

Årsredovisning

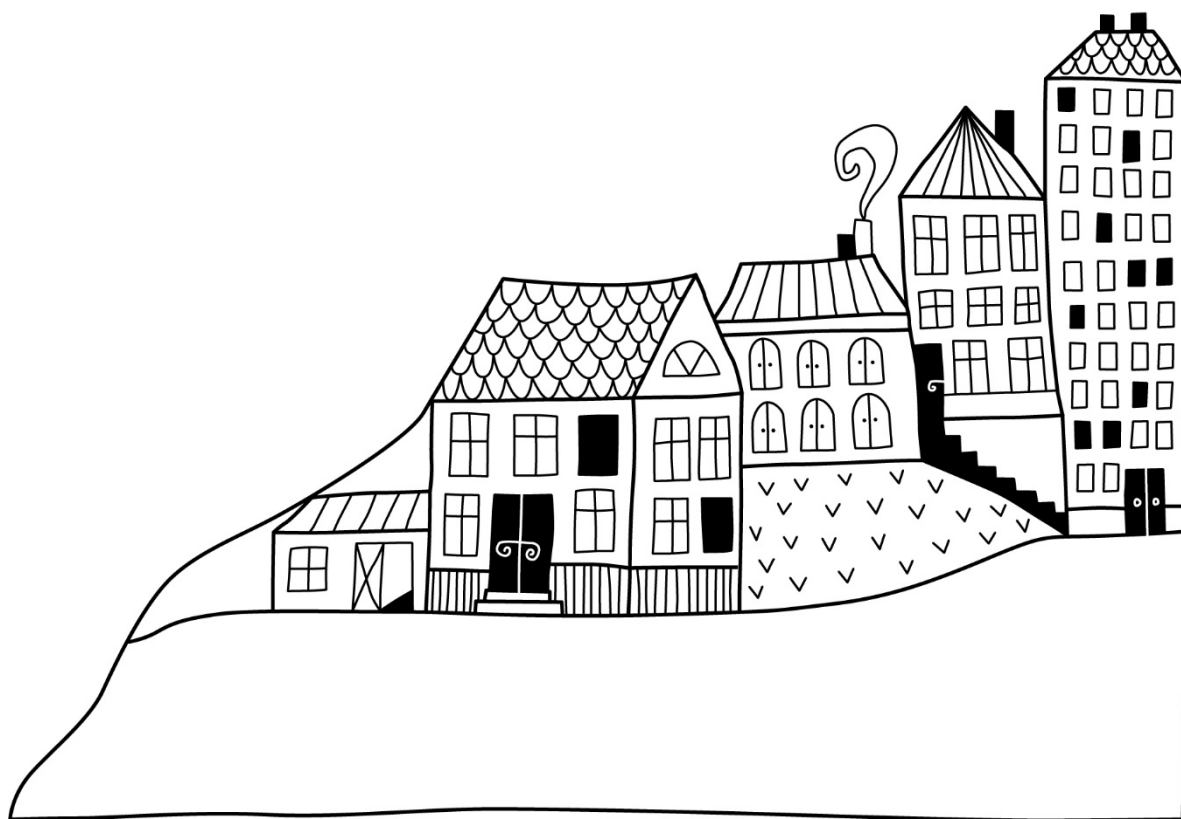
2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen BRF Östersundshus 15
Org nr: 793200-1352



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Östersundshus 15 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-13. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-13.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 454% till 512%.

I resultatet ingår avskrivningar med 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 835 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. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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
Övriga intäktsbringande ytor	212 m ²
Lokaler hyresrätt	925 m ²
Garagelokaler	1 004 m ²
Total lokalarea	2 141 m ²
Årets taxeringsvärde	120 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 384 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 6,56 % 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 Mellersta Norrland. 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 249 tkr och planerat underhåll för 204 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen. 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. Föreningen planerar att byta K regelverk, till K3, därav en lägre avsättning i år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage och P-platser	2018-2019
Grovtvättmaskin	2019-2020
Huskropp utvändigt, fasader, takläggning balkong	2019-2020
Markytor	2019-2020
Installationer, elmätare, panncentral	2020-2021
Huskropp utvändigt, fasader, rökgasluckor	2020-2021
Markytor, buskar, asfaltsarbeten	2020-2021
IT/data	2021-2022
Markbrunnar	2021-2022
Fasad. hussockel	2021-2022
Källarfönster	2021-2022
Soprumsdörrar	2021-2022
Målning 12 st entréer, panncentralen mm	2022-2023
Skyddsrumsgårdar	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	98 401
Bytt entrébelysning till LED	105 111

Planerat underhåll

	År
Rensning avloppsledningar i källargolv	2024-2025
Ventilationsutrustning	2024-2025
Balkongrenovering	2025-2026

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
Therese Beckman	Sekreterare	2025
Mikael Molin	Vice ordförande	2026
Märit Berglund	Ledamot	2025
Ole Larsson	Ledamot	2026
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	Utses
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Ånnegård	Suppleant	2026
Staffan Fröberg	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevison Revisionsbyrå	Revisor	2025
Karin Carlsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Åsa Matsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alf Nordström	2025	
Per Handspik	2025	

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 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 höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 – 2024 uppgick i genomsnitt till 614 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 233	6 848	6 606	6 694	6 586
Resultat efter finansiella poster*	1 097	939	766	-778	860
Årets kassaflöde	1 346	634	-154	133	356
Soliditet %*	41	37	33	27	30
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	512	454	477	271	384
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	90	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	655	627	609	614	605
Driftkostnader kr/kvm	346	328	319	460	314
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	330	302	260	259	250
Energikostnad kr/kvm*	195	189	170	161	158
Reservering till underhållsfond kr/kvm	82	144	144	123	123
Sparande kr/kvm*	167	167	186	202	200
Skuldsättning kr/kvm*	859	898	986	1 027	1 067
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 041	1 088	1 196	1 245	1 294
Räntekänslighet %*	1,6	1,7	2,0	2,0	2,1

* 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, såsom TV och elavgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för föreningens hushållsel, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till den som förbrukar elen. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

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	888 954	5 985 562	-577 892	938 937
Disposition enl. årsstämmobeslut			938 937	-938 937
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-203 511	203 511	
Årets resultat				1 097 267
Vid årets slut	888 954	6 782 051	-435 444	1 097 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	361 046
Årets resultat	1 097 267
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	203 511
Summa	661 824

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **661 824**

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	7 233 322	6 847 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 291	197 862
Summa rörelseintäkter		7 431 613	7 045 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 232 678	-4 008 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 065 787	-1 023 620
Personalkostnader	Not 6	-229 024	-214 058
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-737 424	-781 474
Summa rörelsekostnader		-6 264 914	-6 027 451
Rörelseresultat		1 166 699	1 018 059
Finansiella poster			
Andelsutdelning Riksbyggen		0	3 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197 809	130 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 241	-213 873
Summa finansiella poster		-69 432	-79 122
Resultat efter finansiella poster		1 097 267	938 937
Årets resultat		1 097 267	938 937

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 273 368	10 975 591
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	211 209	246 411
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	56 259	41 115
Summa materiella anläggningstillgångar		10 540 837	11 263 116
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		10 738 837	11 461 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 373	4 156
Övriga fordringar		54 217	48 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	516 902	450 839
Summa kortfristiga fordringar		580 492	503 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	8 879 479	7 533 616
Summa kassa och bank		8 879 479	7 533 616
Summa omsättningstillgångar		9 459 971	8 037 565
Summa tillgångar		20 198 808	19 498 681

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		888 954	888 954
Fond för yttre underhåll		6 782 051	5 985 562
Summa bundet eget kapital		7 671 005	6 874 516
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		–435 443	–577 892
Årets resultat		1 097 267	938 937
Summa fritt eget kapital		661 824	361 046
Summa eget kapital		8 332 829	7 235 562
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	6 123 740
Summa långfristiga skulder		0	6 123 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 493 262	4 844 922
Leverantörsskulder		344 719	335 010
Skatteskulder		19 146	13 734
Övriga skulder	Not 14	114 832	118 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	894 020	827 662
Summa kortfristiga skulder		11 865 979	6 139 379
Summa eget kapital och skulder		20 198 808	19 498 681

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 166 699	1 018 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 424	781 474
	1 904 123	1 799 534
Erhållen ränta	151 046	50 037
Erlagd ränta	-262 259	-191 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 792 910	1 657 817
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 780	-172 047
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	73 278	268 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 836 408	1 754 679
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-15 144	-41 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 144	-41 115
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-475 400	-1 079 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 400	-1 079 496
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 345 864	634 068
Likvida medel vid årets början	7 533 616	6 899 547
Likvida medel vid årets slut	8 879 479	7 533 616
Kassa och Bank BR	8 879 479	7 533 616

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	50
Badrum, stammar m m	Linjär	33
Fastighetsförbättringar	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Förbättring byggnad	Linjär	100
Värmesystem	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	50
Utemöbler	Linjär	5
Parkeringsplatser	Linjär	30
Mini kök, lokal 2016	Linjär	15
Internet	Linjär	5
Datorer m m	Linjär	3
Postboxar	Linjär	5
Ny parkering Odensalagatan	Linjär	5
Lägenhetsdörrar	Linjär	50

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 och vatten	6 184 716	5 937 205
Hyror, lokaler	474 351	450 300
Hyror, garage	270 000	235 800
Hyror, p-platser	109 300	80 890
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 726	-65 578
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-250	-440
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 350	-4 150
Elavgifter	242 281	213 621
Summa nettoomsättning	7 233 322	6 847 648

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Digital-TV	171 150	169 650
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter mm	26 301	26 902
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	840	1 317
Summa övriga rörelseintäkter	198 291	197 862

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-203 511	-323 315
Reparationer	-249 112	-175 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 000	-263 588
Försäkringspremier	-180 909	-154 971
Kollektiv TV	-169 765	-163 134
Pcb/Radonsanering	-138 878	0
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 373	-88 472
Serviceavtal	-3 125	-3 125
Obligatoriska besiktningar, lekplats	-4 206	-3 850
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 831
Snö- och halkbekämpning	-343 041	-297 996
Statuskontroll	0	-11 675
Drift och förbrukning, övrigt	0	-8 797
Förbrukningsinventarier	-66 453	-71 843
Vatten	-436 469	-365 619
Fastighetsel	-553 919	-712 944
Uppvärmning	-1 390 820	-1 225 467
Sophantering och återvinning	-146 089	-132 721
Förvaltningsarvode drift	-47 008	-10 940
Summa driftskostnader	-4 232 678	-4 008 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-884 197	-851 981
IT-kostnader	-85 928	-85 765
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-20 025
Övriga förvaltningskostnader	-32 705	-26 728
Kreditupplysningar	-170	-352
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 853	-15 467
Telefon och porto	-4 640	-2 525
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-9 900
Konsultarvoden	-3 713	-6 250
Bankkostnader	-6 682	-4 627
Summa övriga externa kostnader	-1 065 787	-1 023 620

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-76 000	-37 700
Sammanträdesarvoden	-36 300	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-78 606	-127 848
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	-1 200
Sociala kostnader	-34 518	-29 310
Summa personalkostnader	-229 024	-214 058

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-180 437	-180 437
Avskrivning Markanläggningar	0	-19 636
Avskrivningar tillkommande utgifter	-521 786	-521 786
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 202	-59 617
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-737 424	-781 474

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 580 172	29 580 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 300 785	-8 120 349
Tillkommande utgifter	-10 185 983	-9 664 197
Markanläggningar	-117 813	-98 178
	-18 604 581	-17 882 724
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-180 437	-180 437
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-521 786	-521 786
Årets avskrivning markanläggningar	0	-19 636
	-702 223	-721 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 306 804	-18 604 581
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 273 368	10 975 591
Varav		
Byggnader	721 045	901 482
Mark	280 000	280 000
Tillkommande utgifter	9 272 323	9 794 109
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	5 384 000	5 384 000
Totalt taxeringsvärde	120 384 000	120 384 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 418 000</i>	<i>87 418 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 966 000</i>	<i>32 966 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	861 441	861 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	861 441	861 441
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-615 030	-555 414
	-615 030	-555 414
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-35 202	-59 617
	-35 202	-59 617
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-650 232	-615 030
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-650 232	-615 030
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 209	246 411
Varav		
Inventarier och verktyg	211 209	246 411

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Balkonger	56 259	41 115
Vid årets slut	56 259	41 115

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	132 225	85 463
Förutbetalda försäkringspremier	63 656	53 597
Förutbetalt förvaltningsarvode	299 721	290 937
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 299	13 842
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	7 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	516 902	450 839

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel, SBAB	5 813 503	5 664 821
Bankkonto, Swedbank	28 454	17 584
Transaktionskonto, Swedbank	3 037 522	1 847 814
Clearing	0	3 397
Summa kassa och bank	8 879 479	7 533 616

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	10 493 262	10 968 662
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-475 400
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 493 262	-4 369 522
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 123 740

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-30	1 364 736,00	0,00	85 296,00	1 279 440,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-12-01	1 323 740,00	0,00	90 000,00	1 233 740,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-03	1 530 000,00	30 000,00	120 000,00	1 440 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-10-02	1 710 186,00	0,00	60 104,00	1 650 082,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-03-30	5 010 000,00	0,00	120 000,00	4 890 000,00
Summa			10 938 662,00	30 000,00	475 400,00	10 493 262,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 14 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	112 994	122 589
Skuld för moms	0	-3 852
Skuld sociala avgifter och skatter	1 838	4 186
Avräkning hyror och avgifter	0	-4 872
Summa övriga skulder	114 832	118 051

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	47 515	42 533
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 058	0
Upplupna elkostnader	38 544	40 483
Upplupna vattenavgifter	76 134	58 297
Upplupna värmekostnader	59 232	50 257
Upplupna kostnader för renhållning	21 854	22 493
Upplupna revisionsarvoden	9 150	9 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 581	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 953	588 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894 020	827 662

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	16 860 248	16 860 248

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter**Digital signering – se bilaga**

Ort och datum

Monica Berg

Therese Beckman

Ole Larsson

Mikael Molin

Märit Berglund

Joakim Tjärnhage

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Karin Carlsson
Förtroendevald revisor

Riksbyggen BRF Östersundshus 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen BRF Östersundshus 15 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

Verifikat

Transaktion 09222115557536263350

Dokument

Årsredovisning 2023-2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-01-10 13:12:40 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)

Färdigställt 2025-01-22 13:01:07 CET (+0100)

Initierare

Sofie Rundqvist (SR)

Riksbyggen

sofie.rundqvist@riksbyggen.se

Signerare

Monica Berg (MB1)

bergmonica4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA BERG"

Signerade 2025-01-10 14:28:59 CET (+0100)

Mikael Molin (MM)

mickemolle8@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MIKAEL MOLIN"

Signerade 2025-01-15 17:32:37 CET (+0100)

Märit Berglund (MB2)

mcberglund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Märit Christin Berglund"

Signerade 2025-01-10 16:59:27 CET (+0100)

Ole Larsson (OL)

ole.l.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS OLE LARSSON"

Signerade 2025-01-10 16:31:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536263350

Therese Beckman (TB)
theresebeckmaan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Therese Beckman"
Signerade 2025-01-10 14:11:34 CET (+0100)

Joakim Tjärnhage (JT)
joakim.tjarnhage@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM TJÄRNHAGE"
Signerade 2025-01-10 13:46:33 CET (+0100)

Karin Carlsson (KC)
karincarlsson52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN KARLSSON"
Signerade 2025-01-15 17:37:10 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-22 13:01:07 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 15, org.nr. 793200-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 15 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 15 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, medelförvaltningen 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Karin Carlsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557537165513

Dokument

RBF Östersundshus 15 RB 241231 dig
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-01-21 17:05:27 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)
Färdigställt 2025-01-22 13:00:14 CET (+0100)

Initierare

Sofie Rundqvist (SR)
Riksbyggen
sofie.rundqvist@riksbyggen.se

Signerare

Karin Carlsson (KC)
karincarlsson52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN KARLSSON"
Signerade 2025-01-21 17:06:42 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-22 13:00:14 CET (+0100)

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

