

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Östersundshus 12
Org nr: 793200-1402



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 12 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 330 tkr bättre än föregående år, en post som påverkar är en erhållen försäkringsersättning avseende vattenskada.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år, där flera poster har en liten ökning. Större förändringar är att underhållskostnaden är ca 420 tkr lägre i år och reparationer är ca 330 tkr högre. Den del av kostnaden för renhållningen som brf Östersundshus 14 ska stå för är ca 100 tkr och ligger i år som en intäkt och är inte bortdragen i driftskostnaden, motsvarande justering har inte gjord för föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sex lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 202 % till 157 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 743 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 310 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Blåhaken 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 188 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959 - 1960. Fastighetens adress är Krondikesvägen 38A-58C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
25	80	65	14	4	188

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	46	119

Total tomtarea	21 075 m ²
Total bostadsarea	12 008 m ²
Lokaler hyresrätt	296 m ²
Årets taxeringsvärde	124 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	124 568 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och har betalats ut under året. Det här året uppgick beloppet till 8 200 kronor i återbäring och 27 072 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal


Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Årlig översyn av rökluckor m m	Norrlands Brandredskap
Vatten, avlopp och renhållning	Östersunds Kommun
El och fjärrvärme	Jämtkraft AB

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 630 tkr, där den största posten ca 460 tkr avser en vattenskada, planerat underhåll har utförts för 803 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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Bostäder, byte av avlopp samt ledningar	29 985
Elentreprenad ute på området	748 286
Entrépartier/port	24 949
Planerat underhåll	År
Elentreprenad inre	2021 - 2022
Utbyte termostatventiler samt injustering av värmesystem	2021 - 2022 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pål-Örjan Wågegård	Ordförande	2023
Maria Bertilsdotter Norberg	Sekreterare	2022
Emil Nilsson	Ledamot	2022
Fredrik Berglund	Ledamot	2022
Anne Lander	Ledamot	2023
Jörgen Kron	Ledamot	2023
Mikael Berg	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Andersson	Suppleant	2023
Thomas Boström	Suppleant	2022
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	

Valberedning		
Styrelsen	Samman kallande	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 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.

Under räkenskapsåret har elentreprenaden ute på området avslutats. Av slutbeloppet på ca 2 398 tkr aktiverades 1 650 tkr som en investering och resterande ca 748 tkr kostnadsfördes mot planerat underhåll. Föreningen finansierade elentreprenaden med egna medel, dvs inga nya lån togs.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 2,0 %.

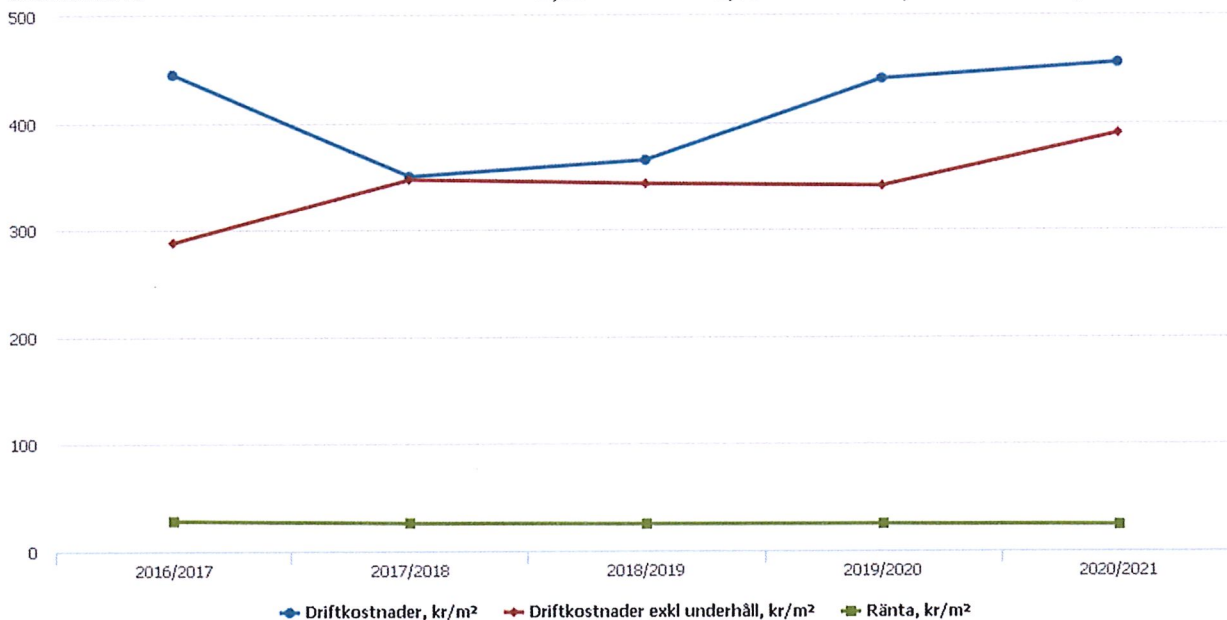
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-10-01.

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 549	7 393	7 245	7 086	6 960
Resultat efter finansiella poster	566	232	1 273	1 218	-593
Årets resultat	566	232	1 273	1 218	-593
Resultat exklusive avskrivningar	1 310	946	1 986	2 146	335
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-40	-664	1 486	1 146	-515
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	110	131	41	81	69
Balansomslutning	26 675	26 523	27 192	26 796	25 823
Soliditet %	10	8	7	2	-2
Likviditet %	34	202	184	139	96
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	596	586	585	573	563
Driftkostnader, kr/m ²	456	441	365	350	445
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	390	341	343	347	288
Ränta, kr/m ²	24	25	25	26	28
Underhållsfond, kr/m ²	174	129	98	79	0
Lån, kr/m ²	1 733	1 785	1 837	1 888	1 940
Skuldkvot %	2,52	2,76	2,83	3,07	3,22



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 973	1 589 555	-161 367	231 884
Disposition enl. årsstämmobeslut			231 884	-231 884
Reservering underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-803 220	803 220	
Årets resultat				566 074
Vid årets slut	476 973	2 136 335	-476 263	566 074


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	70 517
Årets resultat	566 074
Årets fondavsättning	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	803 220
Summa	89 811

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	89 811
--	---------------

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	7 549 309	7 393 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	904 669	551 655
Summa rörelseintäkter		8 453 978	7 944 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 604 592	-5 422 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-821 564	-805 011
Personalkostnader	Not 6	-447 494	-466 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-743 438	-713 773
Summa rörelsekostnader		-7 617 088	-7 408 191
Rörelseresultat		836 889	536 801
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 072	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 037	-305 079
Summa finansiella poster		-270 815	-304 917
Resultat efter finansiella poster		566 074	231 884
Årets resultat		566 074	231 884

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 259 438	20 266 272
Summa materiella anläggningstillgångar		21 259 438	20 266 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		94 000	94 000
Andra långfristiga fordringar		188 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		282 000	94 000
Summa anläggningstillgångar		21 541 438	20 360 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 828	0
Övriga fordringar	Not 9	209 088	190 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	354 769	290 059
Summa kortfristiga fordringar		569 685	480 233
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 564 089	5 682 465
Summa kassa och bank		4 564 089	5 682 465
Summa omsättningstillgångar		5 133 775	6 162 698
Summa tillgångar		26 675 213	26 522 970

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		476 973	476 973
Fond för yttre underhåll		2 136 335	1 589 555
Summa bundet eget kapital		2 613 308	2 066 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-476 263	-161 367
Årets resultat		566 074	231 884
Summa fritt eget kapital		89 811	70 517
Summa eget kapital		2 703 119	2 137 045
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 899 889	21 328 217
Summa långfristiga skulder		8 899 889	21 328 217
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 428 328	635 800
Leverantörsskulder		664 356	327 140
Skatteskulder		26 174	25 178
Övriga skulder	Not 13	1 078 674	1 101 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	874 673	967 617
Summa kortfristiga skulder		15 072 205	3 057 708
Summa eget kapital och skulder		26 675 213	26 522 970

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	566 074	231 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	743 438	713 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 309 512	945 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-89 452	173 924
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	221 969	-265 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 442 029	854 470
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-188 000	0
Investering i byggnader och mark	-1 736 604	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 924 604	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-635 800	-635 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-635 800	-635 800
Årets kassaflöde	-1 118 375	218 670
Likvidamedel vid årets början	5 682 465	5 463 795
Likvidamedel vid årets slut	4 564 089	5 682 465

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. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.


En skillnad i driftskostnader är att den del av renhållningskostnaden som avser Brf Östersundshus 14, ligger i år som en intäkt och är inte bortdragen i driftskostnaden, motsvarande justering har inte gjord för föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Balkonger	Linjär	40
Elentreprenad området, ej hus	Linjär	30
Bommar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 160 552	7 031 412
Hyror, lokaler	53 775	61 756
Hyror, garage	161 859	149 484
Hyror, p-platser	216 270	191 804
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 888	-24 624
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 213	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 514	-10 963
Elavgifter	-5 532	-5 532
Summa nettoomsättning	7 549 309	7 393 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Balkongavgift	417 240	417 240
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter mm	74 962	47 432
Fakturerade kostnader, inkasso, renhållning Ösdhus 14ns del	98 952	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	1 059	0
Övriga rörelseintäkter, uthyrning andra hand, parkering mm	103 707	86 273
Försäkringsersättningar	208 753	0
Summa övriga rörelseintäkter	904 669	551 655

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-803 220	-1 224 849
Reparationer	-630 255	-298 624
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 972	-294 332
Försäkringspremier	-152 026	-136 715
Kabel- och digital-TV	-255 608	-251 333
Återbäring från Riksbyggen	8 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-750	-1 526
Obligatoriska besiktningar	0	-4 489
Bevakningskostnader	-47 573	-55 454
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt	-5 688	-8 693
Snö- och halkbekämpning	-276 105	-227 288
Förbrukningsinventarier	-11 238	-45 852
Vatten	-464 555	-398 587
Fastighetsel	-896 524	-883 408
Uppvärmning	-1 391 134	-1 338 963
Sophantering och återvinning (för 2020/2021 ligger 14ns del som en intäkt)	-344 487	-220 170
Förvaltningsarvode drift/skötsel extra	-33 657	-32 437
Summa driftskostnader	-5 604 592	-5 422 719

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode	-675 925	-667 589
IT-kostnader	-7 484	-7 544
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-19 000
Övriga förvaltningskostnader, energidekl., årsredovisn., Bolagsverket mm	-17 620	-38 864
Inkasso	-1 279	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 252	-39 825
Telefon och porto	-8 307	-8 826
Medlems- och föreningsavgifter	-21 272	-20 913
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-821 564	-805 011

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Lön mm till kollektivanställda	-151 931	-151 194
Styrelsearvoden	-110 623	-110 623
Sammanträdesarvoden	-3 200	-5 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-90 375	-105 475
Pensionskostnader	-14 006	-13 656
Övriga personalkostnader	-1 500	-1 611
Sociala kostnader	-75 859	-78 529
Summa personalkostnader	-447 494	-466 688

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

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-13 649	-13 649
Avskrivning Markinventarier	-2 165	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-727 624	-700 124
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-743 438	-713 773

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 320 004	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	29 532 334	0
Badrum	0	8 016 000
Fönster	0	4 500 000
El ombyggnad	0	3 000 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	0	234 327
Tak	0	2 949 158
Balkonger	0	10 832 849
	38 148 538	38 148 538
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter standardförbättringar, elentreprenad området, ej hus	1 650 000	0
Markinventarier, bommar på området	86 604	0
	1 736 604	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 885 143	38 148 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 637 545	-7 623 897
Tillkommande utgifter standardförbättringar	-10 244 721	0
Badrum	0	-4 392 070
Fönster	0	-1 620 000
El ombyggnad	0	-1 920 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	0	-234 327
Tak	0	-294 915
Balkonger	0	-1 083 284
	-17 882 266	-17 168 493
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-13 649	-13 649
Årets avskrivning tillkommande utgifter standardförbättringar	-727 624	-700 124
Årets avskrivning markinventarier	-2 165	0
	-743 438	-713 773
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 625 705	-17 882 267
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 259 438	20 266 272
Varav		
Byggnader	668 810	682 459
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	20 209 989	19 287 613
Markinventarier	84 439	0

Taxeringsvärden

Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	2 568 000	2 568 000
Totalt taxeringsvärde	124 568 000	124 568 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 618 000</i>	<i>89 618 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 950 000</i>	<i>34 950 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	110 316	109 257
Andra kortfristiga fordringar	98 772	80 917
Summa övriga fordringar	209 088	190 174

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 131	45 765
Förutbetalt förvaltningsarvode	226 372	223 181
Förutbetald vattenavgift	34 559	0
Förutbetald renhållning	19 314	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 394	21 113
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 769	290 059

Not 11 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, Swedbank	66 689	54 345
Transaktionskonto, Swedbank	4 494 400	5 625 120
Summa kassa och bank	4 564 089	5 682 465

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	21 328 217	21 964 017
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-267 236	-635 800
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut	-12 161 092	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 899 889	21 328 217

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	3 367 000,00	0,00	74 000,00	3 293 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-09-30	1 293 808,00	0,00	40 000,00	1 253 808,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-09	990 000,00	0,00	120 000,00	870 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-09	2 038 848,00	0,00	24 564,00	2 014 284,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-01-30	3 367 000,00	0,00	74 000,00	3 293 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-06-30	2 420 000,00	0,00	55 000,00	2 365 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-06-30	2 420 000,00	0,00	55 000,00	2 365 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-10-30	2 068 150,00	0,00	62 200,00	2 005 950,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-09-30	723 211,00	0,00	59 036,00	664 175,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-01-30	3 276 000,00	0,00	72 000,00	3 204 000,00
Summa			21 964 017,00	0,00	635 800,00	21 328 217,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns sex lån med villkorsändringsdag under perioden 2021-09-01--2022-08-31 (nästkommmande räkenskapsår). Dessa lån samt amortering av övriga lån har redovisats som kortfristiga skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 13 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	924 105	1 090 007
Skuld sociala avgifter och skatter	8 186	8 202
Avräkning hyror och avgifter	2 737	2 797
Clearing	143 645	967
Summa övriga skulder	1 078 674	1 101 973

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna löner	29 890	31 883
Upplupna sociala avgifter	6 402	6 829
Upplupna räntekostnader	38 414	40 026
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 056	2 580
Upplupna elkostnader	68 992	63 491
Upplupna vattenavgifter	0	68 695
Upplupna värmekostnader	76 299	59 180
Upplupna kostnader för renhållning	9 344	44 339
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 276	633 845
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	874 673	967 617

Not Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	24 930 000	24 930 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

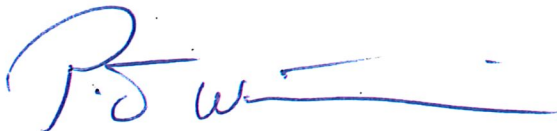
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påvekrar föreningens ekonomiska ställning inträffat. Föreningen följer händelseutvecklingen noga vad gäller coronaviruset och Covid-19 samt vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 21/10/22

Ort och datum



Pål-Örjan Wågegård



Maria Bertilsdotter Norberg



Emil Nilsson



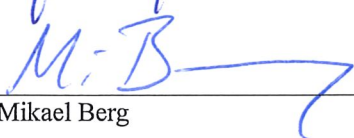
Fredrik Berglund



Jörgen Kron



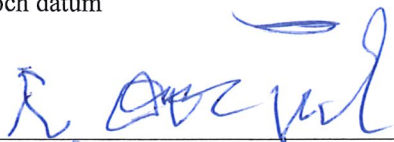
Anne Lander



Mikael Berg

Östersund 21/10/22

Ort och datum

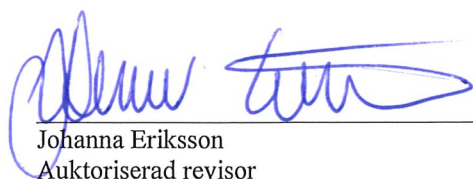


Rolf Orvegård

Föreningsrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/1-2022

Deloitte AB



Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 12 organisationsnummer 793200-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 12 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 12 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.

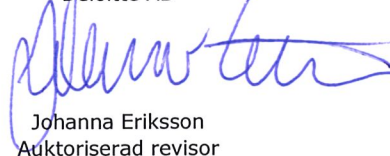
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5/1-2022

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 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 12 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

