

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 6  
Org nr: 793200-1444



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 6 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61 % till 36 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som omförhandlas, 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 180,12 % till 155,60%. För år 2019 och äldre klassificerades inte omförhandlade lån som kortfristiga i årsredovisningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 564 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Samuel Permans gata 31-35 A-C och Björkbackavägen 6-8 A-C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	57
3 rum och kök	33
4 rum och kök	12
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	7
Antal p-platser	88

Total tomtarea	15 327 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 090 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	491 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 491m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	79 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 772 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,18 % 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.

#### 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 458 tkr och planerat underhåll för 1 004 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp (kr)
Skyddsrumsgärder	108 842
Torktumlare 3 st	232 863
Skorsten, källarnedgång, fönster	38 550
Markarbeten, asfaltsytor mm	623 769

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>
Ulrika Eriksson	Ordförande	2024
Berit Nilsson (Lämnat styrelsen hösten/vintern 2023)	Sekreterare	2025
Maths Winter	Ledamot	2024
Helen Larsson	Ledamot	2025
Rolf Edström (Avflyttad hösten 2023)	Ledamot	2025
Bengt Andersson	Ledamot	2025
Bo Hanses	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Sofie Karlsson	Suppleant	2025
Erik Kahl	Suppleant	2025
Peter Wall	Suppleant Riksbyggen	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Gunborg Gissler	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorsuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Andersson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva-Lena Lönneborg	2024
Styrelsen	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skyddsrumsinventering och åtgärder har gjorts under året till en kostnad av ca 109 tkr, Tre nya torktumlare har införskaffats, kostnad ca 232 tkr, markarbeten inkl. asfaltering mm har kostat 624 tkr. Åtgärder av skorsten, källarnedgångar och något fönster för ca 39 tkr.

Styrelsen är medveten om ränteökningarna avseende lånen och följer utvecklingen med en förhoppning att räntan sjunker under 2024 och att man då placerar de lån som ligger som rörligt på 90-dagar, binds till fast ränta.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

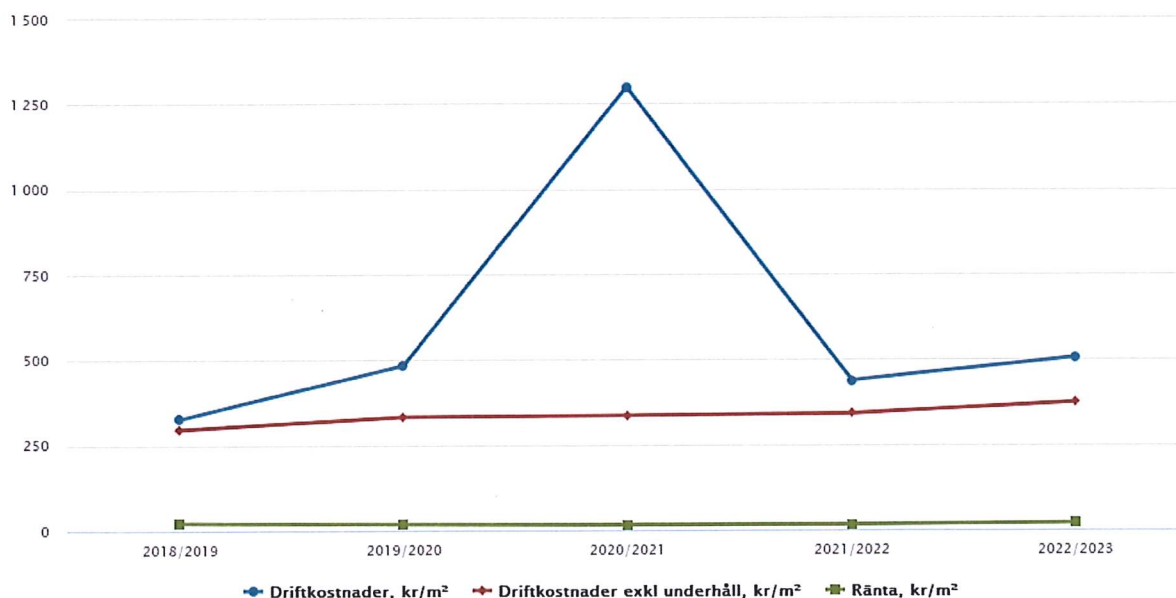
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 601	5 433	5 381	5 290	5 275
Resultat efter finansiella poster	239	827	-5 871	231	1 333
Årets resultat	239	827	-5 871	231	1 333
Resultat exklusive avskrivningar	564	1 137	-5 568	533	1 636
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	262	262	127	127	135
Balansomslutning	7 551	7 348	7 603	12 587	12 553
Kassaflöde, indirekt metod	154	-46	-4 691	324	1 248
Soliditet %	-35	-40	-49	17	15
Likviditet %	36	61	87	502	550
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	718	706	700	688	686
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	506	438	1 299	483	327
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	374	341	336	332	296
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	16	16	18	22
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	422	292	127	127	253
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 167	1 216	1 280	1 238	1 289
Skuldkvot %	1,56	1,62	1,78	1,74	1,83



**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	164 051	2 213 486	-6 108 568	827 362
Disposition enl. årsstämmebeslut			827 362	-827 362
Reservering underhållsfond		1 990 000	-1 990 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 004 024	1 004 024	
Årets resultat				238 786
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 051</b>	<b>3 199 462</b>	<b>-6 267 182</b>	<b>238 786</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 281 206
Årets resultat	238 786
Årets fondavsättning	-1 990 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 004 024
<b>Summa</b>	<b>-6 028 396</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 028 396**

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 5 601 058	5 433 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3 73 368	252 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>5 674 426</b>	<b>5 685 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -3 836 767	-3 317 470
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 012 720	-1 008 637
Personalkostnader	Not 6 -124 984	-123 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -325 493	-309 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 299 965</b>	<b>-4 758 423</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>374 461</b>	<b>927 400</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 510	16 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 718	4 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	-160 903	-121 509
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-135 675</b>	<b>-100 038</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>238 786</b>	<b>827 362</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>238 786</b>	<b>827 362</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	4 326 035	4 638 747
Pågående ny- till- och ombyggnad, asfaltsarb. mm		305 878	0
Inventarier, verktyg och installationer, cykelställ		25 563	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 657 475</b>	<b>4 638 747</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		175 500	175 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 500</b>	<b>175 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 832 975</b>	<b>4 814 247</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar, skattekonto		30 046	23 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	379 911	356 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>409 957</b>	<b>380 355</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	2 308 311	2 153 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 308 311</b>	<b>2 153 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 718 268</b>	<b>2 534 176</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 551 243</b>	<b>7 348 423</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	164 051	164 051
Fond för yttre underhåll	3 199 462	2 213 486
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 363 513</b>	<b>2 377 537</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-6 267 183	-6 108 568
Årets resultat	238 786	827 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 028 396</b>	<b>-5 281 206</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-2 664 883</b>	<b>-2 903 669</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 614 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 614 689</b>	<b>6 119 753</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 230 482
Leverantörsskulder	609 803	386 865
Skatteskulder	18 802	10 612
Övriga skulder	72 764	78 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	669 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 601 437</b>	<b>4 132 339</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 551 243</b>	<b>7 348 423</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	238 786	827 362
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	325 493	309 283
Pågående arbete, ej reskontrafört	-305 878	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>258 401</b>	<b>1 136 645</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-29 602	1 940
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	340 050	-603 075
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>568 849</b>	<b>535 510</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i maskiner och inventarier	-38 344	-102 873
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 344</b>	<b>-102 873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-376 016	-478 903
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-376 016</b>	<b>-478 903</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>154 490</b>	<b>-46 266</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 153 822</b>	<b>2 200 088</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 308 311</b>	<b>2 153 822</b>
<b>Uppllysning 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Badrumsrenovering	Linjär	30
Fastighetsförbättring	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	40
Dagvattennät	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	10
Cykelställ	Linjär	3

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	5 089 000	5 005 492
Hyror, lokaler	178 356	164 424
Hyror, garage	57 600	52 500
Hyror, p-platser	304 523	247 170
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 400	-17 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 725	-4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 896	-15 364
Elavgifter	600	600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 601 058</b>	<b>5 433 072</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga lokalintäkter	0	200
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter, uthyrning andrahand	63 430	33 705
Fakturerade kostnader, elbilsladdning mm	6 316	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-9
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter mm	3 638	33 752
Försäkringsersättningar, vattenskada	0	185 103
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>73 368</b>	<b>252 751</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-1 004 024	-735 514
Reparationer	-457 591	-358 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-201 633	-193 443
Försäkringspremier	-113 604	-104 990
Kabel- och digital-TV	-237 304	-223 585
Återbäring från Riksbyggen	10 000	15 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 125	0
Obligatoriska besiktningar, lekplats	-1 925	-1 925
Snö- och halkbekämpning	-74 062	-71 648
Statuskontroll, skyddsrumsinventering, våtrumsbesiktning	-51 856	-83 412
Drift och förbrukning, övrigt	-2 292	-1 829
Förbrukningsinventarier	-2 946	-2 592
Vatten	-259 460	-239 638
Fastighetsel	-201 318	-124 230
Uppvärmning	-1 055 478	-1 040 452
Sophantering och återvinning	-160 508	-146 261
Förvaltningsarvode drift	-7 643	-4 810
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 836 767</b>	<b>-3 317 470</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-924 001	-899 927
IT-kostnader	-2 925	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 000
Övriga förvaltningskostnader, bolagsverket, årsredovisning mm	-29 412	-27 013
Inkasso, hyresnämnden mm	-342	-9 054
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 426	-33 796
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter, intresseföreningen	-8 775	-8 775
Köpta tjänster	0	-7 613
Bankkostnader, Swedbank	-3 214	-2 175
Övriga externa kostnader	0	-224
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 012 720</b>	<b>-1 008 637</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-72 925	-76 200
Sammanträdesarvoden	-22 500	-21 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 032	-6 192
Pensionskostnader	0	-978
Sociala kostnader	-19 527	-17 983
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-124 984</b>	<b>-123 033</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-10 449	-10 449
Avskrivning Markanläggningar	-10 287	-6 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-291 976	-291 976
Avskrivning Maskiner och inventarier, cykelställ	-12 781	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-325 493</b>	<b>-309 283</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 740 692	3 740 692
Mark	148 900	148 900
Standardförbättringar	7 898 701	7 898 701
Markanläggning	102 873	0
	<b>11 891 166</b>	<b>11 788 293</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	102 873
	<b>0</b>	<b>102 873</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 891 166</b>	<b>11 891 166</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 559 936	-3 549 487
Standardförbättringar	-3 685 626	-3 393 650
Markanläggningar	-6 858	0
	<b>-7 252 420</b>	<b>-6 943 137</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-10 449	-10 448
Årets avskrivning standardförbättringar	-291 976	-291 976
Årets avskrivning markanläggningar	-10 287	-6 858
	<b>-312 712</b>	<b>-309 282</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 565 132</b>	<b>-7 252 420</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 326 035</b>	<b>4 638 747</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	170 308	180 757
Mark	148 900	148 900
Standardförbättringar	3 921 099	4 213 075
Markanläggningar	85 728	96 015
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	78 200 000	78 200 000
Lokaler	1 572 000	1 572 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>79 772 000</b>	<b>79 772 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>57 862 000</i>	<i>57 862 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 910 000</i>	<i>21 910 000</i>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 203	1 525
Förutbetalda försäkringspremier	39 295	35 015
Förutbetalt förvaltningsarvode	311 224	301 553
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 189	18 597
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>379 911</b>	<b>356 690</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB/ Länsförsäkringar	531 069	527 551
Transaktionskonto, Swedbank	1 777 242	1 626 271
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 308 311</b>	<b>2 153 822</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	8 845 171	9 221 187
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-376 016	-376 016
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 854 466	-2 725 418
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 614 689</b>	<b>6 119 753</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2023-10-30	661 652,00	0,00	125 180,00	536 472,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2023-09-01	680 000,00	0,00	20 000,00	660 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2023-09-01	730 874,00	0,00	35 000,00	695 874,00
STADSHYPOTEK	5,30%	2023-09-01	852 908,00	0,00	19 836,00	833 072,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2023-12-01	1 360 064,00	0,00	32 000,00	1 328 064,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-04-30	1 881 000,00	0,00	44 000,00	1 837 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-06-30	320 000,00	0,00	40 000,00	280 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-03-30	2 734 689,00	0,00	60 000,00	2 674 689,00
<b>Summa</b>			<b>9 221 187,00</b>	<b>0,00</b>	<b>376 016,00</b>	<b>8 845 171,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 376 016 kr som amortering av lån under nästkommande år samt 5 854 466 kr som villkorsändras under nästkommande år 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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	40 527	20 625
Upplupna elkostnader	11 085	8 686
Upplupna värmekostnader	48 037	49 861
Upplupna kostnader för renhållning	18 772	31 825
Upplupna styrelsearvoden	12 180	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 739	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	480 245	443 545
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>669 586</b>	<b>554 542</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	10 403 600	10 403 600

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

---

Ort och datum

---

Ulrika Eriksson

---

Bengt Andersson

---

Maths Winter

---

Helen Larsson

---

Bo Hanses

---

Ort och datum

---

Gunborg Gissler  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats /

---

Deloitte AB  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# RBF Östersundshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 6 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](http://www.riksbyggen.se)

# Verifikat

Transaktion 09222115557508835942

## Dokument

Årsredovisning 2022-2023 226006

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-01-18 16:27:19 CET (+0100) av Bo Hanses (BH1)

Färdigställt 2024-01-23 10:25:01 CET (+0100)

## Initierare

Bo Hanses (BH1)

Riksbyggen

bo.hanses@riksbyggen.se

## Signerare

Ulrika Eriksson (UE)

ulrikaeriksson@hotmail.com

+46703108600



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britta Ulrika Eriksson"

Signerade 2024-01-18 19:31:57 CET (+0100)

Bengt Andersson (BA)

john.bengt@hotmail.com

+46730270400



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT ANDERSSON"

Signerade 2024-01-18 16:28:58 CET (+0100)

Maths Winter (MW)

mats@winter.nu

+46705841384



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATHS WINTER"

Signerade 2024-01-19 09:37:30 CET (+0100)

Helen Larsson (HL)

helen.larssongarden@gmail.com

+46703013616



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ing-Mari Helen Larsson"

Signerade 2024-01-18 20:17:33 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508835942

**Bo Hanses (BH2)**  
*bo.hanses@riksbyggen.se*  
+46703771926



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO HANSES"  
Signerade 2024-01-18 16:32:24 CET (+0100)

**Gunborg Gissler (GG)**  
*gunborggissler@gmail.com*  
+46727011948



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNBORG GISSLER"  
Signerade 2024-01-19 10:23:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON"  
Signerade 2024-01-23 10:25:01 CET (+0100)

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 6  
organisationsnummer 793200-1444

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 6 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 iverksätta 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 6 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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: 83.140.xxx.xxx

2024-01-23 09:17:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: FJ77M-QH4TT-EXB2D-6JUS7-L05WB-EJUEH

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](mailto: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>