

Årsredovisning

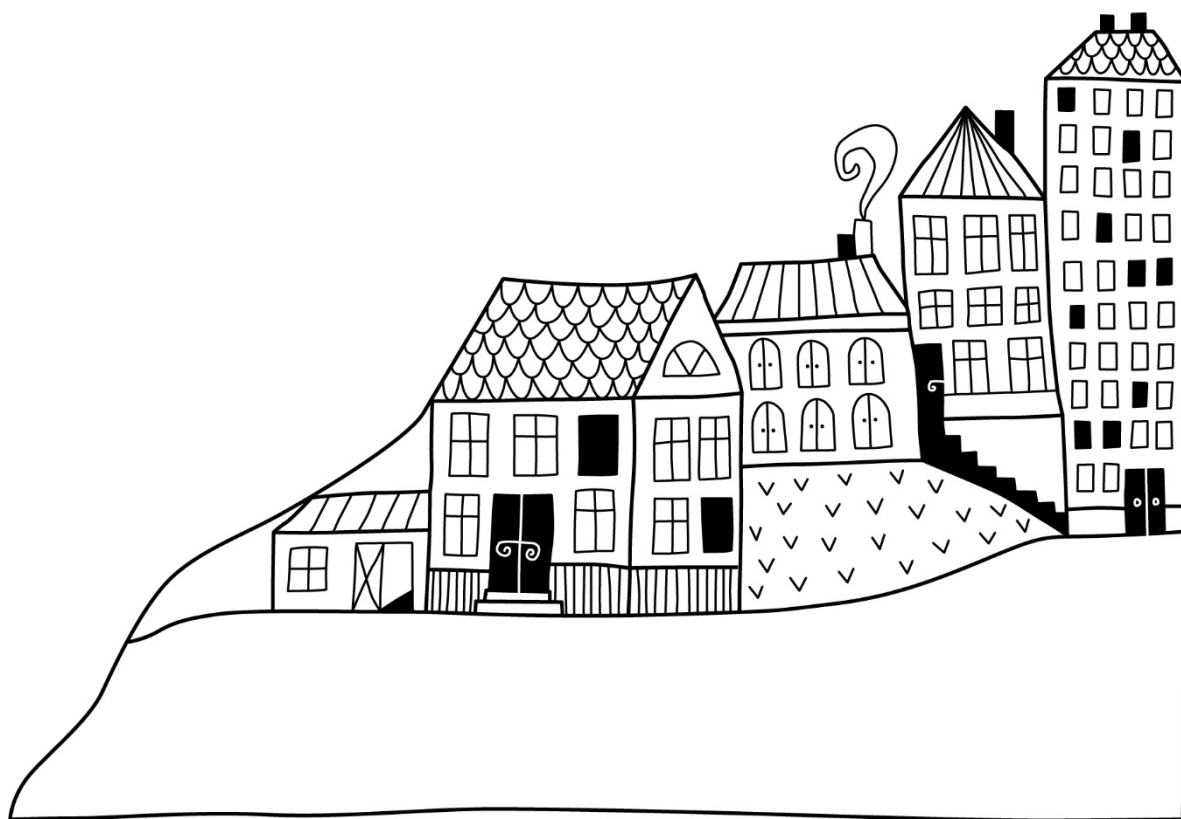
2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Östersundshus 12
Org nr: 793200–1402



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 12 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sju 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 82% till 73%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 057 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Blåhaken 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 188 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959–60. Fastighetens adress är Krondikesvägen 38A-58C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
25	80	65	14	4	188

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	46	119

Total tomtarea 21 075 m²

Total bostadsarea 12 008 m²

Lokalarea 296 m²



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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och har betalats ut under året. Det här året uppgick beloppet till 1000 kronor i återbäring och 0 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Årlig översyn av rökluckor m m	Norrlands Brandredskap
Vatten, avlopp och renhållning	Östersunds Kommun
El och fjärrvärme	Jämtkraft AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 380 tkr och planerat underhåll för 225 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens har en aktuell underhållsplan som reviderades 2023. Den 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.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Takreovering	2015
Dränering	2015
Balkonger	2016
Fasader	2016
Rökluckor	2023
Renovering el	2023
Markytor	2023

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Lokaler	20 919
Gemensamma utrymmen; tvättstuga	54 721
Installationer; fuktalarm, timerbyte, lås	121 946
Huskropp utvändigt; dörrstängare	18 104
Markytor	9 046

Planerat underhåll	År
Beskrivning	
Ventilation	2024–2025
Översyn/utbyte termostatventiler samt injustering av värmesystem	2026–2027
Relining stammar	2026–2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pål-Örjan Wågegård	Ordförande	2025
Maria Bertilsdotter Norberg	Sekreterare	2026
Jörgen Kron	Vice ordförande	2025
Emil Nilsson	Ledamot	2026
Anne Lander	Ledamot	2025
Irma Krantz	Ledamot	2026
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henric Westin	Suppleant	2026
Madeleine Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson		
BoRevision i Sverige AB	Revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensamhetsel IMD (Individuell mätning och debitering) har aktiverats under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 238 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 235 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0% från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 - 2024 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11)

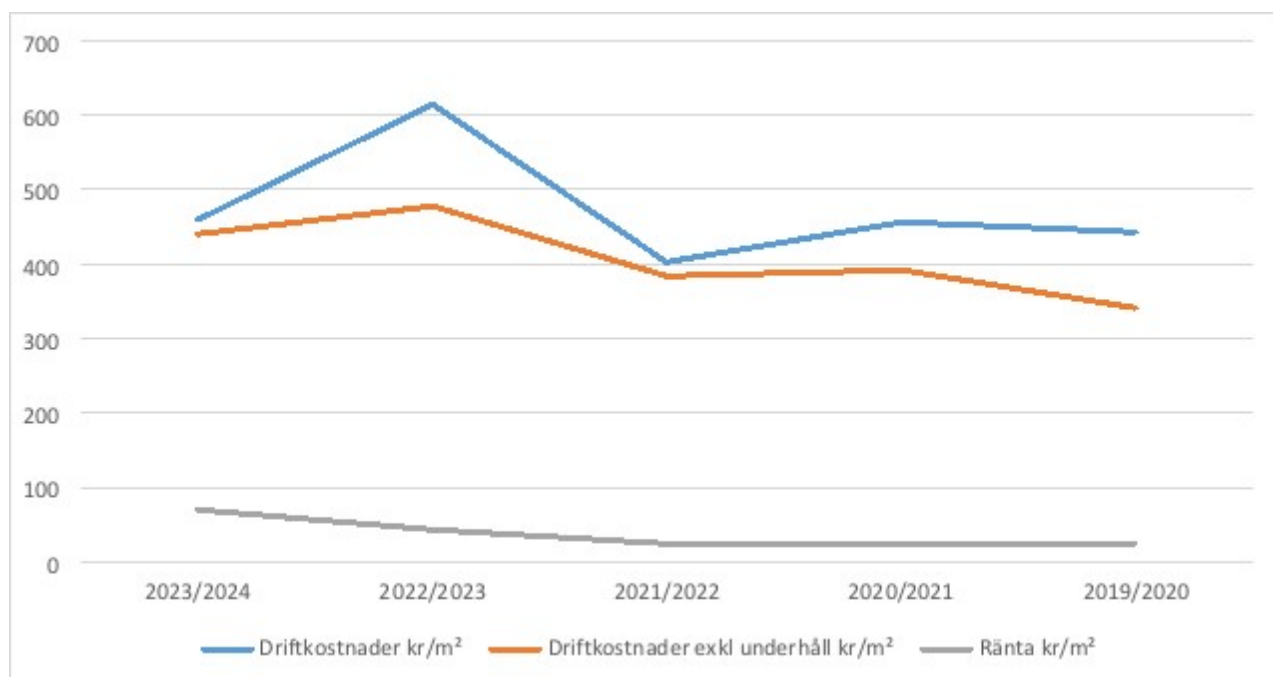


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 098	7 718	7 685	7 549	7 393
Rörelsens intäkter	9 264	8 694	8 386	8 454	7 945
Resultat efter finansiella poster*	314	-1 661	1 137	566	232
Årets resultat	314	-1 661	1 137	566	232
Resultat exkl. avskrivningar	1 372	-629	1 929	1 310	946
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-260	-2 261	297	-40	-664
Balansomslutning	28 936	30 405	26 826	26 675	26 523
Soliditet %*	9	7	14	10	8
Likviditet %	14	20	57	34	202
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	73	82	193		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	89	92	90	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	663	644	642	631	620
Driftkostnader kr/kvm	458	612	402	456	441
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	440	477	382	390	341
Energikostnad kr/kvm*	254	266	229	224	213
Underhållsfond kr/kvm	398	284	286	174	129
Reservering till underhållsfond kr/kvm	133	133	133	110	131
Sparande kr/kvm*	130	84	177	172	176
Ränta kr/kvm	68	43	23	24	25
Skuldsättning kr/kvm*	1 975	2 034	1 682	1 733	1 785
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 023	2 085	1 723	1 776	1 829
Räntekänslighet %*	3,1	3,2	2,7	2,8	3,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 973	3 494 995	-132 152	-1 660 721
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 660 721	1 660 721
Reservering underhållsfond		1 632 000	-1 632 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-224 736	224 736	
Årets resultat				314 168
Vid årets slut	476 973	4 902 259	-3 200 137	314 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 792 873
Årets resultat	314 168
Årets fondavsättning	-1 632 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 736
Summa	-2 885 969

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 885 969

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 098 211	7 717 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 165 867	976 446
Summa rörelseintäkter		9 264 078	8 694 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 636 715	-7 535 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-948 667	-851 402
Personalkostnader	Not 6	-472 548	-448 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 456	-1 031 867
Summa rörelsekostnader		-8 115 386	-9 867 944
Rörelseresultat		1 148 692	-1 173 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 592	32 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 116	-525 783
Summa finansiella poster		-834 524	-487 159
Resultat efter finansiella poster		314 168	-1 660 721
Årets resultat		314 168	-1 660 721



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 244 082	20 033 182
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	7 298 344	6 882 142
Summa materiella anläggningstillgångar		26 542 426	26 915 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		282 000	282 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		282 000	282 000
Summa anläggningstillgångar		26 824 426	27 197 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 436	9 950
Övriga fordringar	Not 10	275 267	246 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 719	148 023
Summa kortfristiga fordringar		460 421	404 870
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 651 554	2 802 556
Summa kassa och bank		1 651 554	2 802 556
Summa omsättningstillgångar		2 111 975	3 207 426
Summa tillgångar		28 936 401	30 404 750



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	476 973	476 973	
Fond för yttre underhåll	4 902 259	3 494 995	
Summa bundet eget kapital	5 379 232	3 971 968	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 200 137	-132 152	
Årets resultat	314 168	-1 660 721	
Summa fritt eget kapital	-2 885 969	-1 792 873	
Summa eget kapital	2 493 263	2 179 095	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 816 158	12 554 875
Summa långfristiga skulder		10 816 158	12 554 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 479 659	12 476 742
Leverantörsskulder		159 178	7 104
Skatteskulder		28 132	20 352
Övriga skulder	Not 14	706 310	806 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 253 701	2 360 088
Summa kortfristiga skulder		15 626 981	15 670 780
Summa eget kapital och skulder	28 936 401	30 404 750	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 148 692	-1 173 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 057 456	1 031 867
	2 206 148	-141 695
Erhållen ränta	8 412	39 005
Erlagd ränta	-833 599	-462 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 380 961	-565 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-59 371	219 638
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 052 233	836 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 357	491 598
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-684 558	-7 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-684 558	-7 100 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-735 800	-660 800
Upptagna lån		5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-735 800	4 339 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 151 001	-2 269 202
Likvida medel vid årets början	2 802 556	5 071 757
Likvida medel vid årets slut	1 651 554	2 802 556



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Balkonger	Linjär	40
El entreprenad området, ej hus	Linjär	30
Bommar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder inkl värme, vatten och tv	7 361 827	7 316 016
Hyror, lokaler	78 148	57 340
Hyror, garage	209 311	162 984
Hyror, p-platser	280 773	218 402
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 482	-30 696
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-520	-578
Elavgifter	182 154	-5 532
Summa nettoomsättning	8 098 211	7 717 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkongavgift	416 760	417 000
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter mm	153 962	89 469
Fakturerade kostnader, renhållning Ösdhus 14:ans del	163 920	136 198
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-20
Övriga rörelseintäkter: parkering	65 797	54 273
Försäkringsersättningar	365 445	279 526
Summa övriga rörelseintäkter	1 165 867	976 446

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-224 736	-1 661 059
Reparationer	-380 033	-913 787
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 420	-322 712
Försäkringspremier	-201 162	-172 645
Kabel- och digital-TV	-303 303	-282 391
Pcb/Radonsanering	-88 878	0
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 870	-27 091
Serviceavtal	-238	0
Obligatoriska besiktningar	-6 816	-5 775
Bevakningskostnader	-53 566	-63 793
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 163	0
Snö- och halkbekämpning	-362 286	-341 186
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 837
Förbrukningsinventarier	-10 653	-32 442
Vatten	-659 828	-544 666
Fastighetsel	-808 458	-1 290 607
Uppvärmning	-1 662 172	-1 436 274
Sophantering och återvinning	-502 742	-420 310
Förvaltningsarvode, fastighetsskötsel och städ	-21 390	-11 675
Summa driftskostnader	-5 636 715	-7 535 950



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-799 522	-714 567
IT-kostnader	-29 745	-7 544
Arvode, yrkesrevisorer	-10 125	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-51 274	-31 971
Inkasso	-306	-1 577
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 416	-33 398
Telefon och porto	-2 843	-5 685
Medlems- och föreningsavgifter	-8 163	-21 772
Bankkostnader	-6 274	-12 639
Summa övriga externa kostnader	-948 667	-851 402

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-166 708	-161 362
Styrelsearvoden	-123 229	-118 493
Sammanträdesarvoden	-3 529	-4 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 944	-78 249
Pensionskostnader	-7 587	-7 176
Sociala kostnader	-87 551	-78 645
Summa personalkostnader	-472 548	-448 725

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-13 649	-13 649
Avskrivning Markinventarier	-8 660	-8 660
Avskrivningar tillkommande utgifter	-766 791	-766 791
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 207	-6 100
Avskrivning Installationer	-248 149	-236 667
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 057 456	-1 031 867



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 320 004	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	31 532 334	31 532 334
Markinventarier	86 604	86 604
	40 235 142	40 235 142

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 678 492	-7 664 843
Tillkommande utgifter standardförbättringar	-12 503 983	-11 737 192
Markinventarier	-19 486	-10 826
	-20 201 961	-19 412 861

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-13 649	-13 649
Årets avskrivning tillkommande utgifter standardförbättringar	-766 791	-766 791
Årets avskrivning markinventarier	-8 660	-8 660
	-789 100	-789 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-20 991 061** **-20 201 960****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 244 082** **20 033 182****Varav**

Byggnader	627 864	641 513
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter standardförbättringar	18 261 560	19 028 351
Markinventarier	58 458	67 118

Taxeringsvärden

Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	2 398 000	2 398 000

Totalt taxeringsvärde**135 398 000** **135 398 000***varav byggnader* 97 773 000 97 773 000*varav mark* 37 625 000 37 625 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 820
Förutbetalda försäkringspremier	70 722	59 718
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 471	60 178
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 526	24 307
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 719	148 023

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel, Swedbank	151 429	116 407
Transaktionskonto, Swedbank	1 500 125	2 686 148
Summa kassa och bank	1 651 554	2 802 556

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	24 295 817	25 031 617
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-735 800	-735 800
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 743 859	-11 740 942
Långfristig skuld vid årets slut	10 816 158	12 554 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-02	2 255 000,00	0,00	55 000,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-02	2 255 000,00	0,00	55 000,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-09-30	546 103,00	0,00	59 036,00	487 067,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-10-30	3 145 000,00	0,00	74 000,00	3 071 000,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-09-11	630 000,00	0,00	120 000,00	510 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-11	1 965 156,00	0,00	24 564,00	1 940 592,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-01-30	3 145 000,00	0,00	74 000,00	3 071 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	1 173 808,00	0,00	40 000,00	1 133 808,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2025-10-30	1 881 550,00	0,00	62 200,00	1 819 350,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-01-30	3 060 000,00	0,00	72 000,00	2 988 000,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2027-04-30	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
Summa			25 031 617,00	0,00	735 800,00	24 295 817,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi sju lån om 13 479 659 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 10 816 158kr till betalning mellan 2 och 5år efter balansdagen.



Not 14 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	703 587	793 735
Momsfordran	-6 923	0
Skuld sociala avgifter och skatter	9 646	9 324
Clearing	0	3 435
Summa övriga skulder	706 310	806 494

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	36 680	34 068
Upplupna sociala avgifter	10 372	7 297
Upplupna räntekostnader	105 938	100 421
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 093 293
Upplupna elkostnader	53 450	164 325
Upplupna vattenavgifter	153 261	86 757
Upplupna värmekostnader	73 874	122 951
Upplupna kostnader för renhållning	74 018	56 833
Upplupna revisionsarvoden	0	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 987
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	746 108	652 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 253 701	2 360 088

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	25 339 000	25 339 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Pål-Örjan Wågegård

Maria Bertilsdotter Norberg

Jörgen Kron

Emil Nilsson

Anne Lander

Irma Krantz

Nils Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB



RBF Östersundshus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 12 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



Verifikat

Transaktion 09222115557536236610

Dokument

Årsredovisning 230901-240831
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-01-10 10:17:35 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)
Färdigställt 2025-01-20 15:07:02 CET (+0100)

Signerare

Sofie Rundqvist (SR)
Riksbyggen
sofie.rundqvist@riksbyggen.se
Signerade 2025-01-10 10:17:35 CET (+0100)

Pål-Örjan Wågegård (PW)
wagegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÅL ÖRJAN WÅGEGÅRD"
Signerade 2025-01-10 10:55:09 CET (+0100)

Anne Lander (AL)
annelander1957@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE LANDER"
Signerade 2025-01-13 10:50:21 CET (+0100)

Emil Nilsson (EN)
nentysen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil Mattias Nilsson"
Signerade 2025-01-14 19:08:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536236610

Irma Krantz (IK)
irmakrantz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irma Anette Krantz"
Signerade 2025-01-13 18:45:24 CET (+0100)

Jörgen Kron (JK)
jorgenk_kroon@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Jörgen Kron"
Signerade 2025-01-10 18:40:24 CET (+0100)

Maria Bertilsdotter Norberg (MBN)
mariabertilsdotternorberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN MARIA BERTILSDOTTER NORBERG"
Signerade 2025-01-14 19:02:17 CET (+0100)

Nils Lindström (NL)
nils.lindstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Nils Ceasare Lindström"
Signerade 2025-01-10 10:19:07 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-20 15:07:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536236610

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 12, org.nr. 793200-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 12 för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus nr 12 för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Anna Maria Kristina Christiansson

BoRevision

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 2664f3da920677[...]499402a279185

IP: 109.124.xxx.xxx

2025-01-20 14:03:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.