

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 12  
Org nr: 793200-1402



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och beloppen 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 negativa resultat på -1 661 tkr är ca 2 800 tkr sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade kostnader för drift, avskrivningar och räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 57% till 20%.

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 193 % till 82 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 032 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -629 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 008 m <sup>2</sup>
Lokalarea	296 m <sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,74 % 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 8 300 kronor i återbäring och 5 640 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 914 tkr och planerat underhåll för 1 661 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
Rökluckor	675 469
Ny torktumlare och nya tvättmedelsfack i tvättmaskiner	116 068
Droppskydd, fuktlarm	83 900
Elentreprenad, underhållsdelen	602 578
Hängrännor, carport	28 669
Markytor, asfaltering mm	154 375

Planerat underhåll	År
Relining stammar	2024 - 2025
Översyn/utbyte termostatventiler samt injustering av värmesystem	2024 - 2025

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	2025
Maria Bertilsdotter Norberg	Sekreterare	2024
Fredrik Berglund	Vice ordförande	2024
Emil Nilsson	Ledamot	2024
Jörgen Kron	Ledamot	2025
Anne Lander	Ledamot	2025
Mikael Berg	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irma Krantz	Suppleant	2024
Madeleine Andersson	Suppleant	2025
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Ove Stigsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2024

#### Valberedning

Styrelsen	2024
-----------	------

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entreprenaden avseende byte av stigare (el till lägenheter), armaturer, motorvärmcentraler, 4 st laddplatser, passersystem och bokningstavlor, IMD mm beräknas bli klar under oktober-december 2023. Entreprenaden ligger på 8 100 tkr och finansieras med egna medel om 3 100 tkr samt ett lån om 5 000 tkr vilket bands till 2027-04-30 till räntan 4,18 %. Investering/aktivering har gjorts med 7 100 tkr och underhållskostnad för år 2022 - 2023 med 603 tkr, resterande 397 tkr kommer att belasta underhållet 2023 - 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 241 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 238 personer.

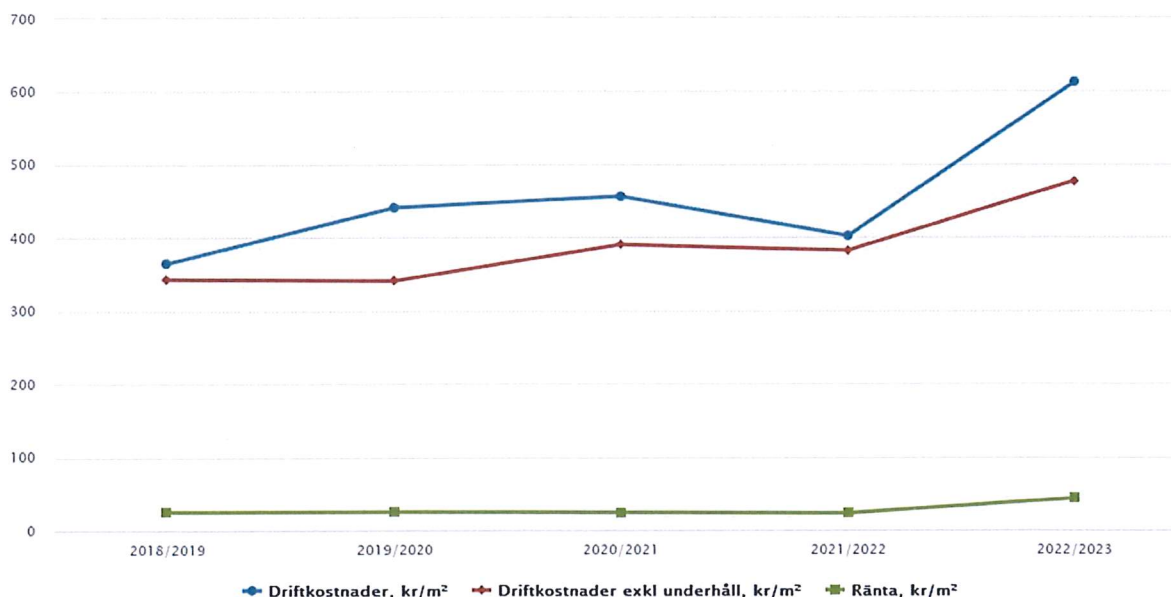
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 - 2023 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 718	7 685	7 549	7 393	7 245
Resultat efter finansiella poster	-1 661	1 137	566	232	1 273
Årets resultat	-1 661	1 137	566	232	1 273
Resultat exklusive avskrivningar	-629	1 929	1 310	946	1 986
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 261	297	-40	-664	1 486
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	133	133	110	131	41
Balansomslutning	30 405	26 826	26 675	26 523	27 192
Kassaflöde, indirekt metod	-2 269	508	-1 118	219	1 407
Soliditet %	7	14	10	8	7
Likviditet %	20	57	34	202	184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	609	608	596	586	585
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	612	402	456	441	365
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	477	382	390	341	343
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	43	23	24	25	25
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	284	286	174	129	98
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 034	1 682	1 733	1 785	1 837
Skuldkvot %	2,88	2,47	2,52	2,76	2,83



**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	3 524 054	-1 297 908	1 136 697
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 136 697	-1 136 697
Reservering underhållsfond		1 632 000	-1 632 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 661 059	1 661 059	
Årets resultat				-1 660 721
<b>Vid årets slut</b>	<b>476 973</b>	<b>3 494 995</b>	<b>-132 152</b>	<b>-1 660 721</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-161 211
Årets resultat	-1 660 721
Årets fondavsättning	-1 632 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 661 059
<b>Summa</b>	<b>-1 792 873</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 792 873</b>
--	--------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 717 936	7 684 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	976 446	701 615
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 694 382</b>	<b>8 386 339</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 535 950	-4 940 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-851 402	-829 168
Personalkostnader	Not 6	-448 725	-432 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 031 867	-792 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 867 944</b>	<b>-6 995 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 173 562</b>	<b>1 390 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 640	27 072
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		32 984	4 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 783	-285 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-487 159</b>	<b>-254 212</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 660 721</b>	<b>1 136 697</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 660 721</b>	<b>1 136 697</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 033 182	20 822 282
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	6 882 142	24 908
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 915 324</b>	<b>20 847 191</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		94 000	94 000
Andra långfristiga fordringar		188 000	188 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>282 000</b>	<b>282 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 197 324</b>	<b>21 129 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 950	16 726
Övriga fordringar	Not 10	246 897	231 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	148 023	376 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>404 870</b>	<b>624 889</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 802 556	5 071 757
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 802 556</b>	<b>5 071 757</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 207 426</b>	<b>5 696 647</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 404 750</b>	<b>26 825 838</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	476 973	476 973
Fond för yttre underhåll	3 494 995	3 524 054
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 971 968</b>	<b>4 001 027</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-132 152	-1 297 908
Årets resultat	-1 660 721	1 136 697
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 792 873</b>	<b>-161 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 179 095</b>	<b>3 839 816</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 554 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 554 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 476 742
Leverantörsskulder		7 104
Skatteskulder		20 352
Övriga skulder	Not 14	806 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 360 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 670 780</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>30 404 750</b>	<b>26 825 838</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 660 721	1 136 697
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 031 867	792 747
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-628 855</b>	<b>1 929 445</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	220 019	-55 204
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	900 434	-350 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>491 598</b>	<b>1 523 968</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-350 000
Inventarier och verktyg	0	-30 500
Installationer	-7 100 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 100 000</b>	<b>-380 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	4 339 200	-635 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 339 200</b>	<b>-635 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 269 201</b>	<b>507 668</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 071 757</b>	<b>4 564 089</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 802 556</b>	<b>5 071 757</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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
Byggnader	Linjär	110

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 316 016	7 296 575
Hyor, lokaler	57 340	51 310
Hyor, garage	162 984	162 983
Hyor, p-platser	218 402	218 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 696	-35 514
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 065
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-578	-2 783
Elavgifter	-5 532	-5 532
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 717 936</b>	<b>7 684 724</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Balkongavgift	417 000	417 240
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter mm	89 469	56 899
Fakturerade kostnader, renhållning Ösdhus 14ns del	136 198	121 989
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-12
Övriga rörelseintäkter, uthyrning andra hand, parkering mm	54 273	105 499
Försäkringsersättningar	279 526	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>976 446</b>	<b>701 615</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-1 661 059	-244 281
Reparationer	-913 787	-345 330
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 712	-309 552
Försäkringspremier	-172 645	-159 547
Kabel- och digital-TV	-282 391	-261 779
Återbäring från Riksbyggen	8 300	9 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 091	-775
Serviceavtal	0	-234
Obligatoriska besiktningar, lekplats	-5 775	-5 775
Bevakningskostnader	-63 793	-58 159
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 340
Snö- och halkbekämpning	-341 186	-269 314
Drift och förbrukning, övrigt	-17 837	-41 335
Förbrukningsinventarier	-32 442	-23 568
Vatten	-544 666	-493 284
Fastighetsel	-1 290 607	-921 062
Uppvärmning	-1 436 274	-1 400 746
Sophantering och återvinning	-420 310	-399 488
Förvaltningsarvode drift	-11 675	-10 282
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 535 950</b>	<b>-4 940 652</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-714 567	-693 223
IT-kostnader	-7 544	-7 484
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-19 250
Övriga förvaltningskostnader, Bolagsverket, deklarationer mm	-31 971	-29 380
Inkasso	-1 577	-1 689
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 398	-46 620
Telefon och porto	-5 685	-8 234
Medlems- och föreningsavgifter, Fastigo, Intresseföreningen	-21 772	-21 138
Bankkostnader	-12 639	-2 150
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-851 402</b>	<b>-829 168</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-161 362	-155 311
Styrelsearvoden	-118 493	-113 391
Sammanträdesarvoden	-4 800	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-78 249	-67 935
Pensionskostnader	-7 176	-14 720
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-78 645	-77 606
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-448 725</b>	<b>-432 863</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-13 649	-13 649
Avskrivning Markinventarier	-8 660	-8 660
Avskrivningar tillkommande utgifter	-766 791	-764 847
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 100	-5 592
Avskrivning Installationer	-236 667	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 031 867</b>	<b>-792 747</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 320 004	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	31 532 334	31 182 334
Markinventarier	86 604	86 604
	<b>40 235 143</b>	<b>39 885 143</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter standardförbättringar, elentreprenad området, ej hus	0	350 000
Markinventarier, bommar på området	0	0
	<b>0</b>	<b>350 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 235 143</b>	<b>40 235 143</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 664 843	-7 651 194
Tillkommande utgifter standardförbättringar	-11 737 192	-10 972 345
Markinventarier	-10 826	-2 135
	<b>-19 412 860</b>	<b>-18 625 705</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-13 649	-13 649
Årets avskrivning tillkommande utgifter standardförbättringar	-766 791	-764 847
Årets avskrivning markinventarier	-8 660	-8 660
	<b>-789 100</b>	<b>-787 156</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 201 960</b>	<b>-19 412 860</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 033 182</b>	<b>20 822 282</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	641 513	655 161
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	19 028 351	19 795 172
Markinventarier	67 118	75 779
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	2 398 000	2 398 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>135 398 000</b>	<b>135 398 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>97 773 000</i>	<i>97 773 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 625 000</i>	<i>37 625 000</i>

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

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Löpband, motionscykel	30 500	0
	<b>30 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Löpband, motionscykel	0	30 500
Installation, IMD, laddplatser, passersystem mm	7 100 000	0
	<b>7 100 000</b>	<b>30 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 130 500</b>	<b>30 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Löpband, motionscykel	-5 592	0
	<b>-5 592</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Löpband, motionscykel	-6 100	-5 592
Installation, IMD, laddplatser, passersystem mm	-236 667	0
	<b>-242 767</b>	<b>-5 592</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-248 358</b>	<b>-5 592</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 882 142</b>	<b>24 908</b>
<b>Varav</b>		
Löpband, motionscykel	18 808	24 908
Installation, IMD, laddplatser, passersystem mm	6 863 333	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	110 699	109 747
Andra kortfristiga fordringar	136 198	121 989
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>246 897</b>	<b>231 736</b>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 820	4 201
Förutbetalda försäkringspremier	59 718	53 208
Förutbetalda driftkostnader	0	5 749
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 178	233 144
Förutbetald vattenavgift	0	37 114
Förutbetald renhållning	0	20 986
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 307	22 024
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>148 023</b>	<b>376 427</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, Swedbank	116 407	99 206
Transaktionskonto, Swedbank	2 686 148	4 972 552
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 802 556</b>	<b>5 071 757</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	25 031 617	20 692 417
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-735 800	-635 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 11 740 942	-7 105 156
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 554 875</b>	<b>12 951 461</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-01-30	3 219 000,00	0,00	74 000,00	3 145 000,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2023-10-02	2 310 000,00	0,00	55 000,00	**2 255 000,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2023-10-02	2 310 000,00	0,00	55 000,00	**2 255 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-10-30	1 943 750,00	0,00	62 200,00	**1 881 550,00
STADSHYPOTEK	5,50%	2023-09-11	750 000,00	0,00	120 000,00	**630 000,00
STADSHYPOTEK	5,50%	2023-09-11	1 989 720,00	0,00	24 564,00	**1 965 156,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-09-30	605 139,00	0,00	59 036,00	546 103,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	3 219 000,00	0,00	74 000,00	**3 145 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	1 213 808,00	0,00	40 000,00	1 173 808,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-01-30	3 132 000,00	0,00	72 000,00	3 060 000,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2027-04-30	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 692 417,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>660 800,00</b>	<b>25 031 617,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi sex st lån om \*\*12 131 706 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 12 554 875 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	793 735	847 941
Skuld sociala avgifter och skatter	9 324	8 360
Clearing	3 435	7 572
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>806 494</b>	<b>863 873</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	34 068	32 447
Upplupna sociala avgifter	7 297	6 950
Upplupna räntekostnader	100 421	36 985
Upplupna driftskostnader	0	12 697
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 093 293	14 826
Upplupna elkostnader	164 325	71 267
Upplupna vattenavgifter	86 757	0
Upplupna värmekostnader	122 951	64 639
Upplupna kostnader för renhållning	56 833	15 965
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 987	4 823
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	652 155	644 507
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 360 088</b>	<b>918 105</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	25 339 000	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. IMD för el kommer att aktiveras under 2023 - 2024.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Pål-Örjan Wågegård

\_\_\_\_\_  
Maria Bertilsdotter Norberg

\_\_\_\_\_  
Fredrik Berglund

\_\_\_\_\_  
Emil Nilsson

\_\_\_\_\_  
Jörgen Kron

\_\_\_\_\_  
Anne Lander

\_\_\_\_\_  
Mikael Berg

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ove Stigsson  
Föreningsrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

\_\_\_\_\_  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557508827002

## Dokument

### Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-01-18 15:35:30 CET (+0100) av Bo Hanses (BH)

Färdigställt 2024-01-24 11:05:23 CET (+0100)

## Initierare

Bo Hanses (BH)

Riksbyggen

bo.hanses@riksbyggen.se

## Signerare

Pål Örjan Wågegård (PÖW)

wagegard@gmail.com

+46705702038



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÅL ÖRJAN WÅGEGÅRD"

Signerade 2024-01-18 15:39:51 CET (+0100)

Maria Bertilsdotter Norberg (MBN)

mariabertilsdotternorberg@gmail.com

+46725044555



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA BERTILSDOTTER NORBERG"

Signerade 2024-01-19 06:35:48 CET (+0100)

Fredrik Berglund (FB)

info.berglund@gmail.com

+46706236668



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK BERGLUND"

Signerade 2024-01-18 16:32:30 CET (+0100)

Emil Nilsson (EN)

nentysen@gmail.com

+46705437247



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil Mattias Nilsson"

Signerade 2024-01-23 22:33:49 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508827002

**Jörgen Kron (JK)**  
jorgen\_kroon@hotmail.com  
+46706939925



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Jörgen Kron"  
Signerade 2024-01-18 22:30:06 CET (+0100)

**Anne Lander (AL)**  
annelander1957@gmail.com  
+46706595129



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE LANDER"  
Signerade 2024-01-22 09:50:58 CET (+0100)

**Mikael Berg (MB)**  
mikael.berg@riksbyggen.se  
+46703771102



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mikael Berg"  
Signerade 2024-01-18 15:52:47 CET (+0100)

**Owe Stigsson (OS)**  
owe.stigsson@gmail.com  
+46706544749



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN OVE STIGSSON"  
Signerade 2024-01-24 07:13:47 CET (+0100)

**Johanna Eriksson (JE)**  
joheriksson@deloitte.se  
+46700804677



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON"  
Signerade 2024-01-24 11:05:23 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508827002

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOHANNA ERIKSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880119xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2024-01-24 10:02:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7WYUJ-7BVSU-VF41V-LCXQG-FENLT-JHHQD

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>