

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Östersundshus 14
Org nr: 793200-1378



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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 1959-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-23.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat är ca 3 813 tkr lägre än föregående års resultat, främst beror det på högre driftskostnader.

Största orsaken att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, är främst den del av balkongrenoveringen som kostnadsförts som underhåll under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 46%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 400 % till 296 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 106 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Blåhaken 2 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 138 lägenheter uppförda samt 8 lokaler och 17 hobbyrum. Byggnaderna är uppförda 1962 - 64. Fastigheternas adress är Torlandsgatan 21 - 29 A-C, Tegelbruksvägen 12 A - D i Östersund.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	64	36	19	138

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	48	85

Total tomtarea	18 835 m ²
Total bostadsarea	8 985 m ²
Total lokalarea	669 m ²

Årets taxeringsvärde	105 182 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 894 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och har betalats ut under året. Det här året uppgick beloppet till 9 000 kronor i återbäring och 19 872 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 365 tkr och planerat underhåll för 3 576 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 356 tkr (140 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	48 875
Installationer, armatur	574
Balkonger	3 497 984
Dörr värmecentral	28 231

Planerat underhåll

	År
Underhåll ventilation OVK	2022 - 2023
Balkongreovering, beräknas klar november 2022	2021 - 2022
Byte IMD-mätare	2022 - 2023 ✓

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Tobias Olsson	Ordförande	2023
Lars Norén	Vice ordförande	2024
Henrik Johansson	Sekreterare	2023
Sven Cedervall	Ledamot	2023
Patrik Mikelsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Alexander Bergkvist	Suppleant	2024
Hans Widell	Suppleant	2024
Malin Gabrielsson	Suppleant	2023
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret tagit upp tre st lån om totalt 14 745 000 kr, för att delfinansiera balkongrenoveringen. Under verksamhetsåret 2022 – 2023 kommer en balkongavgift att påföras på avierna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2021 - 2022 uppgick i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

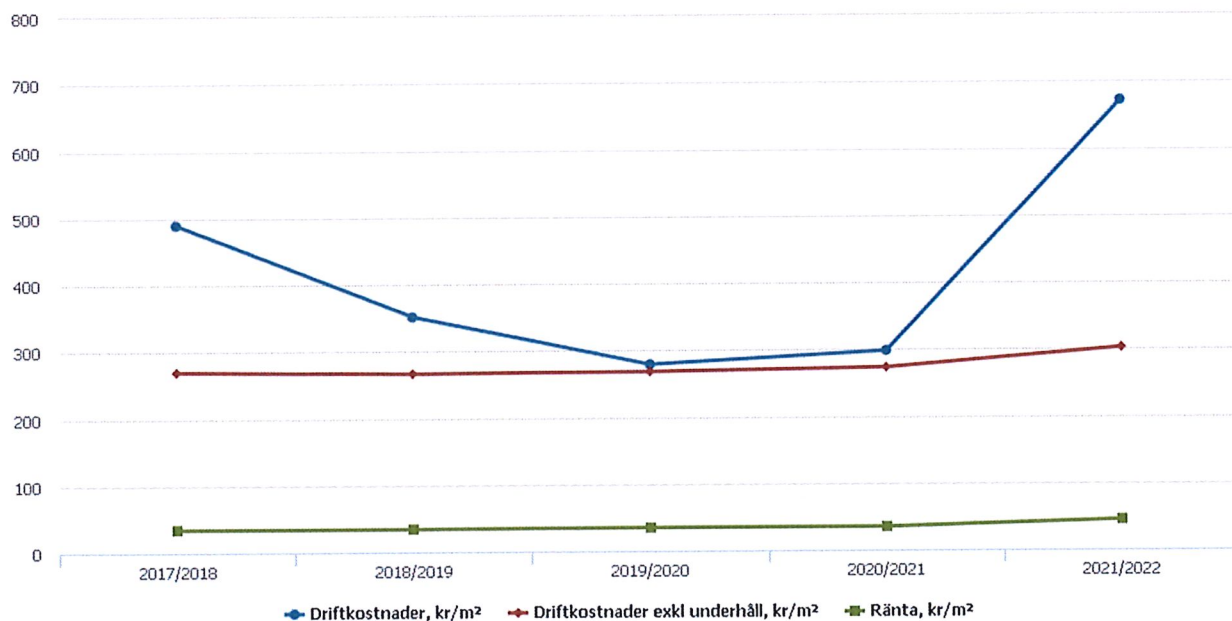
Föreningen följer ränteutvecklingen och för de lån som kommer att omsättas får vi nog räkna med räntan kommer att öka.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (lika föregående år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	6 137	6 032	5 934	5 866	5 872
Resultat efter finansiella poster	-2 694	1 118	1 055	382	-994
Årets resultat	-2 694	1 118	1 055	382	-994
Resultat exklusive avskrivningar	-2 106	1 740	1 869	1 196	-240
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 462	384	669	-1 229	-1 365
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	140	124	241	117
Balansomslutning	42 498	29 937	29 278	28 742	30 171
Soliditet %	7	19	16	11	11
Likviditet %	46	37	363	247	282
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	606	594	583	575	571
Driftkostnader, kr/m ²	672	298	279	351	489
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	302	273	268	266	269
Ränta, kr/m ²	45	35	35	34	34
Underhållsfond, kr/m ²	279	508	377	263	224
Lån, kr/m ²	3 822	2 373	2 437	2 501	2 565
Skuldkvot %	5,58	3,55	3,71	3,85	3,93



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	488 996	4 909 026	-790 537	1 118 171
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 118 171	-1 118 171
Reservering underhållsfond		1 356 000	-1 356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 575 664	3 575 664	
Årets resultat				-2 694 337
Vid årets slut	488 996	2 689 362	2 547 298	-2 694 337

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	327 634
Årets resultat	-2 694 337
Årets fondavsättning	-1 356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 575 664
Summa	-147 039

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:


Att balansera i ny räkning i kr	-147 039
--	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 6 137 065	6 032 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3 474 093	418 193
Summa rörelseintäkter	6 611 158	6 450 653
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -6 491 109	-2 872 368
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 473 803	-1 195 205
Personalkostnader	Not 6 -358 560	-334 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -588 093	-621 593
Summa rörelsekostnader	-8 911 565	-5 024 064
Rörelseresultat	-2 300 407	1 426 589
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 872	19 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 864	5 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	-435 666	-334 262
Summa finansiella poster	-393 930	-308 418
Resultat efter finansiella poster	-2 694 337	1 118 171
Årets resultat	-2 694 337	1 118 171

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 461 114	22 049 206
Pågående ny- och ombyggnation, balkonger		10 493 951	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 955 065	22 049 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		207 000	207 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		207 000	207 000
Summa anläggningstillgångar		32 162 065	22 256 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 186	439
Övriga fordringar	Not 9	121 260	259 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	235 899	201 154
Summa kortfristiga fordringar		366 345	460 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 969 412	7 219 631
Summa kassa och bank		9 969 412	7 219 631
Summa omsättningstillgångar		10 335 757	7 680 442
Summa tillgångar		42 497 822	29 936 649 

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	488 996	488 996	
Fond för yttre underhåll	2 689 363	4 909 026	
Summa bundet eget kapital	3 178 359	5 398 022	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 547 298	-790 537	
Årets resultat	-2 694 337	1 118 171	
Summa fritt eget kapital	-147 039	327 634	
Summa eget kapital	3 031 319	5 725 656	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 113 342	3 247 936
Summa långfristiga skulder		17 113 342	3 247 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	19 779 560	19 665 136
Leverantörsskulder		1 406 660	282 635
Skatteskulder		9 690	19 851
Övriga skulder	Not 12	88 772	90 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 068 479	904 877
Summa kortfristiga skulder		22 353 161	20 963 056
Summa eget kapital och skulder		42 497 822	29 936 649

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 694 337	1 118 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	588 093	621 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 106 245	1 739 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	94 466	47 583
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	0	19 202 029
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder (exkl. amortering)	0	-19 047 416
Kortfr. skulder exkl övr. skuld till kreditinstitut. (ökning +, minskn. -)	1 275 681	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-736 098	1 941 960
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-10 493 951	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 493 951	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	13 979 830	-614 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 979 830	-614 371
Årets kassaflöde	2 749 781	1 327 589
Likvidamedel vid årets början	7 219 631	5 892 042
Likvidamedel vid årets slut	9 969 412	7 219 631
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper


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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Entrépartier	Linjär	25
Badrum	Linjär	20
El ombyggnad 2009/2010	Linjär	50
El ombyggnad garage	Linjär	20
Fönster	Linjär	50
Nya P-platser	Linjär	20
Standardhöjande förbättringar, tak	Linjär	35
Förråd & Fasadförbättringar 2017	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 445 772	5 339 144
Hyror, bostäder	3 540	3 540
Hyror, lokaler	249 868	247 131
Hyror, garage	158 125	157 841
Hyror, p-platser	128 624	127 471
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 960	-48 673
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-586	-275
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 750	-9 384
Elavgifter	206 432	215 665
Summa nettoomsättning	6 137 065	6 032 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	363 624	363 624
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	37 815	34 854
Fakturerade kostnader, inkasso	0	360
Övriga sidointäkter, fjärrvärme ICA	61 988	7 178
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Övriga rörelseintäkter	10 674	12 181
Summa övriga rörelseintäkter	474 093	418 193

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-3 575 664	-238 627
Reparationer	-364 542	-144 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 442	-234 282
Försäkringspremier	-129 105	-122 962
Återbäring från Riksbyggen	9 000	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-240	-2 193
Obligatoriska besiktningar	-2 896	-1 650
Bevakningskostnader	-9 087	-10 902
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 848	-3 700
Snö- och halkbekämpning	-167 021	-185 065
Drift och förbrukning, övrigt	-1 972	0
Förbrukningsinventarier	-24 909	-19 452
Vatten	-332 069	-310 924
Fastighetsel	-442 891	-454 727
Uppvärmning	-963 387	-948 007
Sophantering och återvinning	-229 912	-172 315
Förvaltningsarvode drift	-5 124	-31 386
Summa driftskostnader	-6 491 109	-2 872 368

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-724 158	-711 799
IT-kostnader	-416 395	-393 330
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 941	-16 852
Inkasso	-1 028	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 846	-28 486
Kontorsmateriel	-2 374	-3 151
Medlems- och föreningsavgifter	-17 682	-17 587
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-233 655	0
Summa övriga externa kostnader	-1 473 803	-1 195 205

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-201 168	-200 354
Styrelsearvoden	-106 500	-42 587
Sammanträdesarvoden	-3 072	-1 536
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 195	0
Pensionskostnader	15 249	-17 435
Sociala kostnader	-59 874	-72 986
Summa personalkostnader	-358 560	-334 899

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

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-318 233	-318 233
Avskrivning Markanläggningar	-11 643	-11 643
Avskrivningar tillkommande utgifter	-258 216	-291 716
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-588 093	-621 593

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	20 627 456	20 627 456
Mark	172 200	172 200
Tillkommande utgifter	15 367 016	15 367 016
Markanläggningar	252 076	252 076
	36 418 748	36 418 748
Årets anskaffningar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 418 748	36 418 748
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 521 640	-6 203 406
Tillkommande utgifter	-7 746 215	-7 454 499
Markanläggningar	-101 688	-90 045
	-14 369 542	-13 747 950
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-318 233	-318 233
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-258 216	-291 716
Årets avskrivning markanläggningar	-11 643	-11 643
	-588 092	-621 592
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 957 635	-14 369 542
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 461 114	22 049 206
Varav		
Byggnader	13 787 583	14 105 816
Mark	172 200	172 200
Tillkommande utgifter	7 362 585	7 620 801
Markanläggningar	138 745	150 388
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	93 600 000
Lokaler	3 182 000	3 294 000
Totalt taxeringsvärde	105 182 000	96 894 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 545 000</i>	<i>70 330 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 637 000</i>	<i>26 564 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	59 272	59 272
Andra kortfristiga fordringar	61 988	199 947
Summa övriga fordringar	121 260	259 219

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 763	0
Förutbetalda försäkringspremier	43 057	42 990
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 744	59 752
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 335	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	98 412
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 899	201 154

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	36 892 902	22 913 072
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-912 620	-617 720
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 866 940	-19 047 416
Långfristig skuld vid årets slut	17 113 342	3 247 936

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2025-01-30	0,00	4 745 000,00	47 450,00	4 697 550,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	0,00	5 000 000,00	50 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	0,00	5 000 000,00	50 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-09-30	14 076 000,00	0,00	306 000,00	13 770 000,00**
STADSHYPOTEK	3,35%	2022-11-17	215 617,00	0,00	26 132,00	189 485,00**
STADSHYPOTEK	2,95%	2022-11-24	180 349,00	0,00	37 964,00	142 385,00**
STADSHYPOTEK	2,95%	2022-11-24	650 798,00	0,00	18 728,00	632 070,00**
STADSHYPOTEK	2,25%	2022-09-01	80 372,00	0,00	13 396,00	66 976,00**
STADSHYPOTEK	2,30%	2022-10-07	4 360 500,00	0,00	114 000,00	4 246 500,00**
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-03-01	398 208,00	0,00	31 232,00	366 976,00**
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	2 951 228,00	0,00	70 268,00	2 880 960,00
Summa			22 913 072,00	14 745 000,00	765 170,00	36 892 902,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi sju lån om **19 414 392 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 17 113 342 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 12 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 729	80 111
Skuld för moms	0	70
Skuld sociala avgifter och skatter	6 342	6 275
Clearing	6 701	4 101
Summa övriga skulder	88 772	90 557

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	53 681	52 622
Upplupna sociala avgifter	34 996	12 065
Upplupna räntekostnader	49 174	52 361
Upplupna driftskostnader	1 141	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 705
Upplupna elkostnader	35 174	35 457
Upplupna vattenavgifter	54 059	48 000
Upplupna värmekostnader	46 299	54 173
Upplupna kostnader för renhållning	131 639	112 291
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 375
Upplupna styrelsearvoden	109 695	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 620	509 829
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 068 479	904 877


Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	37 098 100	25 434 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Balkongerna beräknas vara färdigställda under november 2022. 

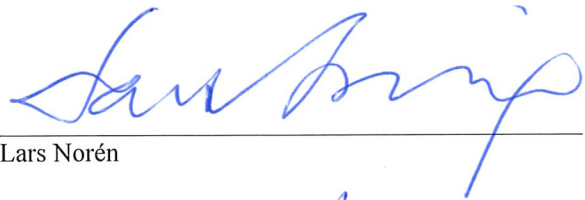
Styrelsens underskrifter

Östersund 1/11-22

Ort och datum



Tobias Olsson



Lars Norén



Sven Cedervall



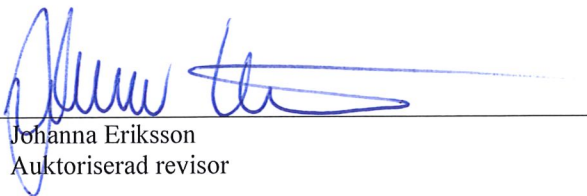
Patrik Mikelsson



Henrik Johansson

Deloitte AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/1-2023



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 14
organisationsnummer 793200-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 14 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 14 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

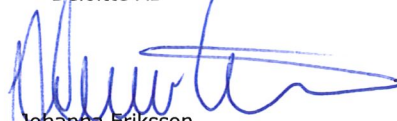
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Östersund 2023-01-13

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Östersundshus 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 14 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

