

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 19
Org nr: 793200-2152



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 19 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat är ca 1 852 tkr sämre än föregående år, främst genom högre kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 221 % till 106 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 697 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -506 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 9-11 samt Stg 1530 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 13 byggnader med 174 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977-78. Fastigheternas adress är Allégatan 18-26, 28 A-D, Ringvägen 16-18, 20 A-T samt Brunflovägen 23-25 A-K, 27-A-H, 29 A-K och 31 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Viktiga händelser under året

Föreningen har under året haft ett par vattenskador, vilket påverkat årets reparationskostnader negativt. Den enskilt största underhållskostnaden under året är takentreprenaden på ca 2 839 tkr. Takentreprenaden kommer att fortsätta även under 2023/2024. Solcellsinstallationen är en investering och kommer att aktiveras under 2023/2024.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	
1 rum och kök	18	Antal lokaler	3
2 rum och kokvrå	10	Antal garage	69
2 rum och kök	53	Antal P Platser	72
3 rum och kök	79		
4 rum och kök	13		
4,5 rum och kök	1		

Total tomtarea	24 559 m ²
Total bostadsarea	12 479 m ²
Total lokalarea	947 m ²

Årets taxeringsvärde	151 850 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 850 000 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 619 tkr och planerat underhåll för 3 372 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 835 tkr (227 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, badrum	90 000
Installationer, diskbänk/vallabod	43 156
Tak	2 838 868
Målning utvändigt/fasader	118 750
Utbyte källardörrar	61 887
Markarbeten, plantering mm	218 874

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Turesson	Ordförande	2025
Rikkard Sten	Vice ordförande	2025
Jens Eén	Sekreterare	2025
Marthin Zetterberg	Ledamot	2024
Jan Olof Molin	Ledamot	2024
Per Avestedt	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engla Fastesson	Suppleant	2025
Lars Bertilsson	Suppleant	2025
Pia Björnhed	Suppleant	2024
Tomas Grundström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Bertil Höglund	Förtroendevald revisor	2024
Revisorsuppleant		
Håkan Svensson	Förtroendevald revisorsuppl.	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Regina Turesson (Sammanhållande)	2024
Anneli Gredander	2024
Britt Eriksson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

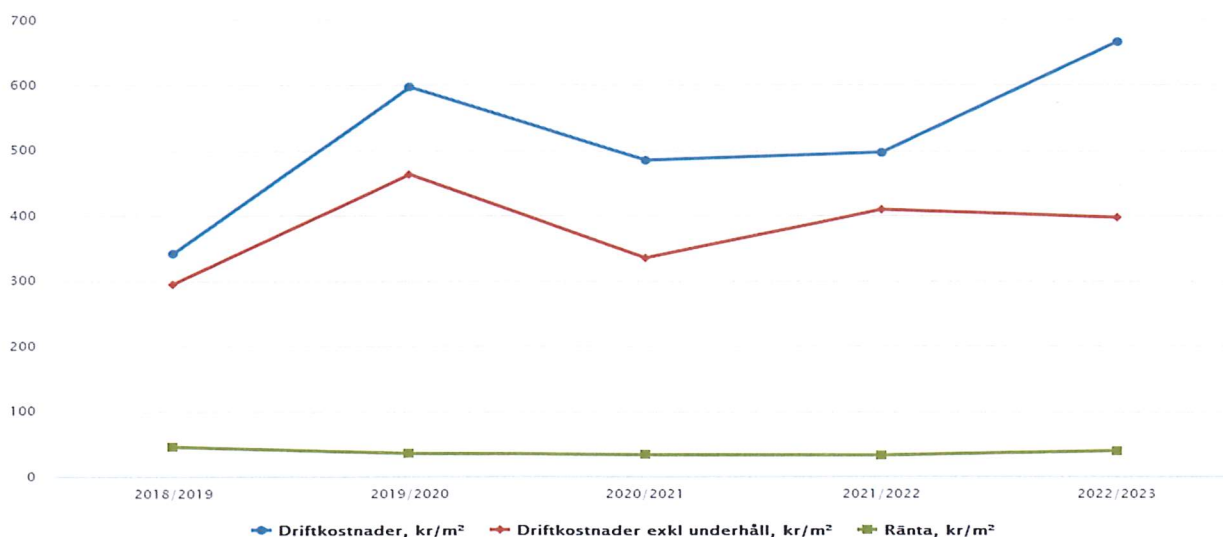
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 005	9 458	9 427	9 069	9 090
Resultat efter finansiella poster	-1 203	649	625	1 185	2 193
Årets resultat	-1 203	649	625	1 185	2 193
Resultat exklusive avskrivningar	-506	1 333	1 266	1 766	2 745
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 341	-1 466	-1 533	-1 024	-21
Avsättn. till underhållsfond kr/m ² , boa	227	224	224	224	222
Balansomslutning	34 062	34 663	35 246	35 219	34 882
Kassaflöde, indirekt metod	-1 821	-9	*0	*0	*0
Soliditet %	23	26	23	22	19
Likviditet %	33	58	189	233	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	634	625	625	625
Driftkostnader, kr/m ² , boa	667	497	485	597	342
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² , boa	397	409	335	463	295
Ränta, kr/m ² , boa	39	32	33	35	45
Underhållsfond, kr/m ² , boa	584	627	490	415	325
Lån, kr/m ² , boa + loa	1 717	1 776	1 844	1 912	1 978
Skuldkvot %	2,21	2,37	2,51	*0,00	*0,00

* jämförelsevärden är inte framräknade



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	2 339 921	7 823 730	-1 961 278	649 159
Disposition enl. årsstämmobeslut			649 159	-649 159
Reservering underhållsfond		2 835 000	-2 835 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 371 535	3 371 535	
Årets resultat				-1 203 093
Vid årets slut	2 339 921	7 287 195	-775 584	-1 203 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat inklusive IMD fond	-1 312 119
Årets resultat	-1 203 093
Årets fondavsättning	-2 835 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 371 535
Summa	-1 978 678

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 978 678**

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	10 005 078	9 458 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	439 046	625 163
Summa rörelseintäkter		10 444 124	10 083 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 324 711	-6 199 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 987 614	-1 956 253
Personalkostnader	Not 6	-212 222	-214 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-697 225	-683 754
Summa rörelsekostnader		-11 221 772	-9 054 828
Rörelseresultat		-777 649	1 028 351
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 720	8 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 329	6 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 494	-393 898
Summa finansiella poster		-425 445	-379 192
Resultat efter finansiella poster		-1 203 093	649 159
Årets resultat		-1 203 093	649 159

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 487 666	28 016 393
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	700 074	626 956
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 550 886	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 738 626	28 643 349
Finansiella anläggningstillgångar			
172 garantikapitalbevis a 500 kronor i Intresseföreningen		86 000	86 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		86 000	86 000
Summa anläggningstillgångar		29 824 626	28 729 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 933	1 114
Övriga fordringar		388 476	299 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	324 182	291 853
Summa kortfristiga fordringar		716 592	592 132
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 520 859	5 341 683
Summa kassa och bank		3 520 859	5 341 683
Summa omsättningstillgångar		4 237 451	5 933 815
Summa tillgångar		34 062 076	34 663 164

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 339 921	2 339 921
Fond för yttre underhåll	7 287 194	7 823 730
Summa bundet eget kapital	9 627 115	10 163 651
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-775 584	-1 961 278
Årets resultat	-1 203 093	649 159
Summa fritt eget kapital	-1 978 678	-1 312 119
Summa eget kapital	7 648 438	8 851 531
SKULDER		
Avsättningar	Not 13	
Övriga avsättningar	78 954	78 954
Summa avsättningar	78 954	78 954
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 428 077
Summa långfristiga skulder	13 428 077	15 555 973
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 619 280
Leverantörsskulder	1 755 032	322 387
Skatteskulder	31 242	18 649
Övriga skulder	398 043	427 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 103 011
Summa kortfristiga skulder	12 906 608	10 176 706
Summa eget kapital och skulder	34 062 076	34 663 164

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 203 093	649 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	697 225	683 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-505 869	1 332 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-124 460	-74 301
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 403 790	-320 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	773 462	938 472
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-94 754	-35 666
Investering i installationer	-146 862	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 550 886	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 792 502	-35 666
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-801 784	-911 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-801 784	-911 784
Årets kassaflöde	-1 820 824	-8 978
Likvidamedel vid årets början	5 341 683	5 350 661
Likvidamedel vid årets slut	3 520 859	5 341 683
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. 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	120
Morenska Villan	Linjär	19
Värme	Linjär	20
Carport	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5
Midja/fasad	Linjär	25
Imd anslutning	Linjär	15
Garagebelysning	Linjär	15
Leksaksförråd	Linjär	5
Elbilsaddare, brandvarnaranläggning, nödljus källare	Linjär	15
Förråd skyddsrum	Linjär	15

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	8 020 204	7 904 999
Hyror, lokaler	718 684	685 208
Hyror, garage	382 525	352 325
Hyror, p-platser	273 345	266 543
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 300	-3 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 308	-1 514
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 488	0
Elavgifter	616 416	254 205
Summa nettoomsättning	10 005 078	9 458 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	281 880	281 880
Övriga avgifter, fast avgift el	83 520	83 520
Övriga ersättningar, panter och överlåtelse	37 611	40 176
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-6
Övriga rörelseintäkter, egenavgift badrum	36 053	80 826
Försäkringsersättningar	0	138 767
Summa övriga rörelseintäkter	439 046	625 163

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-3 371 535	-1 093 373
Reparationer	-618 803	-1 148 341
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-335 513	-322 920
Försäkringspremier	-224 530	-207 552
Kabel- och digital-TV	-76 147	-73 194
Pcb/Radonsanering	-50 760	0
Återbäring från Riksbyggen	16 300	18 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 038	-2 477
Sotning/ rensning ventilation i lägenheter	-6 194	-183 533
Obligatoriska besiktningar, lekplats/inventering skyddsrum	-1 926	-32 962
Bevakningskostnader	0	-3 912
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-1 740	-13 091
Snö- och halkbekämpning	-60 965	-61 494
Drift och förbrukning, övrigt	-2 627	0
Förbrukningsinventarier	-53 433	-33 786
Vatten	-473 147	-471 141
Fastighetsel	-362 077	-351 663
Hushållsel	-734 470	-290 121
Uppvärmning	-1 621 236	-1 579 407
Sophantering och återvinning	-328 250	-345 795
Skräprensning källare mm	-6 619	-4 131
Summa driftskostnader	-8 324 711	-6 199 993

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-1 476 793	-1 426 633
Lokalkostnader, städ	-9 800	0
Bredbandskostnader	-315 207	-290 227
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-71 280	-64 672
Inkasso	-1 758	-804
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 913	-38 584
Medlems- och föreningsavgifter	-20 713	-20 263
Konsultarvoden, utredning solceller/ombyggnation ventilation Astern	-31 212	-91 599
Bankkostnader	-3 689	-2 220
Summa övriga externa kostnader	-1 987 614	-1 956 253

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-124 267	-136 908
Styrelsearvoden	-23 422	-24 030
Sammanträdesarvoden	-5 524	-11 135
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 967	-5 170
Pensionskostnader	-6 891	-5 699
Sociala kostnader	-35 151	-31 886
Summa personalkostnader	-212 222	-214 828

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-338 819	-334 608
Avskrivning Markanläggningar, carport	-86 973	-84 595
Avskrivning Markinventarier, leksaksförråd	-33 795	-33 795
Avskrivningar tillkommande utgifter, Morenska villan/värme	-163 893	-163 893
Avskrivning , Cykelställ	-27 344	-27 344
Avskrivning Installationer, imdanläggning/garagearmaturer	-46 401	-39 519
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-697 225	-683 754

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 233 921	32 233 921
Mark	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar, värme	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar, Morenska	975 079	975 079
Standardförbättringar, uthyrningsrum	83 540	83 540
Markanläggning, carport/ komplettering förråd	2 031 666	1 996 000
Fasad/Midja	972 216	972 216
Leksaksförråd	168 974	168 974
	38 965 396	38 929 730
Årets anskaffningar		
Markinventarier, nytt leksaksförråd med kompletteringar	0	35 666
Förråd skyddsrum	94 754	0
	94 754	35 666
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 060 150	38 965 396
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 143 054	-6 808 445
Standardförbättringar, värme	-900 000	-825 000
Standardförbättringar, Morenska	-875 048	-825 044
Standardförbättringar, uthyrningsrum	-83 540	-83 540
Markanläggningar, carport	-1 761 832	-1 677 237
Fasad/Midja	-126 388	-87 500
Leksaksförråd	-59 141	-25 346
		0
	-10 949 003	-10 332 112
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader/skyddsrum	-338 819	-334 608
Årets avskrivning, värme	-75 000	-75 000
Årets avskrivning, Morenska	-50 004	-50 004
Årets avskrivning, carport/komplettering förråd	-86 973	-84 595
Årets avskrivning fasad/midja	-38 889	-38 889
Årets avskrivning Leksaksförråd	-33 795	-33 795
	-623 480	-616 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 572 484	-10 949 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 487 666	28 016 393

Varav

Byggnader/skyddsrum	24 846 801	25 090 868
Mark	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar, värme	525 000	600 000
Standardförbättringar, Morenska	50 027	100 031
Markanläggningar, carport, komplettering förråd	182 860	269 834
Fasad/Midja	806 939	845 827
Leksaksförråd	76 038	109 833

Taxeringsvärden

Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	4 974 000	4 974 000
Småhus	2 876 000	2 876 000

Totalt taxeringsvärde	151 850 000	151 850 000
<i>varav byggnader</i>	<i>113 964 000</i>	<i>113 964 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 886 000</i>	<i>37 886 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier, whiteboardtavla	14 734	14 734
Installationer, ström bredband	43 860	43 860
Nya Cykelställ	136 719	136 719
IMD anslutning	537 899	537 899
Ny garagebelysning	54 862	54 862
	788 074	788 074
Årets anskaffningar		
Elbilsladdare, Brandvarnaranläggning, nödljus källare	146 862	0
	934 937	788 074
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, whiteboardtavla	-14 734	-14 734
Installationer, ström bredband	-43 860	-43 860
Installationer, IMD/Garagebelysning	-70 623	-31 104
Inventarier, cykelställ	-31 901	-4 557
	-161 118	-94 255
Årets avskrivningar		
Installationer, IMD/garagebelysning	-39 519	-39 519
Inventarier, cykelställ	-27 344	-27 344
Installationer, Elbilsladdare, Brandvarnaranläggning, Nödljus källare	-6 881	0
	-73 745	-66 863
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier, whiteboardtavla	-14 734	-14 734
Installationer, ström bredband	-43 860	-43 860
Installationer, IMD/garagebelysning	-110 143	-70 623
Inventarier, cykelställ	-59 245	-31 901
Installationer, Elbilsladdare, Brandvarnaranläggning, Nödljus källare	-6 881	0
	-234 863	-161 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	700 074	626 957
Varav		
Cykelställ	77 474	104 818
IMD	436 291	472 153
Garagebelysning	46 328	49 986
Elbilsladdare, Brandvarnaranläggning, Nödljus källare	139 981	0

Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2023-08-31	2022-08-31
Solceller/tak	1 402 878	0
Ventilation Astern	148 008	0
Summa pågående ny- till- och ombyggnad	1 550 886	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	27 574	4 734
Förutbetalda försäkringspremier	77 652	69 226
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 679	134 954
Förutbetald vattenavgift	38 241	36 875
Förutbetald renhållning	18 969	10 186
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 258	5 931
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 039	24 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 772	5 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 182	291 853

Not 12 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB	1 647 023	1 636 104
Transaktionskonto	1 873 836	3 705 579
Summa kassa och bank	3 520 859	5 341 683

Not 13 Avsättningar

	2023-08-31	2022-08-31
Avsättning till Individuell mätning el-fond	78 954	78 954
Summa avsättningar	78 954	78 954

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	23 047 357	23 849 141
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-691 784	-801 784
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 927 496	-7 491 384
Långfristig skuld vid årets slut	13 428 077	15 555 973

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2023-10-02	771 800,00	0,00	16 088,00	**755 712,00
STADSHYPOTEK	6,18%	2023-10-26	125 000,00	0,00	50 000,00	**75 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2023-10-02	357 312,00	0,00	68 000,00	**289 312,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-03-01	8 341 560,00	0,00	200 000,00	**8 141 560,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2024-12-30	127 689,00	0,00	4 400,00	123 289,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2025-06-30	600 000,00	0,00	75 000,00	525 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2026-01-30	6 613 360,00	0,00	242 000,00	6 371 360,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2027-12-01	6 912 420,00	0,00	146 296,00	6 766 124,00
Summa			23 849 141,00	0,00	801 784,00	23 047 357,00

*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om **9 261 584 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 13 428 077 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	11 294	9 028
Upplupna sociala avgifter	2 419	0
Upplupna räntekostnader	62 647	46 676
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 218	82 350
Upplupna elkostnader	52 415	44 379
Upplupna värmekostnader	80 263	74 638
Upplupna kostnader för renhållning	18 711	8 403
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 050	25 421
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	819 994	810 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 103 011	1 115 203

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	32 899 000	32 899 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen kommer att ta upp ett nytt lån 3 000 tkr under verksamhetsåret 2023/2024, för att bl a finansiera den fortsatta takentreprenaden.

Föreningen kan räkna med höjda räntor på de lån som ska sättas om under 2023/2024, där bl. a ett lån om 8 142 tkr ska sättas om i mars 2024.

Östersunds kommun, Jämtkraft AB m fl har aviserat om höjda taxor under 2024.

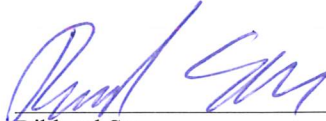
Styrelsens underskrifter

Östersund 8/11 2023

Ort och datum



Lars Turesson



Rikard Sten



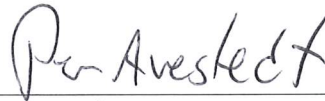
Jens Eén



Marthin Zetterberg



Jan Olof Molin



Per Avestedt

Östersund 2023-12-19

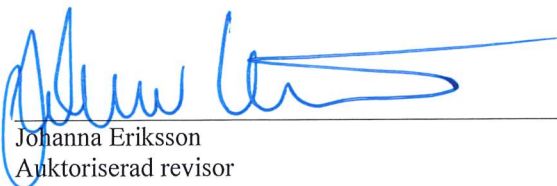
Ort och datum



Bertil Höglund
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/1-2024

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 19
organisationsnummer 793200-2152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 19 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 19 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 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 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 10/1-2024

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 19

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 19 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