa eget kapital och skulder	16 702 012	16 439 570

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	74 517	-970 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	855 522	778 314
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	930 039	-191 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-453 900	70 126
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	469 877	648 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 016	526 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i standardförbättringar	-3 030 000	-225 805
Investeringar i inventarier	-22 875	-27 670
Investeringar i installationer	-137 917	-1 625 394
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 190 792	-1 878 869
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-281 952	-281 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281 952	-281 952
Årets kassaflöde	-2 526 728	-1 634 337
Likvidamedel vid årets början	4 886 317	6 520 654
Likvidamedel vid årets slut	2 359 589	4 886 317

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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020/2021 som kortfristig skuld. Dock omförhandlas inga lån under nästkommande år. Jämförelseåret 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Värdehöjande del av utbyte av lägenhetsdörrar	Linjär	30
Postboxar	Linjär	5-10
Tvättutrustning	Linjär	5
Kallställning garage, mv	Linjär	20
Projektor, högtalare, cykelpump	Linjär	3
Samlingslokal, ombyggnation av vissa delar	Linjär	10
Passersystem	Linjär	20

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	12 666 226	12 418 272
Hyror, lokaler	184 314	186 002
Hyror, garage	480 150	474 750
Hyror, p-platser	214 980	228 055
Hyror, utrymme för antenn, Telia	44 455	121 404
Summa nettoomsättning	13 590 125	13 428 483

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	211 200	211 200
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	46 545	42 209
Fakturerade kostnader, inkasso	1 620	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	72	11
Övriga rörelseintäkter, avgift andrahandsuthyrning, påminnelseavgifter mm	45 885	6 058
Försäkringsersättningar	126 707	87 024
Summa övriga rörelseintäkter	432 029	349 382

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-2 807 022	-3 591 702
Reparationer	-816 219	-1 194 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-508 150	-498 550
Försäkringspremier	-332 726	-298 293
Kabel- och digital-TV	-301 731	-301 919
Återbäring från Riksbyggen	29 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-225	-225
Serviceavtal, hissar mm	-88 635	-85 809
Obligatoriska besiktningar, (Energi, OVK och Hiss)	-7 159	-20 573
Bevakningskostnader	-3 719	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt mm	-50 687	-25 637
Snö- och halkbekämpning, takskottning	-267 999	-39 090
Statuskontroll, luftanalys mm	0	-19 319
Förbrukningsinventarier	-37 856	-102 714
Vatten	-800 820	-799 257
Fastighetsel	-538 558	-573 351
Uppvärmning	-3 056 331	-2 853 862
Sophantering och återvinning	-450 273	-407 366
Förvaltningsarvode, extra städ, kört grovsopor, cyklar mm	-23 810	-33 581
Summa driftskostnader	-10 062 918	-10 845 251

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode	-2 706 931	-2 766 851
IT-kostnader	-21 298	-4 408
Arvode, yrkesrevisorer	-24 625	-25 250
Övriga förvaltningskostnader	-26 485	-26 670
Inkasso	-2 588	-7 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 711	-44 386
Kontorsmateriel	0	-1 140
Telefon och porto	-8 888	-11 073
Medlems- och föreningsavgifter	-24 000	-24 000
Bankkostnader	-1 550	-1 562
Summa övriga externa kostnader	-2 865 076	-2 912 664

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Styrelsearvoden	-63 200	-61 400
Sammanträdesarvoden	-5 760	-3 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 325	-26 450
Sociala kostnader	-12 169	-13 659
Summa personalkostnader	-106 454	-104 829

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

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-562 270	-562 270
Avskrivningar tillkommande utgifter	-153 167	-93 292
Avskrivning Maskiner och inventarier	-48 472	-41 483
Avskrivning Installationer	-91 614	-81 270
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-855 522	-778 314

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 160 332	28 160 332
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	1 865 897	1 640 092
	30 464 307	30 238 502
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter std.förb. dörrbyte låghus, passersystem	3 030 000	0
Tillkommande utgifter std.förb. ombyggnad samlingslokal	0	225 805
	33 494 307	30 464 307
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 407 832	-20 845 562
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	-266 926	-173 634
	-21 674 758	-21 019 197
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-562 270	-562 270
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättringar	-153 167	-93 292
	-715 437	-655 561
	-22 390 195	-21 674 758
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 390 195	-21 674 758
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 104 112	8 789 549
Varav		
Byggnader	6 190 231	6 752 501
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	4 475 804	1 598 971
Taxeringsvärden		
Bostäder	195 000 000	195 000 000
Lokaler	4 127 000	4 127 000
	199 127 000	199 127 000
<i>varav byggnader</i>	<i>158 586 000</i>	<i>158 586 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 541 000</i>	<i>40 541 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier & Verktyg	1 857 096	204 031
	1 857 096	204 031
Årets anskaffningar		
		0
Inventarier & verktyg, cykelpump (föregående år, projektor, högtalare)	22 875	27 670
Installationer, postboxar låghus (föregående år, kallställning garage, mv)	137 917	1 625 394
	160 792	1 653 064
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 017 888	1 857 096
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	-262 265	-139 513
Årets avskrivningar		
Inventarier & verktyg	-48 472	-41 483
Installationer	-91 614	-81 270
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-402 351	-262 265
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 615 537	1 594 831
Varav		
Inventarier & verktyg	25 109	50 706
Installationer, kallställning garage, mv	1 590 428	1 544 125
Not 10 Övriga fordringar		
	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	11 446	21 046
Skattekonto	55 648	55 648
Summa övriga fordringar	67 094	76 694

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	116 393	99 940
Förutbetalt förvaltningsarvode	905 958	230 016
Förutbetald vattenavgift	0	60 934
Förutbetald renhållning	0	27 027
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 286	24 568
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 945	28 745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 077 581	471 230

Not 12 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa (avskaffas 2021-08-31)	0	2 000
Transaktionskonto, Swedbank	2 359 589	4 884 317
Summa kassa och bank	2 359 589	4 886 317

Investeringar och underhåll under året som exempelvis passersystem och dörrbyte låghus har påverkat att saldot på transaktionskontot minskat.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	6 839 184	7 121 136
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-281 952	-281 952
Långfristig skuld vid årets slut	6 557 232	6 839 184

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-10-30	749 833,00	0,00	25 000,00	724 833,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-10-30	1 670 443,00	0,00	80 000,00	1 590 443,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-01-30	1 097 760,00	0,00	29 272,00	1 068 488,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-06-01	2 622 600,00	0,00	67 680,00	2 554 920,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-06-30	980 500,00	0,00	80 000,00	900 500,00
Summa			7 121 136,00	0,00	281 952,00	6 839 184,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 281 952 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 127 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 429 424 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	180 116	190 085
Avräkning hyror och avgifter	0	8 430
Clearing	7 387	3 792
Summa övriga skulder	187 503	202 307

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	20 343	22 113
Upplupna elkostnader	37 234	35 859
Upplupna vattenavgifter	124 419	0
Upplupna värmekostnader	176 068	113 016
Upplupna kostnader för renhållning	61 700	8 899
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 145 017	1 103 515
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 587 781	1 304 902

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	14 298 000	14 298 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång fortskrider föreningens arbete med en ny lekplats, parkering inkl. laddstolpar och åtgärder av bastu och relaxavdelning. I övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Föreningen följer händelseutvecklingen noga vad gäller coronaviruset och Covid-19 och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. ✓

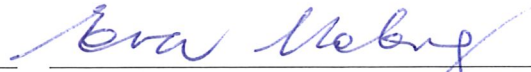
Styrelsens underskrifter

Östersund 2021-10-13

Ort och datum



Berna Östlund



Eva Moberg



Kjell Olausson



Göran Zackrisson



Leif Pettersson



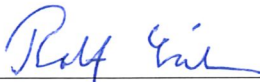
Steve Friberg



Nils Lindström

Östersund 2021-10-27

Ort och datum



Rolf Eriksson

Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/1-2022

Deloitte AB



Johanna Eriksson

Auktoriserat revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 17
organisationsnummer 793200-1337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 17 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 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 17 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

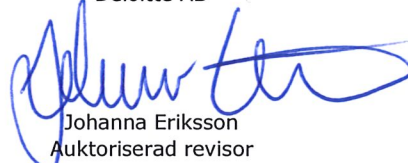
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 17/1 - 2022

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planliga 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 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 17 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

