

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen BRF Östersundshus 10
Org nr: 793200-1410



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Östersundshus 10 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 1953-12-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-04.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 654% till 574%.

I resultatet ingår avskrivningar med 56 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 123 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 5 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Kyrkgatan 27 A-B och Brogränd 18 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	8
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal hyresbostäder	1
Antal lokaler	5
Antal p-platser	13

Total tomtarea	1 153 m ²
Total bostadsarea	1 184 m ²
Total lokalarea	389 m ²
Årets taxeringsvärde	13 087 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 087 000 kr

Riksbyggen 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 8 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 845 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 284 tkr (180 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 107 kr/m². Underhållsplanen är aktiv och granskas årligen, senast uppdaterad 2020

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning utanför restaurang och källarfönster	2019-2020

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Målning sophus	2025
Radonåtgärder	2025
Källardörrar	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Berghult	Ordförande	2026
Marcus Nilsson	Sekreterare	2025
Daniel Vilhelmsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Karlsson	Suppleant	2025
Henrik Toutin	Suppleant	2026
Per Avestedt	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	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 inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-12-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 637 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.

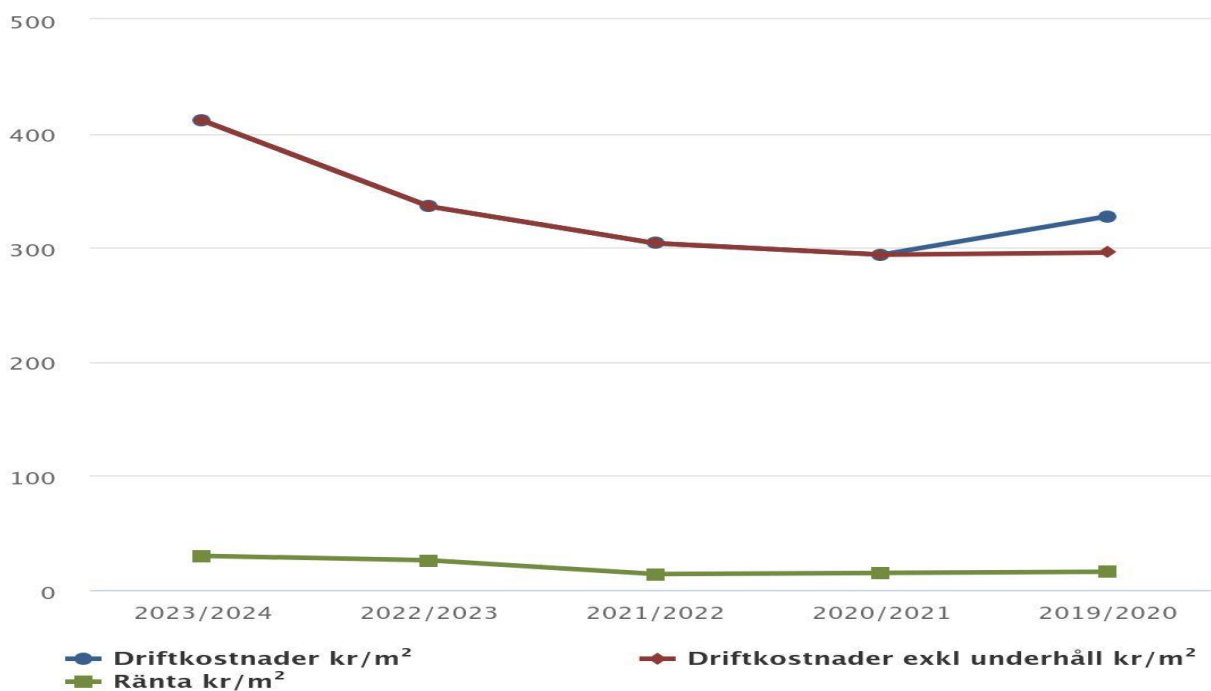
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 023	978	938	891	905
Resultat efter finansiella poster*	67	168	192	166	103
Årets kassaflöde	85	77	125	65	146
Soliditet %*	58	57	52	47	42
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	574	654	571	489	393
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	72	72	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	637	614	598	587	579
Driftkostnader kr/kvm	411	336	304	294	327
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	336	304	294	296
Energikostnad kr/kvm*	213	193	176	179	163
Reservering till underhållsfond kr/kvm	107	107	107	107	107
Sparande kr/kvm*	78	142	157	141	133
Skuldsättning kr/kvm*	728	779	862	926	990
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	990	1 059	1 172	1 259	1 345
Räntekänslighet %*	1,6	1,7	2,0	2,1	2,3

* 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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 875	36 145	1 560 557	41 539	167 886
Disposition enl. årsstämmobeslut				167 886	-167 886
Reservering underhållsfond			168 000	-168 000	
Årets resultat					67 361
Vid årets slut	48 875	36 145	1 728 557	41 425	67 361

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	209 426
Årets resultat	67 361
Årets fondreservering enligt stadgarna	-168 000
Summa	108 786

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	108 786
--	----------------

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	1 022 568	978 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 128	5 677
Summa rörelseintäkter		1 025 696	983 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-646 730	-528 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 033	-179 728
Personalkostnader	Not 6	-34 429	-32 118
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-55 749	-55 749
Summa rörelsekostnader		-939 941	-796 196
Rörelseresultat		85 755	187 621
Finansiella poster			
Andelsutdelning Riksbyggen		0	570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 718	20 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 113	-40 766
Summa finansiella poster		-18 394	-19 735
Resultat efter finansiella poster		67 361	167 886
Årets resultat		67 361	167 886

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 491 060	1 546 809
Summa materiella anläggningstillgångar		1 491 060	1 546 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		1 519 560	1 575 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 306	16 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	45 364	36 884
Summa kortfristiga fordringar		63 670	53 530
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 713 400	1 628 093
Summa kassa och bank		1 713 400	1 628 093
Summa omsättningstillgångar		1 777 070	1 681 622
Summa tillgångar		3 296 630	3 256 931

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 875	48 875
Reservfond		36 145	36 145
Fond för yttre underhåll		1 728 557	1 560 557
Summa bundet eget kapital		1 813 577	1 645 577
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 426	41 539
Årets resultat		67 361	167 886
Summa fritt eget kapital		108 786	209 426
Summa eget kapital		1 922 363	1 855 003
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	975 000	1 035 000
Summa långfristiga skulder		975 000	1 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	169 864	189 864
Leverantörsskulder		14 414	13 087
Skatteskulder		3 424	2 645
Övriga skulder		44 560	44 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	167 005	116 773
Summa kortfristiga skulder		399 267	366 929
Summa eget kapital och skulder		3 296 630	3 256 931

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	85 755	187 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	55 749	55 749
	141 504	243 371
Erhållen ränta	22 359	10 690
Erlagd ränta	-47 300	-40 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 563	214 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 781	-4 477
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	52 525	-1 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 307	208 010
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-80 000	-131 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-131 027
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	85 307	76 983
Likvida medel vid årets början	1 628 093	1 551 109
Likvida medel vid årets slut	1 713 400	1 628 093
Kassa och Bank BR	1 713 400	1 628 093

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

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	80
Badrumsrenovering	Linjär	35
Stambyte	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	736 984	710 868
Hyror, bostäder	34 472	33 153
Hyror, lokaler	233 112	216 120
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Summa nettoomsättning	1 022 568	978 141

*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pant- och överlåtelseavgifter	2 888	483
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	240	5 191
Summa övriga rörelseintäkter	3 128	5 677

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Reparationer	-8 462	-24 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 390	-45 611
Försäkringspremier	-25 677	-21 998
Kollektivt TV och bredband	-42 368	-40 312
Radonmätning	-5 748	0
Återbäring från Riksbyggen	200	1 600
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-69 739	-10 381
Snö- och halkbekämpning	-34 160	-21 474
Vatten	-58 180	-51 756
Fastighetsel	-71 034	-87 140
Uppvärmning	-205 893	-164 561
Sophantering och återvinning	-39 266	-33 695
Trapphusstäd och fastighetsskötsel	-40 013	-29 024
Summa driftskostnader	-646 730	-528 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-162 912	-156 035
Arvode, yrkesrevisorer	-22 125	-18 200
Övriga förvaltningskostnader	-10 236	-1 500
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 888	-483
Kontorsmateriel	-1 031	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 425	-1 425
Bankkostnader	-2 416	-2 057
Summa övriga externa kostnader	-203 033	-179 728

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-17 220	-17 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 240	-9 240
Sociala kostnader	-7 969	-5 658
Summa personalkostnader	-34 429	-32 118

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-9 434	-9 434
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 315	-46 315
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-55 749	-55 749

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 016 629	1 016 629
Mark	80 000	80 000
Badrumsrenovering	440 000	440 000
Stambyte	1 600 000	1 600 000
	3 136 629	3 136 629
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 136 629	3 136 629
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-903 429	-893 994
Badrumsrenovering och stambyte	-686 391	-640 076
	-1 589 820	-1 534 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-9 434	-9 434
Årets avskrivning badrumsrenovering och stambyte	-46 315	-46 315
	-55 749	-55 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 645 569	-1 589 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 491 059	1 546 810
Varav		
Byggnader	103 765	113 201
Mark	80 000	80 000
Badrumsrenovering och stambyte	1 307 294	1 353 609
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 545 000	11 545 000
Lokaler	1 542 000	1 542 000
Totalt taxeringsvärde	13 087 000	13 087 000
varav byggnader	9 648 000	9 648 000
varav mark	3 439 000	3 439 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 045	12 685
Förutbetalda försäkringspremier	9 035	7 608
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 710	13 168
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 574	3 422
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 364	36 884

Not 10 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel SBAB	837 339	815 924
Transaktionskonto Swedbank	876 061	812 169
Summa kassa och bank	1 713 400	1 628 093

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	1 144 864	1 224 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–60 000	–60 000
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	–109 864	–129 864
Långfristig skuld vid årets slut	975 000	1 035 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-09-03	129 864,00	0,00	20 000,00	109 864,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2027-12-01	1 095 000,00	0,00	60 000,00	1 035 000,00
Summa			1 224 864,00	0,00	80 000,00	1 144 864,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 000	0
Upplupna räntekostnader	1 354	1 541
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 636	0
Upplupna elkostnader	9 273	4 856
Upplupna vattenavgifter	0	9 018
Upplupna värmekostnader	18 748	7 158
Upplupna kostnader för renhållning	4 491	5 130
Upplupna revisionsarvoden	14 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	17 220	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 806	1 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 476	75 203
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 005	116 773

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	2 127 000	2 127 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Östersund, datum i enlighet med elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering – se bilaga

Lars Berghult

Digital signering – se bilaga

Marcus Nilsson

Digital signering – se bilaga

Daniel Vilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 10, org.nr. 793200-1410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 10 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. Revisor 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 10 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557538578397

Dokument

Årsredovisning 2023-2024

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-02-06 16:00:10 CET (+0100) av Daniel

Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2025-02-07 16:12:40 CET (+0100)

Signerare

Daniel Vilhelmsson (DV)

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Daniel-Paul Vilhelmsson"

Signerade 2025-02-06 16:01:18 CET (+0100)

Lars Berghult (LB)

berghult@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils

Lars Håkan Berghult"

Signerade 2025-02-06 23:40:50 CET (+0100)

Marcus Nilsson (MN)

dnaltmaj@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARCUS NILSSON"

Signerade 2025-02-06 17:21:38 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)

anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Maria Kristina Christiansson"

Signerade 2025-02-07 16:12:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557538578397

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>



Verifikat

Transaktion 09222115557538581114

Dokument

RBF Östersundshus nr 10 RB 240831
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-02-06 16:08:05 CET (+0100) av Daniel
Vilhelmsson (DV)*
Färdigställt 2025-02-07 16:08:12 CET (+0100)

Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)
Riksbyggen
daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-02-07 16:08:12 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>



Riksbyggen BRF Östersundshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen BRF Östersundshus 10 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