

Årsredovisning

RBF Östersundshus 6
Org nr: 793200-1444

2023-09-01 – 2024-08-31

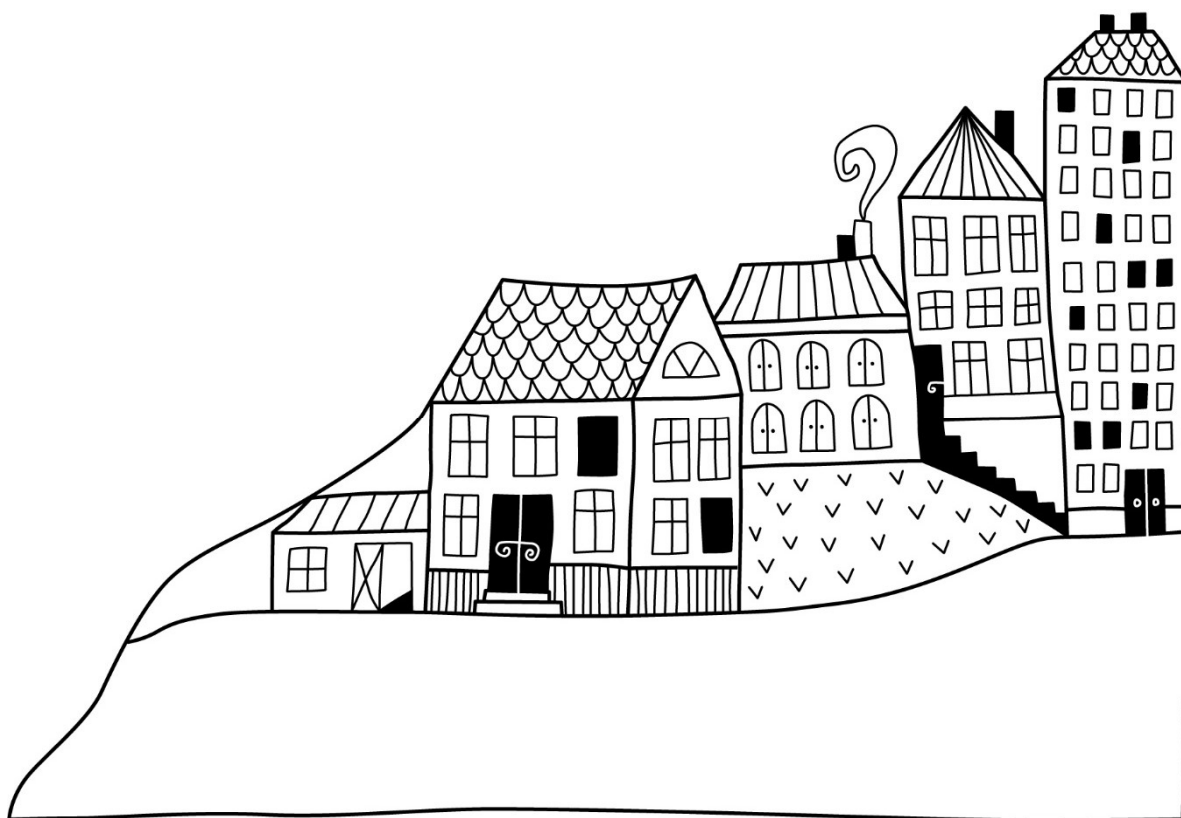


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 6 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 har sitt säte i Östersunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-10-14.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för reparationer och underhåll.

De taxebundna driftskostnaderna (fjärrvärme, v/a och renhållning) har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 155,6% till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 268 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1475 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 1 i Östersunds kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Samuel Permans gata 31-35 A-C och Björkbackavägen 6-8 A-C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	57
3 rum och kök	33
4 rum och kök	12
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	15
Antal garage	7
Antal p-platser	88

Total tomtarea	15 327 m ²
Total bostadsarea	7 089 m ²
Total lokalarea	637m ²

Årets taxeringsvärde	79 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 772 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,28 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 192 tkr och planerat underhåll för 192 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer	120 345
Husropp utvändigt	12 242
Markytor	59 424

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Laddstolpar	97 459
Asfaltsytor	305 878

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Winter	Ordförande	2026
Bengt Andersson	Vice ordförande	2025
Anne Varjonen	Sekreterare	2026
Erik Kahl	Ledamot	2026
Jonas Persson	Ledamot	2026
Helen Larsson	Ledamot	2025
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Mahrs	Suppleant	2026
Eva Lönnborg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson BoRevison Revisionsbyrå	Revisor	2025
Gunborg Gissler	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jenny Jönsson	2024	
Ulrika Eriksson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Förändringen innebär att föreningen delar upp byggnaden i komponenter så att vissa större åtgärder redovisas som tillgångar med avskrivning i stället för kostnad.

För att stärka det egna kapitalet har värdet på marken skrivits upp från anskaffningsvärde till taxeringsvärde

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2023 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-11-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

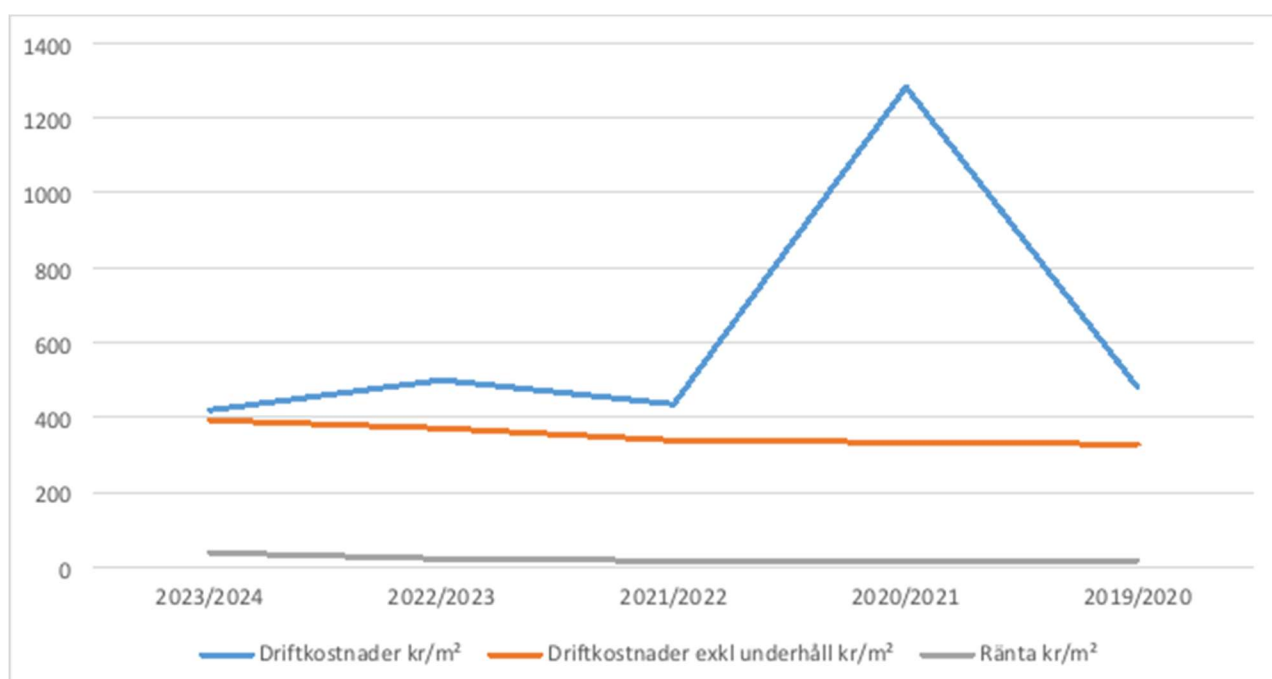
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 810	5 601	5 433	5 381	5 290
Rörelsens intäkter	6014	5 674	5 686	5 455	5 393
Resultat efter finansiella poster*	1 207	239	827	-5 871	231
Årets resultat	1 207	239	827	-5 871	231
Resultat exkl avskrivningar	1 472	564	1 137	-5 568	533
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 329	-1 426	-853	-6 527	-426
Balansomslutning	29 871	7 551	7 348	7 603	12 587
Årets kassaflöde	629	154	-46	-4 691	324
Soliditet %*	68	-35	-40	-49	17
Likviditet %	40	36	61	87	502
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	90	88	91	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,5	0,7	0,4	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	745	718	706	700	688
Driftkostnader kr/kvm	417	498	431	1 278	475
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	392	368	335	331	326
Energikostnad kr/kvm*	232	197	182	180	177
Underhållsfond kr/kvm	409	415	287	124	193
Reservering till underhållsfond kr/kvm	19	258	258	124	124
Sparande kr/kvm*	216	204	243	225	218
Ränta kr/kvm	35	21	16	16	18
Skuldsättning kr/kvm*	1 110	1 148	1 197	1 259	1 219
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 206	1 248	1 301	1 368	1 324
Räntekänslighet %*	1,6	1,7	1,8	2,0	1,9

* 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				
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 051	0	3 199 462	-6 267 183	238 786
Disposition enl. årsstämmobeslut				238 786	-238 786
Reservering underhållsfond			143 000	-143 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-192 011	192 011	
Överföring från uppskrivningsfonden		21 761 100			
Årets resultat					1 207 010
Vid årets slut	164 051	21 761 100	3 150 451	-5 979 386	1 207 010

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 028 396
Årets resultat	1 207 010
Årets fondavsättning	-143 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 011
Summa	-4 772 375

Att balansera i ny räkning i kr - 4 772 375

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	5 809 558	5 601 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 411	73 368
Summa rörelseintäkter		6 013 969	5 674 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 212 341	-3 836 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-968 217	-1 012 720
Personalkostnader	Not 6	-122 138	-124 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-268 406	-325 493
Summa rörelsekostnader		-4 571 102	-5 299 965
Rörelseresultat		1 442 867	374 461
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 510
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 139	21 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 996	-160 903
Summa finansiella poster		-235 857	-135 675
Resultat efter finansiella poster		1 207 010	238 786
Årets resultat		1 207 010	238 786



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 249 727	4 326 035
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	125 201	25 563
Pågående ny- och ombyggnation	Not 10	0	305 878
Summa materiella anläggningstillgångar		26 374 928	4 657 475
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		175 500	175 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		175 500	175 500
Summa anläggningstillgångar		26 550 428	4 832 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 750	30 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	353 159	379 911
Summa kortfristiga fordringar		383 909	409 957
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 937 029	2 308 311
Summa kassa och bank		2 937 029	2 308 311
Summa omsättningstillgångar		3 320 939	2 718 268
Summa tillgångar		29 871 367	7 551 243

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 051	164 051
Uppskrivningsfond		21 761 100	0
Fond för yttre underhåll		3 150 452	3 199 462
Summa bundet eget kapital		25 075 603	3 363 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 979 386	−6 267 183
Årets resultat		1 207 010	238 786
Summa fritt eget kapital		−4 772 375	−6 028 396
Summa eget kapital		20 303 227	−2 664 883
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 264 064	2 614 689
Summa långfristiga skulder		1 264 064	2 614 689
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 286 394	6 230 482
Leverantörsskulder		260 248	609 803
Skatteskulder		22 425	18 802
Övriga skulder		69 988	72 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	665 021	669 586
Summa kortfristiga skulder		8 304 076	7 601 437
Summa eget kapital och skulder		29 871 367	7 551 243

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 442 867	374 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	268 406	325 493
	1 711 273	699 954
Erhållen ränta	17 326	17 550
Erlagd ränta	-255 260	-141 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 473 339	576 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	41 071	-21 924
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-366 220	320 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 148 189	874 727
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-97 459	0
Investeringar i inventarier	-127 299	-38 344
Investeringar i pågående byggnation	0	-305 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224 758	-344 222
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-344 717	-376 016
Omsättning lån	50 004	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-294 713	-376 016
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	628 718	154 489
Likvida medel vid årets början	2 308 311	2 153 822
Likvida medel vid årets slut	2 937 029	2 308 311
Kassa och Bank BR	2 937 029	2 308 311

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats.

Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 september 2023.

Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Östersundshus 6 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2023-08-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme	Linjär	100
Byggnader, tak	Linjär	41
Byggnader, stammar	Linjär	48
Byggnader, fönster	Linjär	45
Byggnader, dörrar	Linjär	36–37
Byggnader, fasad	Linjär	40
Byggnader, balkonger	Linjär	28
Miljöhus	Linjär	25
Markanläggning, laddstolpar	Linjär	10
Cykelställ	Linjär	3

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder inkl. värme, vatten, tv och bredband	5 276 256	5 089 000
Hyror, lokaler	190 448	178 356
Hyror, garage	57 600	57 600
Hyror, p-platser	312 462	304 523
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–17 400	–17 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–5 100	–5 725
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–9 817	–5 896
Elavgifter	5 109	600
Summa nettoomsättning	5 809 558	5 601 058

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	64 192	63 430
Fakturerade kostnader	0	6 316
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–26	–16
Övriga rörelseintäkter	3 315	3 638
Försäkringsersättningar	136 930	0
Summa övriga rörelseintäkter	204 411	73 368

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-192 011	-1 004 024
Reparationer	-192 059	-457 591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 430	-201 633
Försäkringspremier	-132 430	-113 604
Kabel- och digital-TV	-248 022	-237 304
Pcb/Radonsanering	-45 128	0
Återbäring från Riksbyggen	1 100	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 284	-15 125
Serviceavtal	8 948	0
Obligatoriska besiktningar	-9 819	-1 925
Snö- och halkbekämpning	-156 936	-74 062
Statuskontroll	0	-51 856
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 292
Förbrukningsinventarier	-32 917	-2 946
Vatten	-404 733	-259 460
Fastighetsel	-181 208	-201 318
Uppvärmning	-1 202 094	-1 055 478
Sophantering och återvinning	-163 288	-160 508
Extra skötsel, trädgård	-21 029	-7 643
Summa driftskostnader	-3 212 341	-3 836 767

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-838 294	-924 001
IT-kostnader	-6 325	-2 925
Arvode, yrkesrevisorer	-21 474	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-46 032	-29 412
Kreditupplysningar	-857	-342
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 050	-23 426
Medlems- och föreningsavgifter	-8 775	-8 775
Konsultarvoden	-15 125	0
Bankkostnader	-4 286	-3 214
Summa övriga externa kostnader	-968 217	-1 012 720

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-78 453	-72 925
Sammanträdesarvoden	-25 500	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-10 032
Sociala kostnader	-18 185	-19 527
Summa personalkostnader	-122 138	-124 984

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-135 815	-10 449
Avskrivning Markanläggningar	-104 930	-10 287
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-291 976
Avskrivning Maskiner och inventarier	-27 661	-12 781
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-268 406	-325 493

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader *omklassificering 6 556 000 är från standardförbättring	10 296 692	3 740 692
Mark	148 900	148 900
Standardförbättringar	0	7 898 701
Markanläggning *omklassificering 1 342 701 är från standardförbättring	1 445 574	102 873
	11 891 166	11 891 166
Årets anskaffningar		
Markanläggning, laddstolpar & asfaltsytor	403 337	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 294 503	11 891 166
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 064 614	-3 559 936
Standardförbättringar	0	-3 685 626
Markanläggningar	-500 518	-6 858
	-7 565 132	-7 252 420
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-135 815	-10 449
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-291 976
Årets avskrivning markanläggningar	-104 930	-10 287
	-240 745	-312 712
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 805 877	-7 565 132
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning, mark	21 761 100	0
	21 761 100	
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 249 727	4 326 035
Varav		
Byggnader	3 096 264	170 308
Mark	21 910 000	148 900
Standardförbättringar	0	3 921 099
Markanläggningar	1 243 463	85 728
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 200 000	78 200 000
Lokaler	1 572 000	1 572 000
Totalt taxeringsvärde	79 772 000	79 772 000
varav byggnader	57 862 000	57 862 000
varav mark	21 910 000	21 910 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Cykelställ	38 344	0
	38 344	0
Årets anskaffningar		
Cykelställ	25 546	38 344
Utegrill	22 092	0
Torkskåp	79 661	0
	127 299	38 344
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 643	38 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Cykelställ	12 781	0
	12 781	0
Årets avskrivningar		
Cykelställ	20 587	12 781
Utegrill	4 418	0
Torkskåp	2 655	0
	27 660	12 781
Akkumulerade avskrivningar		
Cykelställ	33 368	12 781
Utegrill	4 418	0
Torkskåp	2 655	0
	40 441	12 781
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	40 441	12 781
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 201	25 563
Varav		
Cykelställ	30 522	25 563
Utegrill	17 674	0
Torkskåp	77 006	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Asfaltsytor/markarbeten	0	305 878
Vid årets slut	0	305 878

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 017	9 203
Förutbetalda försäkringspremier	46 568	39 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	261 667	311 224
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 908	20 189
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 159	379 911

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 746 086	531 069
Transaktionskonto	1 190 943	1 777 242
Summa kassa och bank	2 937 029	2 308 311

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	8 550 458	8 845 171
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 000	-376 016
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-7 254 394	-5 854 466
Långfristig skuld vid årets slut	1 264 064	2 614 689

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-04-30	536 472,00	-473 882,00	62 590,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-06-01	833 072,00	-818 195,00	14 877,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-06-01	660 000,00	-645 000,00	15 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-06-01	695 874,00	-669 624,00	26 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-10-30	1 837 000,00	0,00	44 000,00	1 793 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-12-11	0,00	2 656 705,00	50 000,00	2 606 705,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-12-30	280 000,00	0,00	40 000,00	240 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-03-30	2 674 689,00	0,00	60 000,00	2 614 689,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-12-01	1 328 064,00	8 000,00	32 000,00	1 296 064,00
Summa			8 845 171,00	50 004,00	344 717,00	8 550 458,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 000 kr på den långfristiga delen varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån som kommer föreningen att amortera ytterligare 194 000kr. Av den långfristiga skulden förfaller 1 264 064 till betalning mellan 2-5år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 7 254 394kr (Stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	53 263	40 527
Upplupna elkostnader	10 514	11 085
Upplupna vattenavgifter	79 933	0
Upplupna värmekostnader	54 037	48 037
Upplupna kostnader för renhållning	1 783	18 772
Upplupna styrelsearvoden	0	12 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 739
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	465 490	480 245
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665 021	669 586

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	10 403 600	10 403 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Maths Winter

Bengt Andersson

Erik Kahl

Anne Varjonen

Helen Larsson

Jonas Persson

Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Gunborg Gissler
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557537161561

Dokument

Årsredovisning 2023-2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-01-21 16:45:27 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)

Färdigställt 2025-01-23 21:41:49 CET (+0100)

Initierare

Sofie Rundqvist (SR)

Riksbyggen

sofie.rundqvist@riksbyggen.se

Signerare

Mats Winter (MW)

sofie.rundqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATHS WINTER"

Signerade 2025-01-22 13:44:39 CET (+0100)

Anne Varjonen (AV)

varjanne@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne Helen Varjonen"

Signerade 2025-01-21 16:51:29 CET (+0100)

Bengt Andersson (BA)

john.bengt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN BENGT OVE ANDERSSON"

Signerade 2025-01-21 17:13:02 CET (+0100)

Erik Kahl (EK)

kahlerik78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK KAHL"

Signerade 2025-01-21 17:13:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537161561

Helen Larsson (HL)

helen.larssongarden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ing-Mari Helen Larsson"

Signerade 2025-01-21 19:23:24 CET (+0100)

Jonas Persson (JP)

luxare6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS PERSSON"

Signerade 2025-01-22 13:59:15 CET (+0100)

Peter Wall (PW)

peter.wall@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Peter Wall"

Signerade 2025-01-21 16:47:57 CET (+0100)

Gunborg Gissler (GG)

gunborggissler@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNBORG GISSLER"

Signerade 2025-01-23 15:35:11 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)

anna.maria.christiansson@borevision.se



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

Signerade 2025-01-23 21:41:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537161561

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 6, org.nr. 793200-1444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 6 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 nr 6 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Gunborg Gissler
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557537374097

Dokument

RBF Östersundshus nr 6 RB 240831
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-01-23 17:10:48 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)
Färdigställt 2025-01-23 21:40:57 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Gunborg Gissler (GG)
gunborggissler@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNBORG GISSLER"
Signerade 2025-01-23 20:48:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-01-23 21:40:57 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>

