

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

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
2021-09-01 till 2022-08-31

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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 571 tkr bättre än föregående år, det som påverkar mest är lägre driftskostnader och då främst i form av lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 57%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 793 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 929 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
Lokalarea	296 m ²

Årets taxeringsvärde	135 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	124 568 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,67 % 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 9 200 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 345 tkr och planerat underhåll för 244 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.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	90 958
Installationer, El	16 000
Gungställning	73 823
Garagecylindrar, nycklar	63 500

Planerat underhåll

	År
Elentreprenad inre	2022 - 2023
Rökluckor, trapphus	2022 - 2023
Relining stammar	2023 - 2024
Översyn/utbyte termostatventiler samt injustering av värmesystem	2023 - 2024 <i>df</i>

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	2024
Fredrik Berglund	Vice ordförande	2024
Emil Nilsson	Ledamot	2024
Anne Lander	Ledamot	2023
Jörgen Kron	Ledamot	2023
Mikael Berg	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Andersson	Suppleant	2023
Irma Krantz	Suppleant	2024
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2023
Rolf Orvegård	Förtroendevald revisor	2023

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

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påvekrar föreningens ekonomiska ställning inträffat.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 239 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 2,0 %.

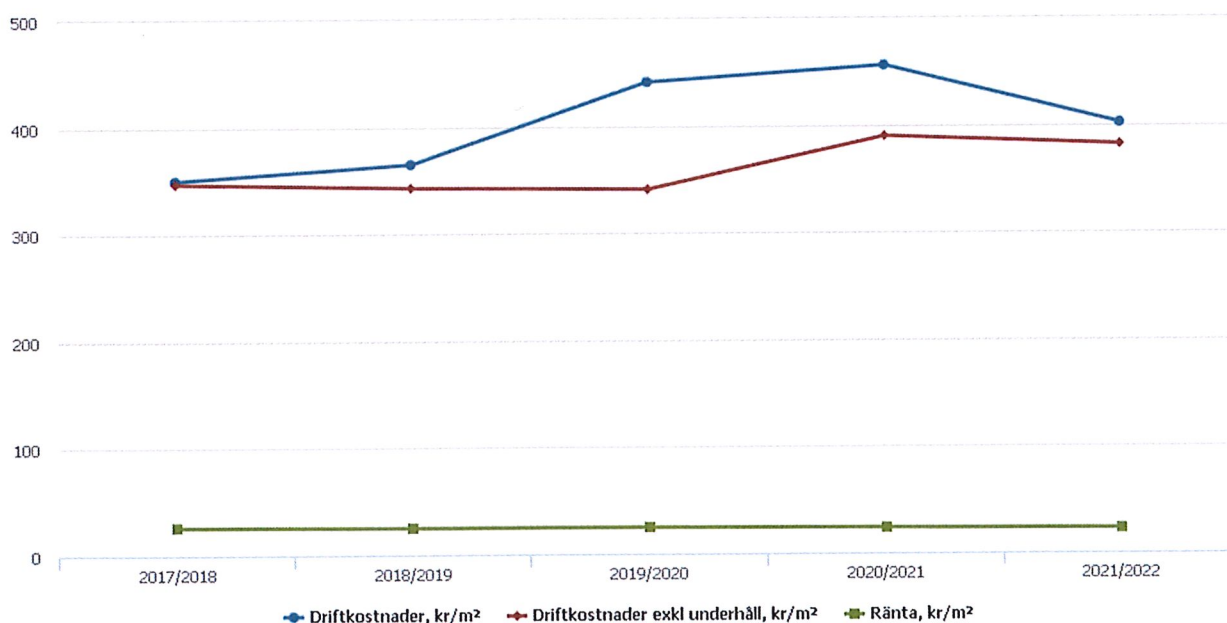
Efter att ha styrelsen antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret samt den extrastämma som hölls 2022-06-14, angående individuell mätning av el, IMD, har styrelsen beslutat att låta årsavgiften ligga oförändrad till installationen av IMD-mätare mm är klart.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 685	7 549	7 393	7 245	7 086
Resultat efter finansiella poster	1 137	566	232	1 273	1 218
Årets resultat	1 137	566	232	1 273	1 218
Resultat exklusive avskrivningar	1 929	1 310	946	1 986	2 146
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	297	-40	-664	1 486	1 146
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	133	110	131	41	81
Balansomslutning	26 826	26 675	26 523	27 192	26 796
Kassaflöde, indirekt metod	508	-1 118	219	1 407	1 379
Soliditet %	14	10	8	7	2
Likviditet %	57	34	202	184	139
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	596	586	585	573
Driftkostnader, kr/m ²	402	456	441	365	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	390	341	343	347
Ränta, kr/m ²	23	24	25	25	26
Underhållsfond, kr/m ²	286	174	129	98	79
Lån, kr/m ²	1 682	1 733	1 785	1 837	1 888
Skuldkvot %	2,47	2,52	2,76	2,83	3,07



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	2 136 335	-476 263	566 074
Disposition enl. årsstämmobeslut			566 074	-566 074
Reservering underhållsfond		1 632 000	-1 632 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-244 281	244 281	
Årets resultat				1 136 697
Vid årets slut	476 973	3 524 054	-1 297 908	1 136 697

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr


Balanserat resultat	89 811
Årets resultat	1 136 697
Årets fondavsättning	-1 632 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	244 281
Summa	-161 211

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 161 211**

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


Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 684 724	7 549 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	701 615	904 669
Summa rörelseintäkter		8 386 339	8 453 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 940 652	-5 604 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-829 168	-821 564
Personalkostnader	Not 6	-432 863	-447 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-792 747	-743 438
Summa rörelsekostnader		-6 995 430	-7 617 088
Rörelseresultat		1 390 909	836 889
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 072	27 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 452	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 736	-298 037
Summa finansiella poster		-254 212	-270 815
Resultat efter finansiella poster		1 136 697	566 074
Årets resultat		1 136 697	566 074 

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 822 282	21 259 438
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	24 908	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 847 191	21 259 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		94 000	94 000
Andra långfristiga fordringar		188 000	188 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		282 000	282 000
Summa anläggningstillgångar		21 129 191	21 541 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 726	5 828
Övriga fordringar	Not 10	231 736	209 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	376 427	354 769
Summa kortfristiga fordringar		624 889	569 685
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 071 757	4 564 089
Summa kassa och bank		5 071 757	4 564 089
Summa omsättningstillgångar		5 696 647	5 133 775
Summa tillgångar		26 825 838	26 675 213

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		476 973	476 973
Fond för yttre underhåll		3 524 054	2 136 335
Summa bundet eget kapital		4 001 027	2 613 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 297 908	-476 263
Årets resultat		1 136 697	566 074
Summa fritt eget kapital		-161 211	89 811
Summa eget kapital		3 839 816	2 703 119
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 951 461	8 899 889
Summa långfristiga skulder		12 951 461	8 899 889
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 740 956	12 428 328
Leverantörsskulder		498 157	664 356
Skatteskulder		13 469	26 174
Övriga skulder	Not 14	863 873	1 078 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	918 105	874 673
Summa kortfristiga skulder		10 034 560	15 072 205
Summa eget kapital och skulder		26 825 838	26 675 213 

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 136 697	566 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	792 747	743 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 929 445	1 309 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-55 204	-89 452
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-350 272	221 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 523 968	1 442 029
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-188 000
Investeringar i byggnader & mark	-350 000	-1 736 604
Inventarier och verktyg	-30 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-380 500	-1 924 604
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-635 800	-635 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-635 800	-635 800
Årets kassaflöde	507 668	-1 118 375
Likvidamedel vid årets början	4 564 089	5 682 465
Likvidamedel vid årets slut	5 071 757	4 564 089
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 296 575	7 160 552
Hyror, lokaler	51 310	53 775
Hyror, garage	162 983	161 859
Hyror, p-platser	218 750	216 270
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 514	-24 888
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 065	-1 213
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 783	-11 514
Elavgifter	-5 532	-5 532
Summa nettoomsättning	7 684 724	7 549 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Balkongavgift	417 240	417 240
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter mm	56 899	74 962
Fakturerade kostnader, inkasso, renhållning Ösdhus 14ns del	121 989	98 952
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-4
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	1 059
Övriga rörelseintäkter, uthyrning andra hand, parkering mm	105 499	103 707
Försäkringsersättningar	0	208 753
Summa övriga rörelseintäkter	701 615	904 669

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-244 281	-803 220
Reparationer	-345 330	-630 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 552	-299 972
Försäkringspremier	-159 547	-152 026
Kabel- och digital-TV	-261 779	-255 608
Återbäring från Riksbyggen	9 200	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-775	-750
Serviceavtal	-234	0
Obligatoriska besiktningar	-5 775	0
Bevakningskostnader	-58 159	-47 573
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt	-5 340	-5 688
Snö- och halkbekämpning	-269 314	-276 105
Drift och förbrukning, övrigt	-41 335	0
Förbrukningsinventarier	-23 568	-11 238
Vatten	-493 284	-464 555
Fastighetsel	-921 062	-896 524
Uppvärmning	-1 400 746	-1 391 134
Sophantering och återvinning	-399 488	-344 487
Förvaltningsarvode drift	-10 282	-33 657
Summa driftskostnader	-4 940 652	-5 604 592

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-693 223	-675 925
IT-kostnader	-7 484	-7 484
Arvode, yrkesrevisorer	-19 250	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-29 380	-17 620
Inkasso	-1 689	-1 279
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 620	-69 252
Telefon och porto	-8 234	-8 307
Medlems- och föreningsavgifter	-21 138	-21 272
Bankkostnader	-2 150	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-829 168	-821 564

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-155 311	-151 931
Styrelsearvoden	-113 391	-110 623
Sammanträdesarvoden	-2 400	-3 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-67 935	-90 375
Pensionskostnader	-14 720	-14 006
Övriga personalkostnader	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-77 606	-75 859
Summa personalkostnader	-432 863	-447 494

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

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-13 649	-13 649
Avskrivning Markinventarier	-8 660	-2 165
Avskrivningar tillkommande utgifter	-764 847	-727 624
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 592	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-792 747	-743 438

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 320 004	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	31 182 334	29 532 334
Markinventarier	86 604	0
	39 885 143	38 148 538
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter standardförbättringar, elentreprenad området, ej hus	350 000	1 650 000
Markinventarier, bommar på området	0	86 604
	350 000	1 736 604
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 235 143	39 885 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 651 194	-7 637 545
Tillkommande utgifter standardförbättringar	-10 972 345	-10 244 721
Markinventarier	-2 135	0
	-18 625 705	-17 882 266
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-13 649	-13 649
Årets avskrivning tillkommande utgifter standardförbättringar	-764 847	-727 624
Årets avskrivning markinventarier	-8 660	-2 165
	-787 156	-743 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 412 860	-18 625 705
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 822 282	21 259 438
Varav		
Byggnader	655 161	668 810
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	19 795 172	20 209 989
Markinventarier	75 779	84 439
Taxeringsvärden		
Bostäder	133 000 000	122 000 000
Lokaler	2 398 000	2 568 000
Totalt taxeringsvärde	135 398 000	124 568 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 773 000</i>	<i>89 618 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 625 000</i>	<i>34 950 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Löpband, motionscykel	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Löpband, motionscykel	30 500	0
	30 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 500	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Löpband, motionscykel	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Löpband, motionscykel	-5 592	0
	-5 592	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 592	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 908	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	109 747	110 316
Andra kortfristiga fordringar	121 989	98 772
Summa övriga fordringar	231 736	209 088

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 201	0
Förutbetalda försäkringspremier	53 208	53 131
Förutbetalda driftkostnader	5 749	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	233 144	226 372
Förutbetald vattenavgift	37 114	34 559
Förutbetald renhållning	20 986	19 314
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 024	21 394
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376 427	354 769

Not 12 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	0	3 000
Bankmedel, Swedbank	99 206	66 689
Transaktionskonto, Swedbank	4 972 552	4 494 400
Summa kassa och bank	5 071 757	4 564 089


Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	20 692 417	21 328 217
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-635 800	-267 236
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 105 156	-12 161 092
Långfristig skuld vid årets slut	12 951 461	8 899 889

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	3 293 000,00	0,00	74 000,00	3 219 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-09-30	2 365 000,00	0,00	55 000,00	2 310 000,00**
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-09-30	2 365 000,00	0,00	55 000,00	2 310 000,00**
STADSHYPOTEK	1,95%	2022-12-09	870 000,00	0,00	120 000,00	750 000,00**
STADSHYPOTEK	1,95%	2022-12-09	2 014 284,00	0,00	24 564,00	1 989 720,00**
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-10-30	2 005 950,00	0,00	62 200,00	1 943 750,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-09-30	664 175,00	0,00	59 036,00	605 139,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-01-30	3 293 000,00	0,00	74 000,00	3 219 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	1 253 808,00	0,00	40 000,00	1 213 808,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-01-30	3 204 000,00	0,00	72 000,00	3 132 000,00
Summa			21 328 217,00	0,00	635 800,00	20 692 417,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om **7 359 320 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 12 951 461 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen 

Not 14 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	847 941	924 105
Skuld sociala avgifter och skatter	8 360	8 186
Avräkning hyror och avgifter	0	2 737
Clearing	7 572	143 645
Summa övriga skulder	863 873	1 078 674

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	32 447	29 890
Upplupna sociala avgifter	6 950	6 402
Upplupna räntekostnader	36 985	38 414
Upplupna driftskostnader	12 697	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 826	3 056
Upplupna elkostnader	71 267	68 992
Upplupna värmekostnader	64 639	76 299
Upplupna kostnader för renhållning	15 965	9 344
Upplupna revisionsarvoden	13 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 823	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	644 507	627 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	918 105	874 673

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
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 påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Styrelsens underskrifter

Östersund 22/10/10
Ort och datum

Pål-Örjan Wågegård
Pål-Örjan Wågegård

Maria Bertilsdotter Norberg
Maria Bertilsdotter Norberg

Emil Nilsson
Emil Nilsson

Fredrik Berglund
Fredrik Berglund

Jörgen Kron
Jörgen Kron

Anne Lander
Anne Lander

Mikael Berg
Mikael Berg

Östersund 22/10/11
Ort och datum

Rolf Orvegård
Rolf Orvegård
Föreningsrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/1-2023

Deloitte AB

Johanna Eriksson
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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Östersund 2023-01-03

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planerliga 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

