

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Östersundshus 8  
Org nr: 793200-1394



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 8 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är högre än föregående år på grund av att reparations och underhållskostnaderna varit lägre.

Driftkostnaderna i föreningen har öka jämfört med föregående år. Detta beror främst på ökade kostnader för taxebundna avgifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327% till 213%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 327% till 446%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röda Lyktan 4 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader inrättade med 29 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gröngatan 11 A-B och Residensgränd 25 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
7	15	4	3	29

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	15

Total bostadsarea	1 636 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	58 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	18 394 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 331 000 kr


Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 035 tkr för de närmaste 7 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 148 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 249 tkr och saldot i föreningens underhållsfond och anses tillräcklig.

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>
Vilhelm Boberg	Ordförande	2024
Alexandra Sideväm	Ledamot	2024
Kristian Haglund	Ledamot	2023
Åsa Bäckman	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Johansson	Suppleant	2024
Daniel Eriksson	Suppleant	2023
Mathias Björk	Suppleant	2023
Elia Johansson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	
Mikael Sundberg	Förtroendevald revisor	

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

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

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

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

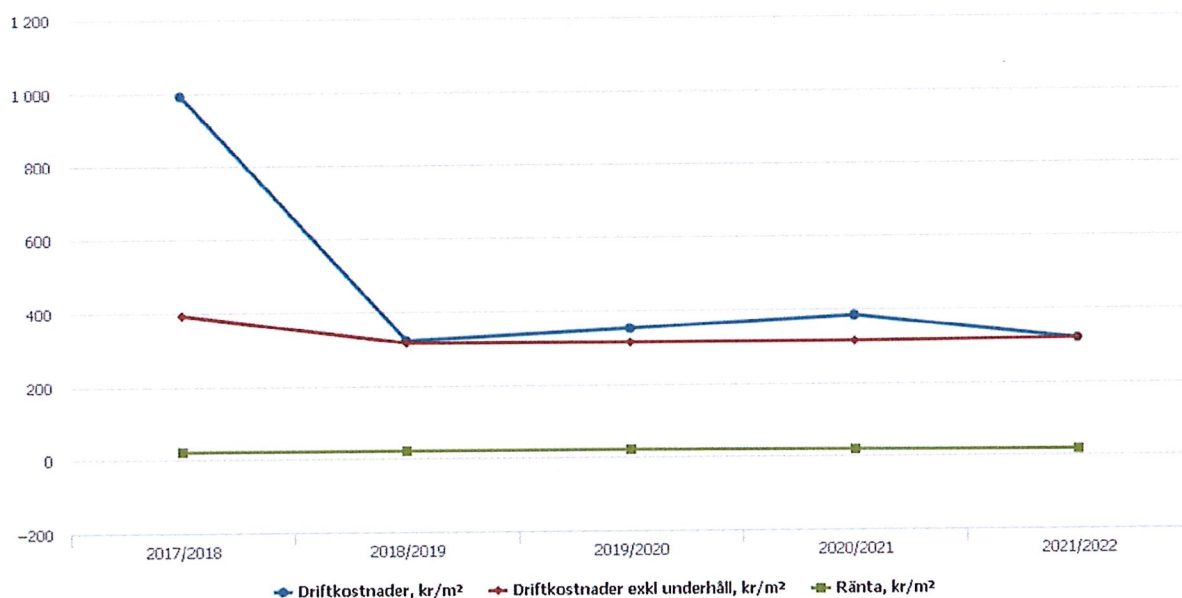
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 29 bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 249	1 254	1 278	1 234	1 185
Resultat efter finansiella poster	294	237	387	244	-789
Resultat exklusive avskrivningar	386	329	479	336	-697
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	147	147	147	145	148
Balansomslutning	3 633	3 506	3 289	2 998	2 831
Soliditet %	34	26	21	10	2
Likviditet %	213	327	306	279	210
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	446	327			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	740	735	726	714	680
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	318	382	351	321	991
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	318	313	313	315	391
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	16	18	21	21	21
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 237	1 289	1 341	1 455	1 507



**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	57 999	552 108	37 149	236 825
Disposition enl. årsstämmobeslut			236 825	-236 825
Reservering underhållsfond		249 000	-249 000	
Årets resultat				293 850
Vid årets slut	57 999	801 108	24 974	293 850


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	273 973
Årets resultat	293 850
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-249 000
<b>Summa</b>	<b>318 824</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>318 824</b>
--	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 249 231	1 254 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 808	38 486
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 269 039</b>	<b>1 292 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-537 901	-647 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 575	-257 094
Personalkostnader	Not 6	-36 237	-30 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 460	-92 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-954 172</b>	<b>-1 026 886</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>314 866</b>	<b>265 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 392	1 839
Övriga ränteintäkter		4 876	15
Räntekostnader		-27 284	-30 904
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 016</b>	<b>-29 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>293 850</b>	<b>236 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>293 850</b>	<b>236 825</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	1 685 240	1 766 085
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	139 382	150 998
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 824 622</b>	<b>1 917 082</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 500	14 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 500</b>	<b>14 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 839 122</b>	<b>1 931 582</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	26 980
Skattekonto		5 404	3 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	86 633	82 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 037</b>	<b>113 119</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 702 076	1 461 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 702 076</b>	<b>1 461 345</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 794 113</b>	<b>1 574 464</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 633 235</b>	<b>3 506 046</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	57 999	57 999	
Reservfond	44 965	44 965	
Fond för yttre underhåll	801 108	552 108	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>904 072</b>	<b>655 072</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	24 973	37 149	
Årets resultat	293 850	236 825	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>318 824</b>	<b>273 973</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 222 895</b>	<b>929 045</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 567 927	2 095 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 567 927</b>	<b>2 095 512</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	527 585	87 740
Leverantörsskulder		72 783	175 573
Skatteskulder		2 790	8 193
Övriga skulder		40 383	41 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	198 871	168 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>842 412</b>	<b>481 489</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 633 235</b>	<b>3 506 046</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	293 850	236 825
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	92 460	92 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>386 310</b>	<b>329 285</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	21 082	-13 184
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-78 921	68 058
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>328 471</b>	<b>384 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld, amortering	-87 740	-87 740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-87 740</b>	<b>-87 740</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>240 731</b>	<b>296 419</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 461 345</b>	<b>1 164 926</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 702 076</b>	<b>1 461 345</b>
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</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. 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	80
Badrumsrenovering	Linjär	35
Fastighetsförbättring	Linjär	50
Tvättstugor- och fönsterrenovering	Linjär	35
Byte köksstammar	Linjär	50

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	1 210 800	1 202 880
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-700
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	40 380	31 956
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 516	-15 660
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33	-800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 249 231</b>	<b>1 254 276</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga avgifter,	1 512	1 260
Övriga ersättningar, panter och överlåtelseavgifter	4 060	4 508
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter, avgift 2.a hand	14 238	32 537
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>19 808</b>	<b>38 486</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	0	-117 325
Reparationer	-1 838	-6 927
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 911	-44 631
Försäkringspremier	-17 467	-16 558
Kabel- och digital-TV	-39 588	-38 723
Återbäring från Riksbyggen	2 800	2 300
Sotning	-1 280	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, Iloq	-4 298	-4 094
Snö- och halkbekämpning	-20 188	-18 842
Förbrukningsinventarier	-485	-2 487
Vatten	-55 060	-54 081
Fastighetsel	-96 098	-91 276
Uppvärmning	-224 837	-224 941
Sophantering och återvinning	-32 651	-29 731
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-537 901</b>	<b>-647 317</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-223 732	-222 595
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-20 669
Övriga förvaltningskostnader	-8 487	-4 047
Inkasso	-600	-1 550
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 060	-4 508
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26 920	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 175
Bankkostnader	-2 100	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-287 575</b>	<b>-257 094</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-25 500	-23 198
Sammanträdesarvoden	0	-1 731
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 030	0
Sociala kostnader	-6 707	-5 086
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-36 237</b>	<b>-30 015</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-9 464	-9 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-71 381	-71 381
Avskrivning Installationer	-11 615	-11 615
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-92 460</b>	<b>-92 460</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 118 366	1 118 366
Mark	80 000	80 000
Standardförbättringar	3 394 000	3 394 000
	<b>4 592 366</b>	<b>4 592 366</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 592 366</b>	<b>4 592 366</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 004 767	-995 303
Standardförbättringar	-1 821 514	-1 750 133
	<b>-2 826 281</b>	<b>-2 745 436</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-9 464	-9 464
Årets avskrivning standardförbättringar	-71 381	-71 381
	<b>-80 845</b>	<b>-80 845</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-2 907 126</b>	<b>-2 826 281</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>1 685 240</b>	<b>1 766 084</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	104 134	113 598
Mark	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	1 501 105	1 572 486

**Taxeringsvärden**

Bostäder	18 108 000	16 099 000
Lokaler	286 000	232 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>18 394 000</b>	<b>16 331 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	<i>13 406 000</i>	<i>11 738 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>4 988 000</i>	<i>4 593 000</i>
--	------------------	------------------

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

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, låssystem	232 303	232 303
	<b>232 303</b>	<b>232 303</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>232 303</b>	<b>232 303</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, låssystem	-81 305	-69 690
	<b>-81 305</b>	<b>-69 690</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, låssystem	-11 615	-11 615
	<b>-11 615</b>	<b>-11 615</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer, låssystem	-92 920	-81 305
	<b>-92 920</b>	<b>-81 305</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-92 920</b>	<b>-81 305</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>139 383</b>	<b>150 998</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, låssystem	139 383	150 998

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 396	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 828	5 812
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 075	73 582
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 334	3 203
	<b>86 633</b>	<b>82 596</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 633</b>	<b>82 596</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel SBAB	828 322	825 845
Transaktionskonto Swedbank	873 753	635 501
	<b>1 702 076</b>	<b>1 461 345</b>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 702 076</b>	<b>1 461 345</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**


	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	2 095 512	2 183 252
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-87 740	-87 740
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-439 845	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 567 927</b>	<b>2 095 512</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2022-09-30	459 725,00	0,00	9 940,00	449 785,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2023-12-30	620 000,00	0,00	24 000,00	596 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-10-30	933 798,00	0,00	45 800,00	887 998,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	169 729,00	0,00	8 000,00	161 729,00
<b>Summa</b>			<b>2 181 252,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87 740,00</b>	<b>2 095 512,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 87 740 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 567 927 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 439 845 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. 

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	3 404	3 744
Upplupna elkostnader	8 573	8 013
Upplupna vattenavgifter	8 821	7 644
Upplupna värmekostnader	42 724	12 322
Upplupna kostnader för renhållning	0	29 731
Upplupna revisionsarvoden	5 254	4 504
Upplupna styrelsearvoden	32 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 095	102 142
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>198 871</b>	<b>168 100</b>

**Not Ställda säkerheter**

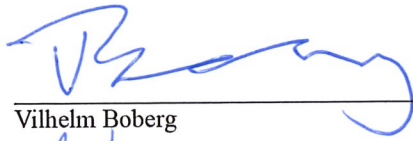
	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	2 524 000	2 524 000

**Not Eventualförpliktelser**

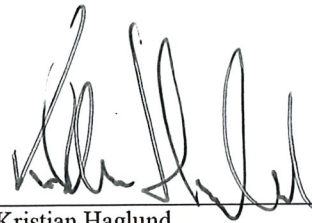
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Styrelsens underskrifter**

Östersund 2022-10-26



Vilhelm Boberg



Kristian Haglund



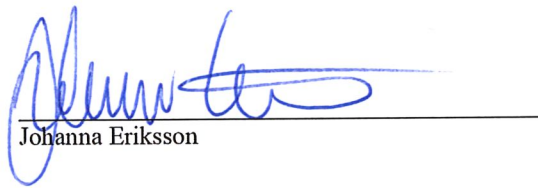
Alexandra Sideväm



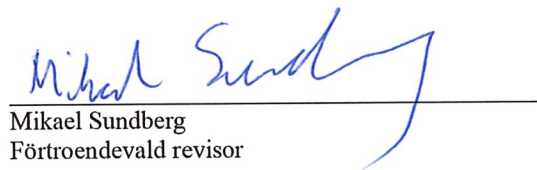
Åsa Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/11-2022

Deloitte AB



Johanna Eriksson



Mikael Sundberg  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 8  
organisationsnummer 793200-1394

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 8 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 8 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 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 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 revisionsssed 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 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 2022-11-29

Deloitte AB

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

---

# RBF Östersundshus 8

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 8 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

