

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 15
Org nr: 793200-1352



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och beloppen i 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 1961-04-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 170 tkr bättre än föregående år främst tack vare ökade intäkter från års- och elavgifter samt ränteintäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 134% till 131%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 343 % till 454 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 781 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 720 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna, Rödhaken 5 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965/66. Fastigheternas adress är Torlandsgatan 20 - 24 A-D, Odensalagatan 37 - 41 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägg är inkluderat i föreningens försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
22	98	12	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler och övr. uthyrningsobjekt	Garage	P-platser
111	90	58

Total tomtarea	22 477 m ²
Total bostadsarea	10 077 m ²
Total lokalarea	2 060 m ²

Årets taxeringsvärde	120 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 384 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen kontor i Östersund 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 räkenskapsåret. Det här året uppgick återbäringen till 8 200 kronor och utdelningen till 3 960 kronor.

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 175 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 762 tkr (145 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning 12 st entréer	150 550
Skyddsrumståtgärder	108 292
Bytt alla husnummerbelysningar till led	34 800
Utvändig målning, panncentralen mm	29 673

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Berg	Ordförande	2025
Karin Henriksson	Sekreterare	2024
Mikael Molin	Vice ordförande	2024
Märit Berglund	Ledamot	2025
Therese Beckman	Ledamot	2025
Åsa Hallström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Ånnegård	Suppleant	2024
Staffan Fröberg	Suppleant	2025
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Karin Karlsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Åsa Mattsson	2024

Valberedning	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Christer Holm, sammankallande	2024
Alf Nordström	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, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat, förutom att föreningen löste ett lån om 604 096 kr, (se not 13, sidan 16).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

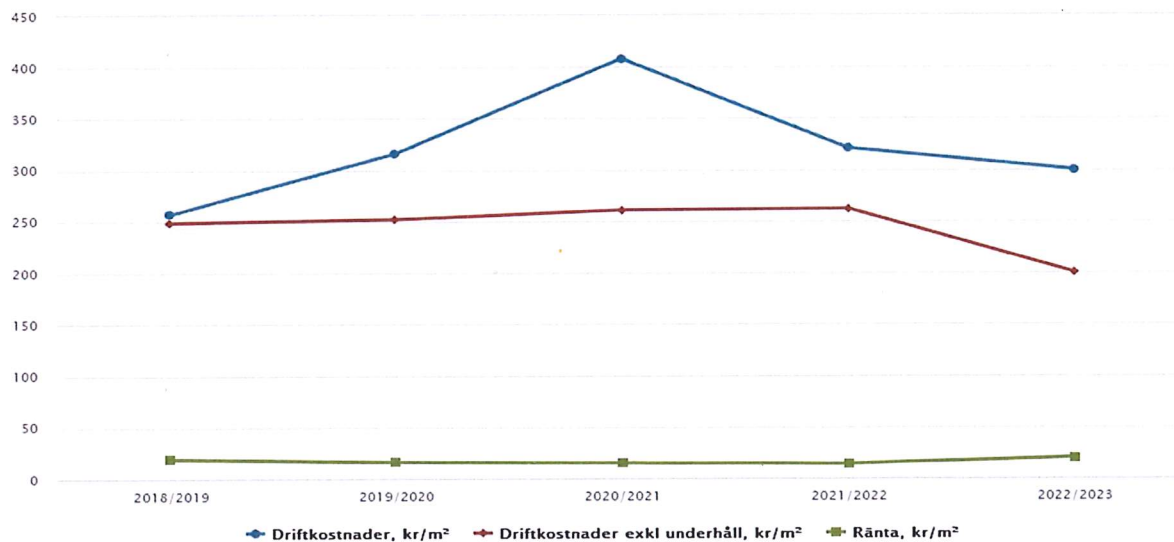
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt


Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 848	6 606	6 694	6 586	6 622
Resultat efter finansiella poster	939	766	-778	860	1 652
Årets resultat	939	766	-778	860	1 652
Resultat exklusive avskrivningar	1 720	1 560	16	0	2 455
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-42	-202	-1 488	156	951
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	145	145	124	124	124
Balansomslutning	19 499	19 348	20 266	20 766	21 031
Kassaflöde, indirekt metod	634	-154	133	*0	*0
Soliditet %	37	33	27	30	26
Likviditet %	131	134	124	384	401
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	579	578	567	567
Driftkostnader, kr/m ²	330	321	463	316	257
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	304	262	261	252	249
Ränta, kr/m ²	18	14	15	16	19
Underhållsfond, kr/m ²	493	375	289	367	307
Lån, kr/m ²	904	993	1 033	1 074	1 190
Skuldkvot %	1,56	1,77	1,81	1,92	2,10

*kassaflödet för 2019/2020 och 2018/2019 är inte framräknat, därav noll.



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	888 954	4 546 877	94 521	766 273
Disposition enl. årsstämmobeslut			766 273	-766 273
Reservering underhållsfond		1 762 000	-1 762 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-323 315	323 315	
Årets resultat				938 937
Vid årets slut	888 954	5 985 562	-577 891	938 937


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	860 794
Årets resultat	938 937
Årets fondavsättning	-1 762 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 315
Summa	361 046

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	361 046
--	----------------

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	6 847 648	6 605 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 862	200 958
Summa rörelseintäkter		7 045 510	6 806 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 008 299	-3 898 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 023 620	-1 005 358
Personalkostnader	Not 6	-214 058	-209 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-781 474	-794 215
Summa rörelsekostnader		-6 027 451	-5 907 758
Rörelseresultat		1 018 059	898 918
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 960	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 791	18 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 873	-170 420
Summa finansiella poster		-79 122	-132 644
Resultat efter finansiella poster		938 937	766 273
Årets resultat		938 937	766 273

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 975 591	11 697 448
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	246 411	306 027
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	41 115	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 263 116	12 003 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		11 461 116	12 201 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 156	3 073
Övriga fordringar		48 954	107 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	450 839	137 000
Summa kortfristiga fordringar		503 949	247 188
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 533 616	6 899 547
Summa kassa och bank		7 533 616	6 899 547
Summa omsättningstillgångar		8 037 565	7 146 735
Summa tillgångar		19 498 681	19 348 211

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	888 954	888 954
Fond för yttre underhåll	5 985 562	4 546 877
Summa bundet eget kapital	6 874 516	5 435 831
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-577 892	94 521
Årets resultat	938 937	766 273
Summa fritt eget kapital	361 046	860 794
Summa eget kapital	7 235 562	6 296 625
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 123 740
Summa långfristiga skulder		6 123 740
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 844 922
Leverantörsskulder		335 010
Skatteskulder		13 734
Övriga skulder	Not 14	118 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	827 662
Summa kortfristiga skulder		6 139 379
Summa eget kapital och skulder	19 498 681	19 348 211

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	938 937	766 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	781 474	794 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 720 412	1 560 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-256 761	-30 957
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	291 029	-1 188 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 754 679	340 870
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-41 115	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 115	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 079 496	-495 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 079 496	-495 044
Årets kassaflöde	634 069	-154 174
Likvidamedel vid årets början	6 899 547	7 053 721
Likvidamedel vid årets slut	7 533 616	6 899 547

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Badrum, stammar m m	Linjär	33
Fastighetsförbättringar	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Förbättring byggnad	Linjär	100
Värmesystem	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	50
Parkeringsplatser	Linjär	30
Mini kök, lokal 2016	Linjär	15
Postboxar	Linjär	5
Ny parkering Odensalagatan	Linjär	5
Lägenhetsdörrar	Linjär	50
Pergolas + tält	Linjär	10

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	5 937 205	5 830 164
Hyror, lokaler	450 300	423 563
Hyror, garage	235 800	216 000
Hyror, p-platser	80 890	73 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-65 578	-69 276
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-440	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 150	-4 430
Elavgifter	213 621	136 297
Summa nettoomsättning	6 847 648	6 605 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	169 650	170 550
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift mm	26 902	28 894
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift	1 317	1 519
Summa övriga rörelseintäkter	197 862	200 958

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-323 315	-717 983
Reparationer	-175 211	-159 922
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 588	-254 348
Försäkringspremier	-154 971	-143 245
Kabel- och digital-TV	-163 134	-156 729
Återbäring från Riksbyggen	8 200	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-88 472	-6 056
Serviceavtal	-3 125	-3 125
Obligatoriska besiktningar, lekplats	-3 850	-7 755
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 831	-12 395
Snö- och halkbekämpning	-297 996	-218 213
Statuskontroll, skyddsrum	-11 675	0
Drift och förbrukning, övrigt, kärltvätt mm	-8 797	-18 994
Förbrukningsinventarier, dator, skrivare, div övenattningsrum mm	-71 843	-13 392
Vatten	-365 619	-332 207
Fastighetsel	-712 944	-536 949
Uppvärmning	-1 225 467	-1 202 058
Sophantering och återvinning	-132 721	-120 687
Förvaltningsarvode drift	-10 940	-5 501
Summa driftskostnader	-4 008 299	-3 898 458

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-851 981	-816 619
IT-kostnader	-85 765	-89 328
Arvode, yrkesrevisorer	-20 025	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-26 728	-22 860
Inkasso	-352	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 467	-20 643
Kontorsmateriel	0	-639
Telefon och porto	-2 525	-5 521
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-9 900
Konsultarvoden	-6 250	-7 395
Bankkostnader	-4 627	-3 090
Övriga externa kostnader	0	-9 684
Summa övriga externa kostnader	-1 023 620	-1 005 358

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-37 700	-37 700
Sammanträdesarvoden	-18 000	-36 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-127 848	-107 952
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	0
Sociala kostnader	-29 310	-27 475
Summa personalkostnader	-214 058	-209 727

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-180 437	-180 437
Avskrivning Markanläggningar	-19 636	-23 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-521 786	-521 786
Avskrivning Maskiner och inventarier	-59 617	-68 431
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-781 474	-794 215

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 202 267	9 202 267
Mark	280 000	280 000
Tillkommande utgifter	19 980 092	19 980 092
Markanläggning	117 813	117 813
	29 580 172	29 580 172
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 580 172	29 580 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 120 349	-7 939 912
Tillkommande utgifter	-9 664 197	-9 142 412
Markanläggningar	-98 178	-74 615
	-17 882 724	-17 156 939
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-180 437	-180 437
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-521 786	-521 786
Årets avskrivning markanläggningar	-19 636	-23 563
	-721 858	-725 785
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 604 581	-17 882 724
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 975 591	11 697 448
Varav		
Byggnader	901 482	1 081 918
Mark	280 000	280 000
Tillkommande utgifter	9 794 109	10 315 895
Markanläggningar	0	19 636
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	5 384 000	5 384 000
Totalt taxeringsvärde	120 384 000	120 384 000
varav byggnader	87 418 000	87 418 000
varav mark	32 966 000	32 966 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	861 441	861 441
	861 441	861 441
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	861 441	861 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-555 414	-486 983
	-555 414	-486 983
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-59 617	-68 431
	-59 617	-68 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-615 030	-555 414
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 411	306 027

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Balkonger	41 115	0
Vid årets slut	41 115	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	85 463	749
Förutbetalda försäkringspremier	53 597	47 776
Förutbetalt förvaltningsarvode	290 937	68 349
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 842	13 126
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 000	7 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 839	137 000

Not 12 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB	5 664 821	5 627 265
Bankkonto, Swedbank	17 584	10 600
Transaktionskonto, Swedbank	1 847 814	1 261 683
Clearing	3 397	0
Summa kassa och bank	7 533 616	6 899 547

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	10 968 662	12 048 158
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-475 400	-495 044
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 369 522	-3 854 638
Långfristig skuld vid årets slut	6 123 740	7 698 476

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2023-10-02	1 770 290,00	0,00	60 104,00	**1 710 186,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2023-06-01	604 096,00	0,00	604 096,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2023-09-01	1 680 000,00	0,00	120 000,00	**1 560 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-30	1 450 032,00	0,00	85 296,00	**1 364 736,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-12-01	1 413 740,00	0,00	90 000,00	1 323 740,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-03-30	5 130 000,00	0,00	120 000,00	5 010 000,00
Summa			12 048 158,00	0,00	1 079 496,00	10 968 662,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om **4 634 922 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 6 123 740 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 14 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	122 589	142 530
Moms	-3 852	-3 425
Skuld sociala avgifter och skatter	4 186	3 858
Avräkning hyror och avgifter mm	-4 872	-60
Clearing	0	5 355
Summa övriga skulder	118 051	148 258

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	42 533	20 413
Upplupna elkostnader	40 483	45 732
Upplupna vattenavgifter	58 297	55 419
Upplupna värmekostnader	50 257	52 599
Upplupna kostnader för renhållning	22 493	20 406
Upplupna revisionsarvoden	9 400	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	588 049	553 798
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	827 662	758 367

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	16 860 248	16 860 248

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.

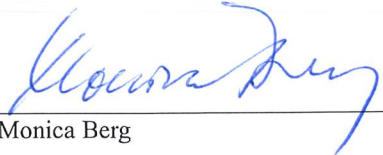
Låneräntorna har fortsatt att öka och lån som omsätts kommer att få en betydligt högre ränta än tidigare. Förhoppningsvis borde räntan stabiliseras och eventuellt gå ner under 2024, vilket kan göra att flera lån kan bindas på längre löptider.

Styrelsen fortsätter att undersöka om balkongerna ska renoveras eller om man ska bygga om/ut dem. 

Styrelsens underskrifter

Östersund 23/10/17

Ort och datum



Monica Berg



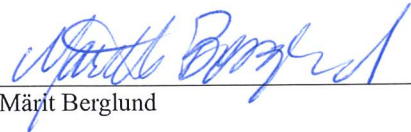
Karin Henriksson



Mikael Molin



Therese Beckman



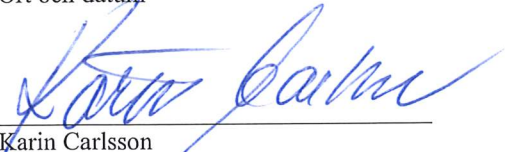
Märta Berglund



Åsa Hallström

Östersund 23/11/23

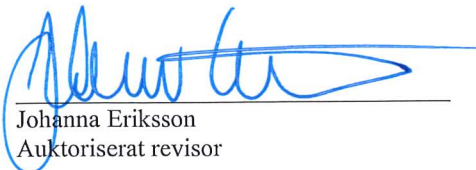
Ort och datum



Karin Carlsson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/12-2023

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserat revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 15
organisationsnummer 793200-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 15 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 uppger, 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 15 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 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 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 2023-12-18

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 15 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