

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 5
Org nr: 793200-1451



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år till följd av lägre driftskostnader. Dock har föreningen under verksamhetsåret drabbats av en vattenskada vilket har bidragit till ett negativt resultat om -16 tkr för verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 123% till 150%.

I resultatet ingår avskrivningar med 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 326 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjorten 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader uppförda inrymmande 114 lägenheter och 28 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Stapelmohrs väg 18-20 A-C, Samuel Permans gata 22-24, Litsvägen 31-33 A-C, samt Biblioteksgatan 29 A-C i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
81	27	6	114

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
26	28	63

Total bostadsarea 6 906 m²

Total lokalarea 599 m² ✓

Årets taxeringsvärde	76 619 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 619 000 kr

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 1 196 tkr och planerat underhåll för 790 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 618 tkr per år för de närmaste nio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 618 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Nytt låssystem	2014
Renovering av tvättstugor	2015
Belysning allmänna utrymmen	2015
Exteriörbelysning	2017
Underhåll skorsten	2017
Målning Trapphus	2019
Ventilbyte	2019
Låssystem	2019
Soprumsdörr	2019
Renovering Bastu	2020
Installation rörelsedetektorer	2021
Dränering/montering lövsilar	2021
Garagerenovering	2022
Våtrummsbesiktningar	2022

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Två nya torktumlare	65 334
Forts. Garagerenovering	505 941
Nya motorvärmastolpar	218 384 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Bengtsson	Ordförande	2024
Margaretha Andersson	Sekreterare	2024
David Karlsson	Vice ordförande	2025
Björn Qvarfordt	Ledamot	2024
Marianne Ottersgård	Ledamot	2025
Eva-Britt Nordström	Ledamot	2025
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Kastås	Suppleant	2024
Viktor Thorberg	Suppleant	2025
Elia Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Henrik Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Backman	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Molde (sammankallande)	2024
Gustaf Jillker	2024
Martin Knutsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 2,5%.

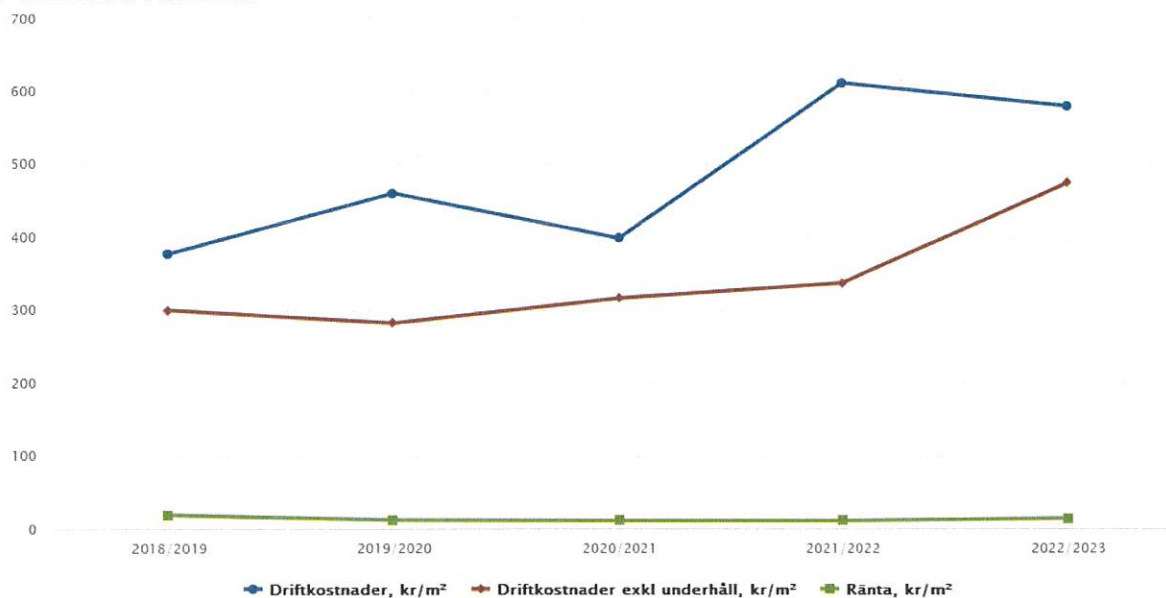
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 838	4 701	4 620	4 507	4 412
Resultat efter finansiella poster	-16	-1 211	202	-531	28
Resultat exklusive avskrivningar	326	-864	538	-203	344
Balansomslutning	8 444	10 072	10 369	10 094	10 974
Soliditet %	21	18	29	28	30
Likviditet %	40	74	117	244	284
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	150	123	222		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	605	590	582	578	566
Driftkostnader, kr/m²	579	611	398	460	377
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	474	337	316	282	300
Ränta, kr/m²	14	11	11	12	19
Underhållsfond, kr/m²	81	104	296	297	394
Lån, kr/m²	756	792	828	864	901

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 i procent av balansomslutningen. ✓

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 550	783 208	1 847 347	-1 211 261
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 211 261	1 211 261
Reservering underhållsfond		618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-789 659	789 659	
Årets resultat				-15 852
Vid årets slut	137 550	611 549	807 745	-15 852


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	636 086
Årets resultat	-15 852
Årets fondavsättning	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	789 659
Summa	791 893

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 791 893

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 837 747	4 701 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	930 257	55 714
Summa rörelseintäkter		5 768 004	4 757 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 347 624	-4 584 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-960 048	-929 060
Personalkostnader	Not 6	-48 215	-43 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-341 704	-346 998
Summa rörelsekostnader		-5 697 591	-5 904 755
Rörelseresultat		70 414	-1 147 701
Finansiella poster			
Andelsutdelning Riksbyggen		3 420	16 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 262	4 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 948	-84 905
Summa finansiella poster		-86 266	-63 560
Resultat efter finansiella poster		-15 852	-1 211 261
Årets resultat		-15 852	-1 211 261

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 309 327	6 639 443
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	32 837	23 176
Summa materiella anläggningstillgångar		6 342 164	6 662 619
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggens intresseförening		171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		6 513 164	6 833 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 095
Övriga fordringar		33 884	24 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	345 966	327 436
Summa kortfristiga fordringar		379 850	354 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 551 101	2 883 246
Summa kassa och bank		1 551 101	2 883 246
Summa omsättningstillgångar		1 930 952	3 238 082
Summa tillgångar		8 444 116	10 071 701

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 550	137 550
Reservfond		217 555	217 555
Fond för yttre underhåll		611 549	783 208
Summa bundet eget kapital		966 654	1 138 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		807 745	1 847 347
Årets resultat		-15 852	-1 211 261
Summa fritt eget kapital		791 893	636 086
Summa eget kapital		1 758 546	1 774 399
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 891 070	3 946 222
Summa långfristiga skulder		1 891 070	3 946 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 782 777	1 998 977
Leverantörsskulder		382 078	297 336
Skatteskulder		16 515	8 535
Övriga skulder		53 902	54 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	559 228	1 992 006
Summa kortfristiga skulder		4 794 500	4 351 080
Summa eget kapital och skulder		8 444 116	10 071 701

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	93
Ombyggnader	Linjär	68
Badrumsrenovering	Linjär	41
Fönsterrenovering	Linjär	35
Avloppsrenovering	Linjär	50
Nya Motorvärmplatser	Linjär	20
Lokalanpassning	Linjär	20
Asfaltering	Linjär	10
Bokningssystem Tvättstuga	Linjär	5
Hjärtstartare	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	4 180 788	4 071 824
Årsavgifter, lokaler	61 104	58 452
Hyror, lokaler	287 020	271 344
Hyror, garage	134 400	134 400
Hyror, p-platser	151 000	150 948
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 720	-10 720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-560	-469
Rabatter	0	-400
Elavgifter	39 715	26 360
Summa nettoomsättning	4 837 747	4 701 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter, frysack	3 360	3 360
Övriga ersättningar, panter & överlåtelser samt övernattningsrum	18 449	24 836
Fakturerade kostnader, vidarefaktureringar boende	9 692	4 709
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-3
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter, avgift 2:a hand	24 753	22 813
Försäkringsersättningar, vattenskada	874 021	0
Summa övriga rörelseintäkter	930 257	55 714

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-789 659	-2 059 177
Reparationer, vattenskada	-1 195 736	-163 067
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-211 336	-203 356
Försäkringspremier	-62 899	-58 186
Kollektivt TV och bredband	-236 717	-236 483
Återbäring från Riksbyggen	10 200	10 600
Lekplatsbesiktning	-1 925	-1 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-87 582	-68 309
Skyddsrumsinventering	-31 863	0
Förbrukningsinventarier	-3 114	-4 476
Vatten	-211 267	-333 724
Fastighetsel	-215 779	-164 814
Uppvärmning	-1 158 163	-1 136 980
Sophantering och återvinning	-145 785	-145 940
Förvaltningsarvode drift, jour/julgran m.m.	-6 000	-17 364
Summa driftskostnader	-4 347 624	-4 584 703

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-896 606	-865 033
Lokalkostnader	0	-200
Arvode, yrkesrevisorer	-22 625	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-17 911	-14 612
Inkasso	-224	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 909	-9 842
Kontorsmateriel	-3 765	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-17 100
Bankkostnader	-3 458	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-960 048	-929 060

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-37 760	-33 550
Sammanträdesarvoden	-3 960	-3 900
Sociala kostnader	-6 495	-6 544
Summa personalkostnader	-48 215	-43 994

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-19 630	-19 630
Avskrivning Markanläggningar	-8 800	-8 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-301 686	-306 980
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 588	-11 588
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-341 704	-346 998

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 337 019	3 337 019
Mark	194 557	194 557
Standardförbättringar	14 456 053	14 456 053
Asfaltering	88 000	88 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 075 629	18 075 629
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 983 688	-2 964 058
Standardförbättringar	-8 434 897	-8 127 917
Markanläggningar, asfaltering	-17 600	-8 800
	-11 436 185	-11 100 775
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-19 630	-19 630
Standardförbättringar	-301 686	-306 980
Årets avskrivning markanläggningar, asfaltering	-8 800	-8 800
	-330 116	-335 410
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 766 301	-11 436 185
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 309 328	6 639 443
Varav		
Byggnader	333 701	353 331
Mark	194 557	194 557
Standardförbättringar	5 719 470	6 021 155
Markanläggningar, asfaltering	61 600	70 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 600 000	73 600 000
Lokaler	3 019 000	3 019 000
Totalt taxeringsvärde	76 619 000	76 619 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 699 000</i>	<i>54 699 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 920 000</i>	<i>21 920 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	57 940	57 940
	57 940	57 940
Årets anskaffningar		
Hjärtstartare	21 249	0
	21 249	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 189	57 940
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 764	-23 176
	-34 764	-23 176
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 588	-11 588
	-11 588	-11 588
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	46 352	34 764
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 837	23 176
Varav		
Inventarier och verktyg	32 837	23 176

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 005	0
Förutbetalda försäkringspremier	21 743	19 413
Förutbetalt förvaltningsarvode	302 476	288 304
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 742	19 719
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 966	327 436

Not 11 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB	21 549	445 774
Transaktionskonto, Swedbank	1 529 552	2 437 472
Summa kassa och bank	1 551 101	2 883 246

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	5 673 847	5 945 199
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-148 052	-271 352
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 634 725	-1 727 625
Långfristig skuld vid årets slut	1 891 070	3 946 222

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,70%	2023-10-02	1 804 125,00	76 500,00	1 727 625,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-04-30	1 953 900,00	46 800,00	1 907 100,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-12-01	435 003,00	19 924,00	415 079,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-03-30	469 275,00	48 128,00	421 147,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2026-10-30	1 282 896,00	80 000,00	1 202 896,00
Summa			5 945 199,00	271 352,00	5 673 847,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 148 052 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 123 300 kr.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 891 070 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 lån med villkorsändringsdag 2023-10-02 (Stadshypotek) om 1 727 625 kr och lån med villkorsändringsdag 2024-04-30 (Stadshypotek) om 1 907 100 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

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	16 955	7 774
Upplupna elkostnader	10 366	12 065
Upplupna vattenavgifter	39 036	51 426
Upplupna värmekostnader	48 035	48 486
Upplupna kostnader för renhållning	19 275	21 727
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 443 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 550	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	400 012	391 779
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 228	1 992 006

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	8 249 000	8 249 000

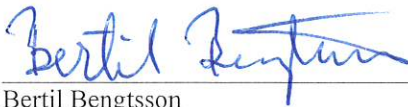
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Östersund 2023-11-20

Ort och datum



Bertil Bengtsson



Margaretha Andersson



David Karlsson



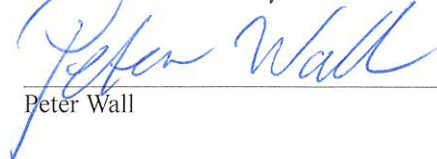
Björn Qvarfordt



Marianne Ottersgård



Eva-Britt Nordström



Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/1-2024



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB



Henrik Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 5
organisationsnummer 793200-1451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 5 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 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 iverkliga 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 5 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

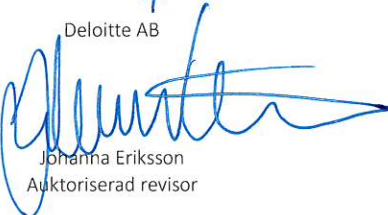
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 5/1-2024

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 5 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

