

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Östersundshus 26  
Org nr: 716414-6123





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 26 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 23 335 699 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år p.g.a. stora kostnader för underhåll, främst badrumsrenoveringar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bland annat högre reparationskostnader, räntekostnaderna har minskat, p.g.a. årliga amorteringar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 242% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 299 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -274 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Saffransbullen 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Östfjällvägen 3-25 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring och ingår i årsavgiften.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	4 r. o. k.	Summa
4	22	23	7	56

### Övriga lokaler och ytor

Lokaler	Garage	Besöksparkeringar	Parkeringsplats med motorvärmarruttag	Parkeringsplats för släpvagnar
1	38	4	24	5

Total tomtarea 17 709 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 319 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 15 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	24 681 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 681 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Självförvaltning

Att bo i en bostadsrättsförening ger oss som boende möjligheter att ha större inflytande över vårt boende utan att behöva bära hela ansvaret själva. Vi bor också till "självkostnadspris". Istället för att någon annan ska tjäna pengar på medlemmarna/bostadsrättshavarna går våra månadsavgifter till föreningen och är därmed till nytta för oss alla medlemmar i kvarteret.

Skötsel är en kostnad som måste betalas, antingen med pengar eller arbete. En pusselbit i detta är att vi i föreningen själva utför en del mindre arbeten, dessa insatser är helt frivilliga. Vårens städ dag är en sådan möjlighet att kunna göra någonting tillsammans som ger stor effekt.

Föreningen har även en egen trädgårdsgrupp som arbetar med och ser till att vi kan ha välskötta och vackra trädgårdsmiljöer. Vi har också en gräsklippargrupp som sköter gräsklippningen och trimningen av våra grönytor. Det finns också en underhållsgrupp som jobbar med enklare underhåll och vissa smärre reparationer. Ett par medlemmar sköter även om kvarterslokalen med bokningar, städ, införskaffande av förnödenheter med mera.

Föreningen själv har kunnat genomföra ett antal lite större underhållsprojekt i egen regi under år 2020. Det största projektet var att upprusta lekparken till att uppfylla besiktningskrav och tillämplig lagstiftning. 14 medlemmar var på olika sätt inblandade i detta projekt.

Nästa projekt uppkom i samband med att tvättstugan på Östfjällvägen 9 fick en vattenskada. Inlejd firma bilade upp hela golvet, gjöt det åter och satte klinker. Därefter vidtog ommålning av väggarna i en ljus kulör, det arbetet utfördes av ett par av föreningens medlemmar.

Där på tur stod sop/återvinningsrummet där grundarbetet innebar att plåtväggar och tak skrapades och tvättades. Därefter målades väggar och tak med grundfärg först och sedan en ljus primer. Sedan skyltades det om med nya stora skyltar för varje kärl. Östersunds kommun och Lundstams bistod med skyltmaterialet. Tre medlemmar jobbade med detta projekt. Slutligen har kvarterslokalen renoverats och målats om i en ljus färgsättning. Här deltog sju medlemmar med olika uppgifter.

✍

## 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 240 tkr och planerat underhåll för 1 677 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp tkr
Soprum	28
Tvättstuga	143
Badrum	1 257
Ventilation	64
Huskropp utvändigt	122
Markytor	56
Garage och p-platser	7

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Wedin	Ordförande	2021
Per Sundbom	Sekreterare	2022
Leif Renstedt	Vice ordförande	2022
Börje Estmo	Ledamot	2022
Bo Helmersson	Ledamot	2021
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	


Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Nilsson	Suppleant	2021
Sabina Åberg	Suppleant	2022
Sören Bäckström	Suppleant	2022
Thomas Andersson	Suppleant	2021
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Emma Granlund	Förtroendevald revisor	2021

## Valberedning

Sammanställande, Vakant  
Vakant

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

## Medlemmar


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

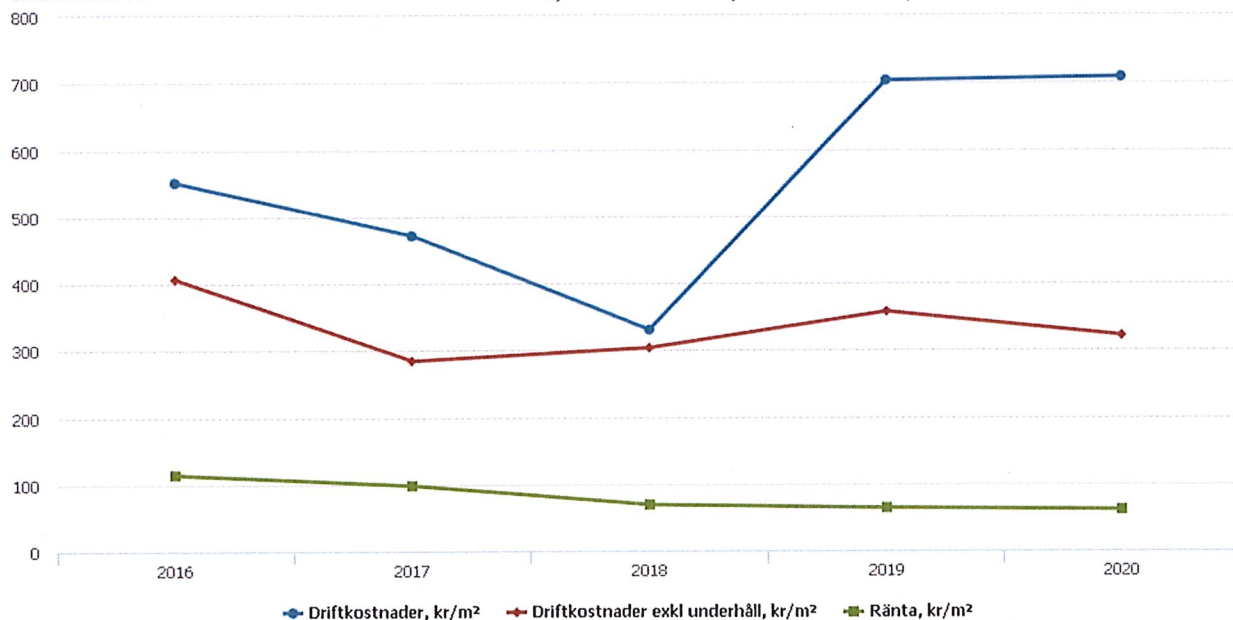
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m<sup>2</sup>/år. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 292 042	3 293 196	3 218 595	3 197 668	3 128 000
Resultat efter finansiella poster	-573 535	-536 829	875 789	196 776	313 000
Årets resultat	-573 535	-536 829	875 789	196 776	313 000
Resultat exklusive avskrivningar	-274 232	-240 994	1 178 592	499 579	616 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 743 232	-1 190 994	228 592	-452 421	-254 000
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	570	219	219	220	201
Balansomslutning	20 560 024	21 618 478	22 392 956	22 913 316	22 319 000
Soliditet %	10	12	14	10	10
Likviditet %	159	242	397	183	242
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	721	721	703	703	683
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	708	703	330	471	551
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	357	303	284	406
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	61	64	69	98	114
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	575	392	518	326	292
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 143	4 245	4 346	4 455	4 536
Skuldkvot %	5,24	5,33	5,81	5,95	5,27



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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 987	1 699 643	1 018 620	-536 829
Disposition enl. årsstämmobeslut			-536 829	536 829
Reservering underhållsfond		2 469 000	-2 469 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 676 795	1 676 795	
Årets resultat				-573 535
<b>Vid årets slut</b>	<b>499 987</b>	<b>2 491 848</b>	<b>-310 414</b>	<b>-573 535</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	481 791
Årets resultat	-573 535
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 469 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 676 795
<b>Summa</b>	<b>-883 949</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 883 949

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

## Avskrivningsregler kan påverka balansräkningen

Reglerna för bostadsrättsföreningars bokföring ändrades 2014, något som också påverkar bokslut och årsredovisning. *Det kan innebära ett redovisningsmässigt underskott i resultaträkningen.* Visar resultaträkningen ett minusresultat kan man se om det beror på stora underhållskostnader. Om så är fallet kan man räkna bort underhållskostnaderna från årets resultat för att se om det blir ett positivt resultat för året.

Ett redovisningsmässigt underskott behöver inte betyda att bostadsrättsföreningens ekonomi inte är långsiktigt hållbar, eller att avgifterna måste höjas. Det viktiga är att bostadsrättsföreningens styrelse har en samlad bild över det som påverkar ekonomin, exempelvis avsättningar till underhåll, räntor, amorteringar, boendeavgifter och driftskostnader.

En bostadsrättsförening ska fungera enligt självkostnadsprincipen och ska ta in så stora avgifter och hyror så att de täcker föreningens drift- och skötselkostnader och räcker till underhållet av fastigheten både idag och på längre sikt. Däremot ska man inte samla på sig vinster, likhetsprincipen gäller här och nu samt över tiden.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	3 292 042	3 293 196	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 469	159 360	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 424 511</b>	<b>3 452 556</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-3 067 039	-3 045 379	
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 010	-241 613	
Personalkostnader	Not 6	-123 044	-139 957	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-299 304	-295 835	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 734 397</b>	<b>-3 722 784</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-309 886</b>	<b>-270 228</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 064	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 521	1 736	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 171	-276 401	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-263 650</b>	<b>-266 601</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-573 535</b>	<b>-536 829</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-573 535</b>	<b>-536 829</b>	

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	18 984 007	19 158 436
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 984 007</b>	<b>19 158 436</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		84 000	84 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 000</b>	<b>84 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 068 007</b>	<b>19 242 436</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	30 073	135 672
Övriga fordringar		11 064	11 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 654	81 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 791</b>	<b>227 832</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 318 226	2 148 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 318 226</b>	<b>2 148 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 492 017</b>	<b>2 376 042</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 560 024</b>	<b>21 618 478</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	499 987	499 987	
Fond för yttre underhåll	2 491 848	1 699 643	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 991 835</b>	<b>2 199 630</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-310 414	1 018 620	
Årets resultat	-573 535	-536 829	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-883 949</b>	<b>481 791</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 107 886</b>	<b>2 681 421</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 514 167	17 954 699
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 514 167</b>	<b>17 954 699</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	440 972	441 412
Leverantörsskulder		120 889	146 352
Skatteskulder		15 155	17 376
Övriga skulder	Not 14	21 368	25 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	339 587	351 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>937 971</b>	<b>982 357</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 560 024</b>	<b>21 618 478</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Traktor/gräsklippare	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 109 842	3 113 856
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	132 900	132 600
Hyror, p-platser	46 420	43 620
Elavgifter	480	720
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 292 042</b>	<b>3 293 196</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	17 542	6 027
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-5
Övriga rörelseintäkter	114 936	153 338
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>132 469</b>	<b>159 360</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 676 795	-1 496 171
Reparationer	-240 348	-272 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 943	-80 240
Försäkringspremier	-48 371	-47 666
Kabel- och digital-TV	-90 525	-89 545
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 145	-2 205
Serviceavtal	-6 517	-4 818
Obligatoriska besiktningar	-1 836	-13 231
Bevakningskostnader	-4 960	-4 813
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-19 834
Snö- och halkbekämpning	-91 144	-127 638
Förbrukningsinventarier	-14 173	-15 625
Fordons- och maskinkostnader	-1 912	-1 571
Vatten	-146 033	-130 321
Fastighetsel	-108 623	-130 544
Uppvärmning	-445 834	-498 743
Sophantering och återvinning	-89 869	-81 476
Trappstädning	-29 010	-30 313
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 067 039</b>	<b>-3 045 379</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-176 111	-173 109
IT-kostnader	-3 459	-2 119
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 097	-26 416
Juridiska kostnader	-3 275	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 133	-8 838
Telefon och porto	-5 254	-10 313
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-350	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-1 631	-1 619
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-245 010</b>	<b>-241 613</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-14 985	-392
Styrelsearvoden	-30 500	-37 500
Sammanträdesarvoden	-15 050	-23 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 520	-60 509
Pensionskostnader	-264	0
Sociala kostnader	-12 725	-18 106
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-123 044</b>	<b>-139 957</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 835	-295 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 469	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-299 304</b>	<b>-295 835</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 603 583	24 603 583
Mark	818 700	818 700
	<b>25 422 283</b>	<b>25 422 283</b>
Årets anskaffning,, fiberanslutning	124 875	0
Summa årets anskaffning	<b>124 875</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 547 158</b>	<b>25 422 283</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 263 846	-5 968 012
	<b>-6 263 846</b>	<b>-5 968 012</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-295 834	-295 834
Årets avskrivning, fiber	-3 469	0
	<b>-299 303</b>	<b>-295 834</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 563 149</b>	<b>-6 263 846</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 984 009</b>	<b>19 158 437</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	18 931 374	18 339 737
Mark	818 700	818 700
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 981 000	23 981 000
Lokaler	700 000	700 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 706 000</b>	<b>24 681 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 783 000</i>	<i>19 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 898 000</i>	<i>4 898 000</i>



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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Gräsklippare	35 000	35 000
	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-35 000	-35 000
	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-35 000	-35 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	73	422
Kundfordringar	30 000	135 250
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>30 073</b>	<b>135 672</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 277	48 371
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 978
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 242	21 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 135	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>132 654</b>	<b>81 096</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	508 679	507 158
Transaktionskonto	808 047	1 639 551
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 318 226</b>	<b>2 148 209</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 955 139	18 396 111
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-440 972	-441 412
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 514 167</b>	<b>17 954 699</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-12-30	4 903 416,00	156 492,00	4 746 924,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-03-30	4 705 449,00	123 020,00	4 582 429,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	4 853 236,00	75 000,00	4 778 236,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-04-30	3 934 010,00	86 460,00	3 847 550,00
<b>Summa</b>			<b>18 396 111,00</b>	<b>440 972,00</b>	<b>17 955 139,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 972 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 613	19 613
Skuld sociala avgifter och skatter	1 755	1 492
Clearing	0	4 509
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 368</b>	<b>25 614</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 842	9 549
Upplupna driftskostnader	0	17 500
Upplupna elkostnader	9 841	12 161
Upplupna värmekostnader	48 117	53 495
Upplupna kostnader för renhållning	2 520	2 288
Upplupna revisionsarvoden	4 887	4 887
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 380	251 723
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>339 587</b>	<b>351 603</b>


**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 602 000	24 602 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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



Styrelsens underskrifter

Östersund 2021-04-07

Ort och datum



Christer Wedin



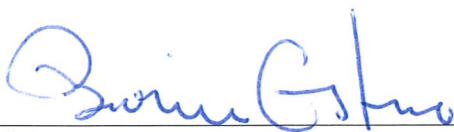
Per Sundbom



Leif Renstedt



Bo Helmersson



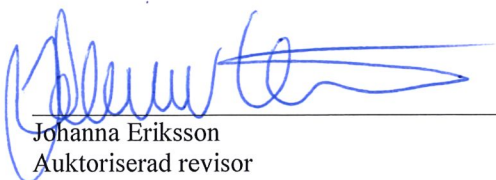
Börje Estmo




Joakim Tjärnhage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor



Emma Granlund  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 26  
organisationsnummer 716414-6123

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 26 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 26 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

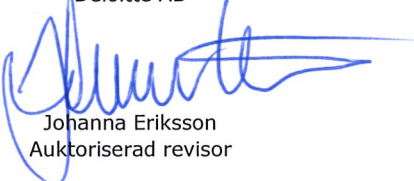
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

2021-05-06

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 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 26

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 26 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.