

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Östersundshus 20
Org nr: 792000-2818





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 20 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 7 282 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-04-16 och nuvarande stadgar antogs på extrastämman 2024-07-16.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för planerat underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa lån har under året förändrats från 180% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 102 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjortronet 1 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 120 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Snorres väg 1-239 (udda nr) på Frösön. Föreningen äger samlingslokalen "Kvartersgården".

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	18
2 r.o.k.	54
3 r.o.k.	42
4 r.o.k.	6
	120



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	12	
Garage	61	
P-platser	66	Med motorvärme
P-platser	12	Utan motorvärme
P-platser	4	Med laddstolpe
Total tomtarea		28 725 m ²
Total bostadsarea		7 860 m ²
Total lokalarea		48 m ²
Årets taxeringsvärde		74 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		74 119 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning (ekonomisk, fastighetsskötsel och jour) enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 411 tkr och planerat underhåll för 3 863 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023-05-05. Avsättning till underhållsfond har skett med 2 833 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder	2016	15 tkr
Målning balkongräcken	2016	1 699 tkr
Torktumlare	2016	104 tkr
Armatyr garage	2016	67 tkr
Lås	2016	22 tkr
Huskropp utvändigt (snörasskydd garage)	2017	32
Övrigt underhåll (bouleplan, sargbyte lekplats)	2017	117
Huskropp invändigt, (golvbrunn)	2018	5
Tvättstuga, (byte torktumlare)	2019	76
Installationer, (vatten, värme, ventilation)	2019	164
Huskropp utvändigt, (belysning)	2019	596
Lokaler (gästlägenheten)	2020	49 tkr
Installationer (undercentral värme)	2020	400 tkr
Markytor (grillplats)	2020	82 tkr
Garage (belysning)	2020	122 tkr
Markarbeten	2022	1 055 tkr
Lokaler	2023	48 tkr
Installationer V/A	2023	99 tkr
Markarbeten	2023	419 tkr
Garage- och p-platser	2023	27 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	28 091
Tvättstugetrustning	51 270
Markytor, dränering & plattsättning	3 783 537

Kommande räkenskapsår planerar föreningen att planera för takbyte.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helmie Rudolfsson	Ordförande	2026
Jonas Eriksson	Ledamot	2026
Gabriella Sjöström	Ledamot	2025
Sofie Eriksson	Ledamot	2026
Lennart Faxbrink	Ledamot	2025
Sune Andersson	Ledamot	2025
Åsa Hallström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Svensson	Suppleant/Sekreterare	2025
Jonas Olsson	Suppleant	2026
Ann-Mari Lund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson		
BoRevision Revisionsbyrå i Sverige AB	Byråvald Revisor	2025
Sara Norling	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Wiking		2025
Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Wiking		2025
Karin Ingvarson		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 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01, då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% från och med 2024-08-31.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bredbandsavgifter 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 15 st.)

Styrelsen kommenterar verksamhetsåret 2023/2024

Styrelsen har genomfört 9 protokollförda möten under året.

Vi har bytt ut sanden i sandlådor och även hela lekparkens yta av sand är utbytt.

Radonmätning har utförts under oktober till april i samtliga lägenheter i markplan och även i några i lägenheter i övre planet.

Det visade sig att det endast var 9 lägenheter som hade ett värde som överstiger riktvärdet 200 Bq.

Ny revisorsfirma från och med detta räkenskapsår är Borevision.

Nya stadgar har antagits efter 3 stämmor.

Dräneringsprojekt med stensättning mellan uteplatser pågår.

Odlingslotterna har fräschats upp med ny markyta och pallkragar.

Under året har 9 nya medlemmar tillkommit i föreningen.

Med vänlig hälsning Styrelsen

BRF Hjortronet Östersundshus 20



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 211	5 213	5 240	5 244	5 239
Rörelsens intäkter	5 561	5 614	5 524	5 448	5 289
Resultat efter finansiella poster*	-3 498	344	-326	519	322
Årets resultat	-3 498	344	-326	519	322
Resultat exkl avskrivningar	-3 102	728	34	877	681
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 435	-1 605	-1 255	-523	-719
Balansomslutning	17 119	17 640	17 439	18 347	18 855
Årets kassaflöde	82	426	-1 233	-747	-373
Soliditet %*	7	26	25	25	22
Likviditet %	33	52	46	122	210
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	93	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	652	652	656	647	629
Driftkostnader kr/kvm	815	398	477	365	369
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	330	337	291	273
Energikostnad kr/kvm*	190	181	163	161	154
Underhållsfond kr/kvm	466	641	442	435	349
Reservering till underhållsfond kr/kvm	267	267	147	160	160
Sparande kr/kvm*	87	151	144	175	173
Ränta kr/kvm	37	26	20	21	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 494	1 303	1 341	1 425	1 554
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 662	1 450	1 492	1 585	1 729
Räntekänslighet %*	2,5	2,2	2,3	2,4	2,7

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för verksamhetsåret, främst till följd av ökade kostnader för planerat underhåll och räntor. Föreningen har genomfört en entreprenad för dränering och plattsättning kring fastigheterna och tagit upp ett nytt lån på 2 000 000 kr för det. Samtidigt har de totala räntekostnaderna ökat. Föreningen visar dock en tillfredställande likviditet och ränteläget förväntas stabiliseras under kommande räkenskapsår vilket kommer att innebära ekonomiska lättnader för föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 948	5 608 565	-1 810 532	344 292
Disposition enl. årsstämmobeslut			344 292	-344 292
Reservering underhållsfond		2 333 000	-2 333 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 862 898	3 862 898	
Årets resultat				-3 497 877
Vid årets slut	513 948	4 078 667	63 658	-3 497 877

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 466 241
Årets resultat	-3 497 877
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 333 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 862 898
Summa	-3 434 220

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 434 220
--	--------------------

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	5 210 600	5 212 690
Övriga rörelseintäkter		350 582	400 998
Summa rörelseintäkter		5 561 182	5 613 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 132 316	-3 481 523
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 098 586	-1 055 952
Personalkostnader	Not 5	-161 720	-140 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-396 265	-383 773
Summa rörelsekostnader		-8 788 887	-5 061 379
Rörelseresultat		-3 227 705	552 309
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		0	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 216	18 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 388	-230 099
Summa finansiella poster		-270 172	-208 016
Resultat efter finansiella poster		-3 497 877	344 292
Årets resultat		-3 497 877	344 292



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 816 098	13 197 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	195 000	210 000
Summa materiella anläggningstillgångar		13 011 098	13 407 363
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		180 000	180 000
Andra långfristiga fordringar, övernattningslägenhet		0	600 360
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	780 360
Summa anläggningstillgångar		13 191 098	14 187 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 725	-2 726
Övriga fordringar		41 472	41 472
Övriga kortfristiga placeringar, övernattningslägenhet		600 360	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	171 565	378 846
Summa kortfristiga fordringar		810 672	417 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 117 304	3 035 016
Summa kassa och bank		3 117 304	3 035 016
Summa omsättningstillgångar		3 927 976	3 452 608
Summa tillgångar		17 119 074	17 640 332



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	513 948	513 948
Fond för yttre underhåll	4 078 667	5 608 565
Summa bundet eget kapital	4 592 615	6 122 513
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	63 657	−1 810 532
Årets resultat	−3 497 877	344 292
Summa fritt eget kapital	−3 434 220	−1 466 241
Summa eget kapital	1 158 395	4 656 272
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 093 738
Summa långfristiga skulder	4 093 738	6 407 056
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 971 096
Leverantörsskulder		995 060
Skatteskulder		30 697
Övriga skulder		440 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 430 029
Summa kortfristiga skulder	11 866 940	6 577 003
Summa eget kapital och skulder	17 119 074	17 640 332



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 227 705	552 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	396 265	383 773
	-2 831 440	936 081
Erhållen ränta	52 216	22 083
Erlagd ränta	-322 388	-196 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 101 612	761 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	207 280	-23 282
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 307 936	155 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 586 396	893 507
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-136 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-136 281
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-331 316	-331 316
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 668 684	-331 316
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	82 288	425 910
Likvida medel vid årets början	3 035 016	2 609 106
Likvida medel vid årets slut	3 117 304	3 035 016
Kassa och Bank BR	3 117 304	3 035 016



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Kassaflödesanalys

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker utifrån föreningens underhållplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden.

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	Slutår
Byggnader	Linjär	97	2071
Markarbeten	Linjär	75	2063
Ombyggnad ventilation	Linjär	60	2062
Fönsterbyte	Linjär	50	2061
Badrumsrenovering	Linjär	20	2034
Installation fiber	Linjär	20	2037
Avfallsbehållare	Linjär	20	2042

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, inklusive vatten, fjärrvärme och renhållning	4 948 176	4 948 176
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-33 256	-33 256
Hyror, lokaler	5 760	5 760
Hyror, garage	167 670	167 210
Hyror, p-platser	122 250	124 800
Summa nettoomsättning	5 210 600	5 212 690

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 862 898	-594 241
Reparationer	-411 327	-319 503
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-216 812	-210 887
Försäkringspremier	-182 284	-156 158
Kabel- och digital-TV	-187 049	-203 481
Återbäring från Riksbyggen	1 100	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 198	-23 642
Serviceavtal	-9 120	-8 030
Obligatoriska besiktningar	-88 878	-1 925
Snö- och halkbekämpning	-249 216	-177 153
Förbrukningsinventarier	-16 094	-12 016
Fordons- och maskinkostnader	-2 740	-2 245
Vatten	-344 790	-347 774
Fastighetsel	-211 925	-255 114
Uppvärmning	-1 100 995	-976 674
Sophantering och återvinning	-199 727	-196 962
Fastighetsskötsel, jour och teknisk förvaltning, extra debiterat	-37 365	-6 718
Summa driftskostnader	-7 132 316	-3 481 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-1 021 944	-948 737
IT-kostnader	-4 599	-5 400
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-23 124	-30 265
Inkasso- och KFM-avgifter	-264	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 758	-32 036
Telefon och porto	-6 371	-6 726
Medlems- och föreningsavgifter	0	-9 000
Bankkostnader	-4 277	-3 110
Summa övriga externa kostnader	-1 098 586	-1 055 952

Not 5 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-70 250	-50 250
Sammanträdesarvoden	0	-9 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 366	-65 050
Sociala kostnader	-19 104	-15 481
Summa personalkostnader	-161 720	-140 131

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-137 999	-137 999
Avskrivning Markanläggningar	-24 266	-24 266
Avskrivning Markinventarier	-13 628	-1 136
Avskrivningar tillkommande utgifter	-205 373	-205 373
Avskrivning Installationer	-15 000	-15 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-396 266	-383 773

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 545 885	11 545 885
Mark	373 920	373 920
Tillkommande utgifter	8 462 675	8 462 675
Markanläggningar	485 316	485 316
Markinventarier	136 281	0
	21 004 077	20 867 796
 Årets anskaffning		
Markinventarier	0	136 281
	21 004 077	21 004 077
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 004 077	21 004 077

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 922 708	-4 784 709
Tillkommande utgifter	-2 856 582	-2 651 209
Markanläggningar	-26 288	-2 022
Markinventarier	-1 136	0
	-7 805 578	-7 437 940

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-137 999	-137 999
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-205 373	-205 373
Årets avskrivning markanläggningar	-24 266	-24 266
Årets avskrivning markinventarier	-14 764	-1 136
	-382 401	-368 774

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 187 979	-7 806 713
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 816 098	13 197 363
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	6 485 178	6 623 175
Mark	373 920	373 920
Tillkommande utgifter	5 400 720	5 606 093
Markanläggningar	434 762	459 028
Markinventarier	121 518	135 146

Taxeringsvärden

Bostäder	72 800 000	72 800 000
Lokaler	1 319 000	1 319 000

Totalt taxeringsvärde

74 119 000	74 119 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>57 504 000</i>	<i>57 504 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>16 615 000</i>	<i>16 615 000</i>
-------------------	-------------------

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**Vid årets början**

Fiber	300 000	300 000
	300 000	300 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

300 000	300 000
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Fiber	-90 000	-75 000
	-90 000	-75 000

Årets avskrivningar

Årets avskrivning fiber	-15 000	-15 000
	-15 000	-15 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-105 000	-90 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	195 000	210 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 898	53 750
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 412	316 468
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 255	8 628
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 565	378 846

Not 10 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	460 767	2 012 878
Transaktionskonto	2 656 536	1 022 138
Summa kassa och bank	3 117 304	3 035 016

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	13 064 834	11 396 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-351 316	-331 316
Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår	-8 619 780	-4 657 778
Långfristig skuld vid årets slut	4 093 738	6 407 056

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	935 140,00	0,00	24 132,00	911 008,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-09-03	3 788 986,00	0,00	42 216,00	3 746 770,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-12-30	856 950,00	0,00	48 300,00	808 650,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-11-25	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-09-01	1 352 000,00	0,00	32 000,00	1 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-09-30	3 216 000,00	0,00	144 000,00	3 072 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-12-01	1 247 074,00	0,00	40 668,00	1 206 406,00
Summa			11 396 150,00	2 000 000,00	331 316,00	13 064 834,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 351 316 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	70 600	67 960
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	835 295	0
Upplupna elkostnader	10 784	11 493
Upplupna vattenavgifter	0	58 255
Upplupna värmekostnader	51 182	44 593
Upplupna kostnader för renhållning	10 670	28 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	163 776
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	451 498	438 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 430 029	813 507

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	17 392 000	17 392 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen inlett processen att klassificera om övernattningslägenheten från bostadsrätt till hyresrätt. Det kommer att innebära en kostnad om ca 600 tkr.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum enligt digital signering



Helmie Rudolfsson



Jonas Eriksson



Gabriella Sjöström



Lennart Faxbrink



Sune Andersson



Sofie Eriksson



Åsa Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering



Anna Maria Christiansson
BoRevision I Sverige AB
Byråvald revisor



Sara Norling
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557537606198

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 per 250123

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-01-27 11:44:04 CET (+0100) av Heléne Batchelor (HB)

Färdigställt 2025-02-10 09:15:30 CET (+0100)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)

Riksbyggen

helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Helmie Rudolfsson (HR)

helmie.rudolfsson@telia.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.R.'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELMIE RUDOLFSSON"

Signerade 2025-01-27 13:40:29 CET (+0100)

Gabriella Sjöström (GS)

ghmsjostrom@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Sjöström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIELLA SJÖSTRÖM"

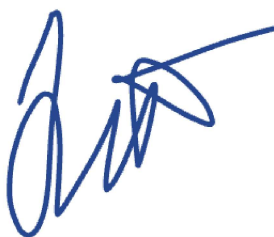
Signerade 2025-01-29 10:20:34 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537606198

Jonas Eriksson (JE)
jonaseriksson90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Folke Jonas Eriksson"
Signerade 2025-01-27 12:10:40 CET (+0100)

Lennart Faxbrink (LF)
lennart.faxbrink@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART FAXBRINK"
Signerade 2025-01-27 11:47:18 CET (+0100)

Sune Andersson (SA)
suneivalla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUNE ANDERSSON"
Signerade 2025-02-01 20:01:16 CET (+0100)

Åsa Hallström (ÅH)
asa.hallstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Calise Hallström"
Signerade 2025-01-28 09:42:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537606198

Sara Norling (SN)

saranorling@hotmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sara Norling'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA NORLING"

Signerade 2025-02-10 08:52:00 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)

anna.maria.christiansson@borevision.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna Maria Christiansson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"

Signerade 2025-02-10 09:15:30 CET (+0100)

Sofie Eriksson (SE)

sofie.l.eriksson@hotmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sofie Eriksson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina
Sofie Eriksson"

Signerade 2025-01-29 15:57:29 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537606198

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>

