

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 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 kostnader för planerat underhåll, räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupplåning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 159% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastigheten

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.

### Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 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	Parkeringar med motorvärmeuttag	Parkeringar för släpvagnar
5	38	3	26	5
Total tomtarea		17 709 m <sup>2</sup>		
Total bostadsarea		4 319 m <sup>2</sup>		
Total lokalarea		20 m <sup>2</sup>		
Årets taxeringsvärde		24 681 000 kr		
Föregående års taxeringsvärde		24 681 000 kr		

## Förvaltning

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal gällande ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsdrift.

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 städdag 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 har tillsyn i våra tvättstugor. Några medlemmar sköter även om kvarterslokalen med bokningar, städ, införskaffande av förnödenheter med mera.

Under sommaren och hösten genomfördes det i föreningen även ett antal projekt i egen regi. Förutom normalt arbete på årets städdag körrades det ut åtta kubikmeter matjord med skottkärror för att återställa grönytor efter fibergrävningen. Samma dag såddes och gödslades även dessa ytor. Linjemålning har utförts på alla parkeringsplatser. Genomgång av föreningens lokaler och en anpassning till verksamheten i dessa. Den yttre miljön har fått en genomgång enligt plan. Det rensades bort mängder med stubbar med mera upp mot Storfjällvägen samt även längs kraftledningsgatan. De upprepade ytorna har toppats med matjord, krattats och har även såtts med gräsfrö. En ny enkel gångväg till busshållplatsen byggdes. Träd har fällts både i egen regi och av inlejd entreprenör samt nya träd har planterats. Trädgårdsgruppen m. fl. har flyttat om häckar i området, gjort nya planteringar med befintligt material på nya ställen m.m. Man har även anlagt en ny perennrabatt vid kvarterslokalen. Det har monterats kontrastmarkering med prickar i trapporna i alla hus enligt Boverkets allmänna råd.

### 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 101 tkr och planerat underhåll för 2 658 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	55 152
Installationer, badrum och ventilation	2 487 287
Huskropp utvändigt	31 491
Markytor	77 702
Garage och p-platser	3 590
Övrigt	2 865


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>
Christer Wedin	Ordförande	2023
Per Sundbom	Sekreterare	2022
Thomas Andersson	Vice ordförande	2023
Bo Helmersson	Ledamot	2022
Sören Bäckström	Ledamot	2022
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Börje Estmo	Suppleant	2022
Tobias Holmin	Suppleant	2023
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte	Auktoriserad revisor	2022
Emma Granlund	Förtroendevald revisor	2022
Ulla Lindberg	Revisorssuppleant	2022
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Rehnstedt	Sammanställande	2022
Ulla Lindberg		2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Avskrivningsregler kan påverka balansräkningen och årets resultat.

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 överblick över det som påverkar ekonomin, exempelvis avsättningar till underhåll, räntor, amorteringar, boendavgifter och driftkostnader. 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.


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)  
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

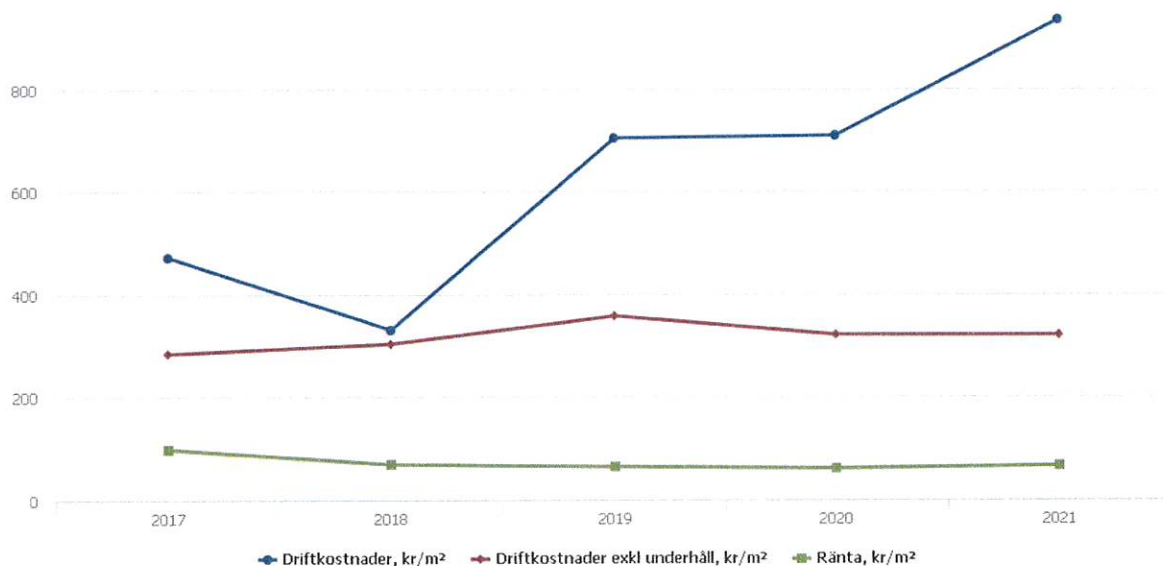
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m<sup>2</sup>/år. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 325 705	3 292 042	3 293 196	3 218 595	3 197 668
Resultat efter finansiella poster	-1 431 589	-573 535	-536 829	875 789	196 776
Årets resultat	-1 431 589	-573 535	-536 829	875 789	196 776
Resultat exklusive avskrivningar	-1 127 429	-274 232	-240 994	1 178 592	499 579
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 627 429	-2 743 232	-1 190 994	228 592	-452 421
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	346	570	219	219	220
Balansomslutning	23 463 635	20 560 024	21 618 478	22 392 956	22 913 316
Soliditet %	3	10	12	14	10
Likviditet %	46	159	242	397	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	721	721	721	703	703
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	933	708	703	330	471
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	320	321	357	303	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	66	61	64	69	98
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	307	575	392	518	326
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 143	4 143	4 245	4 346	4 455
Skuldkvot % 1 000	6,31	5,24	5,33	5,81	5,95



**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	2 491 848	-310 414	-573 535
Disposition enl. årsstämmobeslut			-573 535	573 535
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 658 086	2 658 086	
Årets resultat				-1 431 589
<b>Vid årets slut</b>	<b>499 987</b>	<b>1 333 762</b>	<b>274 137</b>	<b>-1 431 589</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-883 949
Årets resultat	-1 431 589
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 658 086
<b>Summa</b>	<b>-1 157 452</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 157 452

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 325 705	3 292 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 574	132 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 539 279</b>	<b>3 424 511</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 046 954	-3 067 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 411	-245 010
Personalkostnader	Not 6	-72 053	-123 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-304 160	-299 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 700 578</b>	<b>-3 734 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 161 300</b>	<b>-309 886</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		8 064	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 609	1 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 962	-265 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 289</b>	<b>-263 650</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 431 589</b>	<b>-573 535</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 431 589</b>	<b>-573 535</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	18 679 847	18 984 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 679 847</b>	<b>18 984 007</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>18 763 847</b>	<b>19 068 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30 073
Övriga fordringar		51	11 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	136 328	132 654
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 379</b>	<b>173 791</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	4 563 409	1 318 226
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 563 409</b>	<b>1 318 226</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 699 788</b>	<b>1 492 017</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 463 635</b>	<b>20 560 024</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	499 987	499 987	
Fond för yttre underhåll	1 333 762	2 491 848	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 833 749</b>	<b>2 991 835</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	274 137	-310 414	
Årets resultat	-1 431 589	-573 535	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 157 452</b>	<b>-883 949</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>676 297</b>	<b>2 107 886</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 385 763	17 514 167
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 385 763</b>	<b>17 514 167</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 929 904	440 972
Leverantörsskulder		34 523	120 889
Skatteskulder		11 126	15 155
Övriga skulder	Not 13	0	21 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	426 022	339 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 401 575</b>	<b>937 971</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 463 635</b>	<b>20 560 024</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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 117 870	3 109 842
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	149 850	132 900
Hyror, p-platser	55 105	46 420
Elavgifter	480	480
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 325 705</b>	<b>3 292 042</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	8 548	17 542
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-9
Övriga rörelseintäkter	205 028	114 936
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>213 574</b>	<b>132 469</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 658 086	-1 676 795
Reparationer	-100 618	-240 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 943	-64 943
Försäkringspremier	-55 160	-48 371
Kabel- och digital-TV	-89 911	-90 525
Återbäring från Riksbyggen	3 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 145
Serviceavtal	-14 260	-6 517
Obligatoriska besiktningar	-3 568	-1 836
Bevakningskostnader	-5 044	-4 960
Snö- och halkbekämpning	-77 530	-91 144
Förbrukningsinventarier	-41 167	-14 173
Fordons- och maskinkostnader	-3 113	-1 912
Vatten	-148 265	-146 033
Fastighetsel	-115 299	-108 623
Uppvärmning	-523 649	-445 834
Sophantering och återvinning	-90 162	-89 869
Trappstädning och jour	-31 481	-29 010
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 046 954</b>	<b>-3 067 039</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-230 581	-176 111
IT-kostnader	-3 375	-3 459
Arvode, yrkesrevisor	-18 000	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 274	-16 097
Juridiska kostnader	-1 512	-3 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 902	-17 133
Telefon och porto	-6 004	-5 254
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13	-350
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-1 550	-1 631
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-277 411</b>	<b>-245 010</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-14 985
Styrelsearvoden	-31 200	-30 500
Sammanträdesarvoden	-25 550	-15 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 994	-49 520
Pensionskostnader	0	-264
Sociala kostnader	-9 309	-12 725
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-72 053</b>	<b>-123 044</b>

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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-295 835	-295 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 325	-3 469
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-304 160</b>	<b>-299 304</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 603 583	24 603 583
Mark	818 700	818 700
Fiber	124 875	0
	<b>25 547 158</b>	<b>25 422 283</b>
Årets anskaffning, fiberanslutning	0	124 875
Summa årets anskaffning	<b>0</b>	<b>124 875</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 547 158</b>	<b>25 547 158</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 559 681	-6 263 846
Fiber	-3 469	0
	<b>-6 563 150</b>	<b>-6 263 846</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-295 835	-295 835
Årets avskrivning, fiber	-8 325	-3 469
	<b>-304 160</b>	<b>-299 304</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut varav</b>	<b>-6 867 310</b>	<b>-6 563 150</b>
Byggnader	-6 855 516	-6 559 681
Fiber	-11 794	-3 469
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 679 847</b>	<b>18 984 007</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 748 067	18 043 902
Mark	818 700	818 700
Fiber	113 081	121 406
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 981 000	23 981 000
Lokaler	700 000	700 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 681 000</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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	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>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 371	56 277
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 804	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 422	22 242
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	731	54 135
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>136 328</b>	<b>132 654</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	4 367 058	508 679
Transaktionskonto	194 852	808 047
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 563 409</b>	<b>1 318 226</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	22 315 667	17 955 139
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-537 972	-440 972
Lån som villkorsändras under nästkommande år	-9 391 932	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 385 763</b>	<b>17 514 167</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2022-04-30	0,00	4 850 000,00	48 500,00	4 801 500,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-12-30	4 746 924,00	0,00	156 492,00	4 590 432,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-03-30	4 582 429,00	0,00	123 020,00	4 459 409,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	4 778 236,00	0,00	75 000,00	4 703 236,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-04-30	3 847 550,00	0,00	86 460,00	3 761 090,00
<b>Summa</b>			<b>17 955 139,00</b>	<b>4 850 000,00</b>	<b>489 472,00</b>	<b>22 315 667,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 537 972 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 801 500 kr och 4 590 432 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föregående år redovisades dessa som långfristiga lån varför det uppstått en bristande jämförbarhet mellan åren. Omräkning av jämförelsetal har inte skett.

## Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	19 613
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 755
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>21 368</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	16 197	8 842
Upplupna driftskostnader	63 333	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 238	0
Upplupna elkostnader	13 152	9 841
Upplupna värmekostnader	60 980	48 117
Upplupna kostnader för renhållning	5 809	2 520
Upplupna revisionsarvoden	4 762	4 887
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 011	265 380
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>426 022</b>	<b>339 587</b>


**Not 15 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 602 000	24 602 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Östersund 2022-03-17

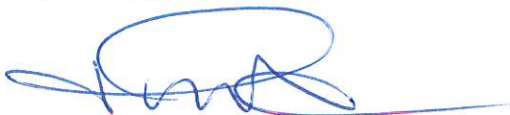
Ort och datum



Christer Wedin



Per Sundbom



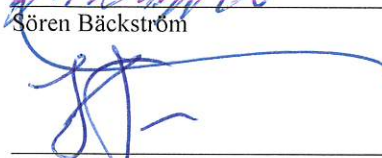
Thomas Andersson



Sören Bäckström




Bo Helmersson



Joakim Tjärnhage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB



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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 26 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund 2022-04-20

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor