

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 17
Org nr: 793200-1337



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och beloppen 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 9 344 671 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat på -8 133 tkr kan i stort härledas till ökade underhålls- och avskrivningskostnader, där stambytet står för en stor del.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sex lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är oförändrad under året från 114 % till 114 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 709 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tröskan 1, 2 och 3 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 320 lägenheter samt 32 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1966 - 68. Fastigheternas adress är Odenskogsvägen 54 - 110 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
36	56	140	88	320

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
36	179	157

Total tomtarea	81 246 m ²
Total bostadsarea	24 684 m ²
Total lokalarea	549 m ² 

Årets taxeringsvärde	196 383 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	196 383 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,14 % av föreningens nettoomsättning.


Riksbyggen 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.

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 1 135 tkr och planerat underhåll för 10 078 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Badrum	562 625
Målning styrelserum	34 094
Gemensamma utrymmen, trapphus, tvättmaskiner, torktumlare	381 243
Byte stammar, takfläkt	8 127 491
Isolering portal, hänggränna, entrétag mm	303 129
Markytor, asfaltering, breddning infarter mm	669 315 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berna Östlund	Ordförande	2024
Eva Moberg	Sekreterare	2024
Kjell Olausson	Vice ordförande	2025
Göran Zackrisson	Ledamot	2024
Claes Olsson	Ledamot	2025
Morgan Hemmingsson	Ledamot	2025
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Byström (avgår under året)	Suppleant	2024
Christina Jonsson	Suppleant	2024
Eva Aronsson	Suppleant	2024
Ingela Ekberg	Suppleant	2025
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Bo Lindberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorsuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Eriksson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Forsberg	2024
Vakant	2024

Bovärd	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Sundin	2024


Fritidskommitté	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Forsberg (sammankallande)	2024
Ingrid Magnusson	2024
Bo Byström, lokalansvarig	2024
Marie-Louise Hanning	2024
Nils Werner	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet fortlöper och kommer att göra så under något år, för att finansiera detta, har i ett första skede föreningen tagit två nya lån om totalt 10 312 600 kr.

Föreningen har även fått en försäkringsersättning för en vattenskada utbetald på 670 tkr.

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 388 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 388 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat, att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-10-01.

Årsavgiften för 2022 - 2023 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Verksamhetsberättelse fritidskommittén

2022-09-01 – 2023-08-31

Vi har haft några möten och telefonkontakter även ett med styrelsen.

Julstämning i föreningslokalen

Vi gjorde jul i lokalen med julgran och gardiner mm. Som städades bort den i januari 2023.

Julgröt 8/12, två sittningar med max 40 ätande vid varje tillfälle, kl. 12.30 och kl. 18.30.

Styrelsen hjälpte till med servering. Det var fortfarande några restriktioner pga. pandemi. Roligt att vi kunde genomföra det.

Årsmöte genomfördes med enklare fika.

Vårstädnig vecka 19, på torsdag den 11/5 kl. 17.00 serverades smörgåstårter som Riksbyggen Mellan Norrland bjöd oss på.

Café med Loppis anordnades 3/9 2022 och 13/5 2023 i lokalen. Välbesökt och uppskattat. Sommarcafé 20/7 mycket populärt. På våra caféer gäller låga priser.

Sill, potatis mm 24/8 med 2 sittningar, kl. 14.00 och 18.00. Uppskattat av gästerna som tyckte det var gott och trevlig.

Fritidskommittén ordnade med blommor på gården.

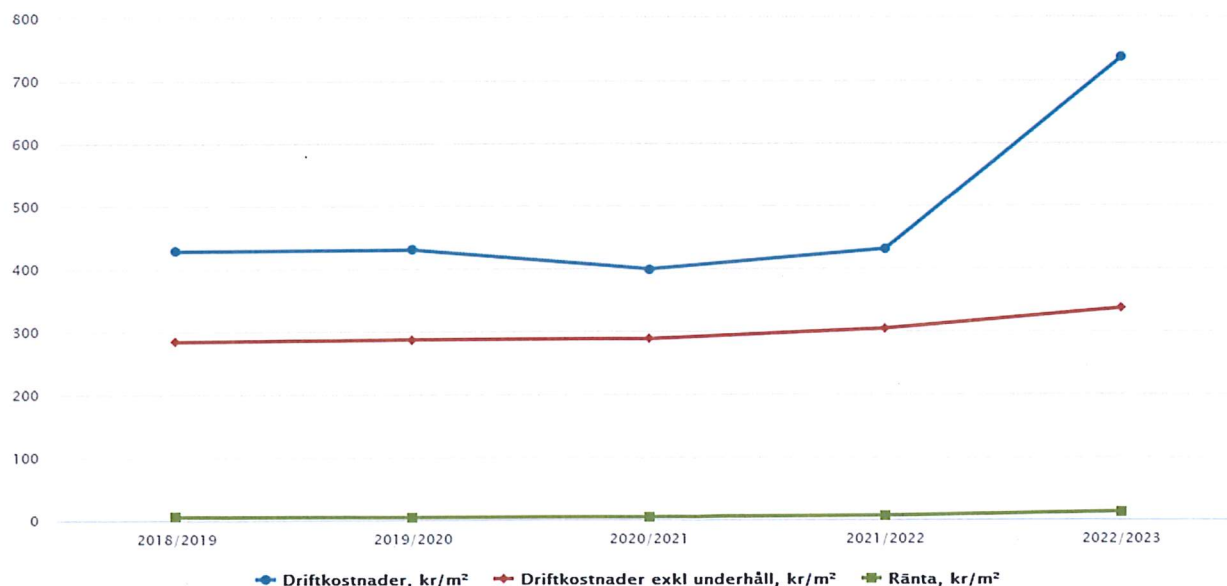
Stort TACK till alla som hjälptes åt att vattna och sköta om dessa blommor.

Vi i fritidskommittén tackar Er alla för året som gått!

Christina, Ingrid, Bo, Marie-Louise och Nils

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	14 247	13 935	13 590	13 428	12 979
Resultat efter finansiella poster	-8 133	-845	75	-970	-1 326
Årets resultat	-8 133	-845	75	-970	-1 326
Resultat exklusive avskrivningar	-6 709	205	930	-192	-577
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10 709	-3 045	-1 880	-2 792	-2 927
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	129	111	103	93
Balansomslutning	24 392	21 326	16 702	16 440	17 043
Kassaflöde, indirekt metod	1 577	1 362	-2 527	-1 634	0
Soliditet %	-9	28	41	41	45
Likviditet %	31	66	106	197	333
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	534	523	513	503	493
Driftkostnader, kr/m ²	736	431	399	430	428
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	304	288	287	284
Ränta, kr/m ²	12	6	4	4	5
Underhållsfond, kr/m ²	0	197	196	196	235
Lån, kr/m ²	847	455	271	282	293
Skuldkvot %	1,40	0,81	0,49	0,52	0,56



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	1 021 871	4 966 687	850 449	-844 711
Disposition enl. årsstämmobeslut			-844 711	844 711
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 966 687	8 966 687	
Årets resultat				-8 133 386
Vid årets slut	1 021 871	0	4 972 425	-8 133 386

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	5 738
Årets resultat	-8 133 386
Årets fondavsättning	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 966 687
Summa	-3 160 962

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 160 962
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 246 702	13 934 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 048 738	310 455
Summa rörelseintäkter		15 295 440	14 245 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 559 361	-10 883 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 032 399	-2 931 926
Personalkostnader	Not 6	-122 307	-115 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 424 053	-1 049 497
Summa rörelsekostnader		-23 138 121	-14 980 209
Rörelseresultat		-7 842 680	-734 982
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 600	46 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 930	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 236	-158 657
Summa finansiella poster		-290 706	-109 729
Resultat efter finansiella poster		-8 133 386	-844 711
Årets resultat		-8 133 386	-844 711

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 357 398	14 457 970
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 462 531	1 503 627
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	536 702	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 356 630	15 961 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		480 000	480 000
Summa anläggningstillgångar		17 836 630	16 441 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		144	199
Övriga fordringar, skattekonto		56 764	55 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 199 558	1 106 936
Summa kortfristiga fordringar		1 256 466	1 162 783
Kassa och bank			
Kassa och bank, Swedbank		5 298 510	3 721 562
Summa kassa och bank		5 298 510	3 721 562
Summa omsättningstillgångar		6 554 975	4 884 345
Summa tillgångar		24 391 606	21 325 942

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 021 871	1 021 871
Fond för yttre underhåll		0	4 966 687
Summa bundet eget kapital		1 021 871	5 988 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 972 425	850 449
Årets resultat		-8 133 386	-844 711
Summa fritt eget kapital		-3 160 962	5 738
Summa eget kapital		-2 139 091	5 994 296
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 705 672	7 985 060
Summa långfristiga skulder		5 705 672	7 985 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 665 958	3 497 172
Leverantörsskulder		1 055 025	1 817 547
Skatteskulder		32 714	10 314
Övriga skulder	Not 13	178 323	183 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 893 004	1 838 414
Summa kortfristiga skulder		20 825 024	7 346 586
Summa eget kapital och skulder		24 391 606	21 325 942

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 133 386	-844 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 424 053	1 049 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 709 333	204 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-93 683	-20 010
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 309 652	825 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 493 364	1 010 369
Investeringsverksamheten		
Investeringar i standardförbättringar	-2 190 000	-700 329
Investeringar i inventarier	-92 386	-3 591 115
Investeringar i pågående byggnation	-536 702	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 819 088	-4 291 444
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	9 889 398	4 643 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 889 398	4 643 048
Årets kassaflöde	1 576 948	1 361 973
Likvidamedel vid årets början	3 721 562	2 359 589
Likvidamedel vid årets slut	5 298 510	3 721 562
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	50
Värdehöjande del av utbyte av lägenhetsdörrar	Linjär	30
Postboxar	Linjär	5 - 10
Tvättutrustning	Linjär	5
Kallställning garage, mv	Linjär	20
Projektor, högtalare, cykelpump	Linjär	3
Samlingslokal, ombyggnation av vissa delar	Linjär	10
Passersystem	Linjär	20
Lekplatser, laddplatser mm	Linjär	10
Relax, bastu, torkrumsavfuktare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 178 296	12 919 980
Hyror, lokaler	304 862	289 993
Hyror, garage	540 044	515 675
Hyror, p-platser	219 070	205 035
Hyror, utrymme för antenn, Telia	4 430	4 089
Summa nettoomsättning	14 246 702	13 934 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	236 800	211 200
Övriga lokalintäkter	3 410	0
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter mm	44 356	41 470
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-10
Övriga rörelseintäkter, avgift andrahandsuthyrning, påminnelseavgifter mm	93 930	57 794
Försäkringsersättningar	670 258	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 048 738	310 455

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-10 077 897	-3 223 015
Reparationer	-1 135 164	-934 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-552 310	-529 910
Försäkringspremier	-378 197	-349 586
Kabel- och digital-TV	-333 717	-315 062
Återbäring från Riksbyggen	29 900	41 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-240	-233
Serviceavtal, hissar, ILOQ	-115 183	-101 970
Obligatoriska besiktningar, (Energ, OVK och Hiss)	-7 776	-9 405
Bevakningskostnader	-12 337	-7 316
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt mm	-61 132	-62 377
Snö- och halkbekämpning	-228 524	-210 061
Statuskontroll, skyddsrum mm	-67 188	0
Drift och förbrukning, övrigt, motorvärmstyrning mm	-54 419	-24 608
Förbrukningsinventarier	-50 964	-66 711
Vatten	-943 416	-872 720
Fastighetsel	-811 952	-561 935
Uppvärmning	-3 124 058	-3 142 099
Sophantering och återvinning	-565 418	-499 197
Förvaltningsarvode drift	-69 369	-14 117
Summa driftskostnader	-18 559 361	-10 883 184

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-2 844 288	-2 741 823
IT-kostnader	-42 458	-27 727
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 750
Övriga förvaltningskostnader, Bolagsverket, avgift andrahandsuthyrning mm	-50 533	-58 085
Inkasso	-284	-1 089
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 306	-45 658
Kontorsmateriel	-455	0
Telefon och porto	-9 989	-6 696
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-24 000	-24 000
Bankkostnader, Swedbank	-6 087	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-3 032 399	-2 931 926

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 669	0
Styrelsearvoden	-77 990	-70 900
Sammanträdesarvoden	-3 500	-4 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 458	-28 053
Pensionskostnader	-285	0
Sociala kostnader	-13 405	-12 328
Summa personalkostnader	-122 307	-115 601

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-562 270	-562 270
Avskrivning Markinventarier	-302 445	-73 493
Avskrivningar tillkommande utgifter	-425 858	-301 825
Avskrivning Maskiner och inventarier	-38 420	-16 848
Avskrivning Installationer	-95 061	-95 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 424 053	-1 049 497

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 160 332	28 160 332
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	5 596 226	4 895 897
Markinventarier	3 591 115	0
	37 785 751	33 494 307
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter std.förb. stammar	2 700 000	0
Tillkommande utgifter std.förb. Relax, bastu och torkrumsavfuktare	0	700 329
Tillkommande utgifter Markinventarier, Lekplats, laddplats mm	0	3 591 115
Erhållet bidrag laddplats	-510 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 975 751	37 785 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 532 371	-21 970 101
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	-721 918	-420 093
Tillkommande utgifter, markinventarier	-73 493	0
	-23 327 782	-22 390 195
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-562 270	-562 270
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättringar	-425 858	-301 825
Årets avskrivning tillkommande utgifter, markinventarier	-302 445	-73 493
	-1 290 572	-937 587
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 618 354	-23 327 782
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 357 398	14 457 970
Varav		
Byggnader	5 065 692	5 627 962
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	7 148 450	4 874 308
Tillkommande utgifter, markinventarier	2 705 177	3 517 622
Taxeringsvärden		
Bostäder	192 000 000	192 000 000
Lokaler	4 383 000	4 383 000
Totalt taxeringsvärde	196 383 000	196 383 000
<i>varav byggnader</i>	<i>155 842 000</i>	<i>155 842 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 541 000</i>	<i>40 541 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier & Verktyg	254 577	254 577
Installationer	1 763 311	1 763 311
	2 017 888	2 017 888
Årets anskaffningar		
Inventarier & verktyg, hjärtstartare mm	92 385	0
	92 385	0
	2 110 273	2 017 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	-246 316	-229 468
Installationer	-267 945	-172 883
Årets avskrivningar		
Inventarier & verktyg	-38 420	-16 848
Installationer	-95 061	-95 061
	-647 742	-514 261
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-647 742	-514 261
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 462 531	1 503 627
Varav		
Inventarier & verktyg	62 225	8 260
Installationer	1 400 305	1 495 367

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Fasad plåtmidja	279 034	0
Inomhusgivare	257 668	0
Vid årets slut	536 702	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 034	2 573
Förutbetalda försäkringspremier	130 800	116 596
Förutbetalt förvaltningsarvode	993 594	917 933
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 476	26 029
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	8 714
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 654	35 091
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 199 558	1 106 936

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	21 371 630	11 482 232
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-587 952	-381 952
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 078 006	-3 115 220
Långfristig skuld vid årets slut	5 705 672	7 985 060

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2023-11-02	699 833,00	0,00	31 250,00	**668 583,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2023-09-22	0,00	7 312 600,00	0,00	**7 312 600,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2023-11-02	1 510 443,00	0,00	100 000,00	**1 410 443,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2023-11-29	0,00	3 000 000,00	15 000,00	**2 985 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-06-01	2 487 240,00	0,00	67 680,00	**2 419 560,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-06-30	820 500,00	0,00	80 000,00	**740 500,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-10-30	2 462 500,00	0,00	50 000,00	2 412 500,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-10-30	2 462 500,00	0,00	50 000,00	2 412 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2028-01-30	1 039 216,00	0,00	29 272,00	1 009 944,00
Summa			11 482 232,00	10 312 600,00	423 202,00	21 371 630,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi sex sr lån om **15 536 686 kr 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. Av den långfristiga skulden förfaller 5 705 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 13 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	174 527	175 245
Clearing	3 796	7 895
Summa övriga skulder	178 323	183 140

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	83 686	19 584
Upplupna driftskostnader	0	210 061
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 136 094	5 055
Upplupna elkostnader	46 315	36 494
Upplupna vattenavgifter	155 539	141 458
Upplupna värmekostnader	133 733	143 284
Upplupna kostnader för renhållning	64 970	75 761
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 224 666	1 182 716
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 893 004	1 838 414

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	21 610 600	14 298 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Stambytet fortsätter som planerat och under hösten 2023 kommer inomhustempgivare monteras i lägenheter. Låneräntorna har fortsatt att öka och lån som omsätts kommer att få en betydligt högre ränta än tidigare. Förhoppningsvis borde räntan stabiliseras och eventuellt gå ner under 2024, vilket kan göra att flera lån kan bindas på längre löptider.

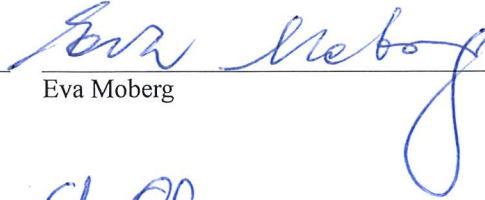
Styrelsens underskrifter

Östersund 4/10 2023

Ort och datum



Berna Östlund



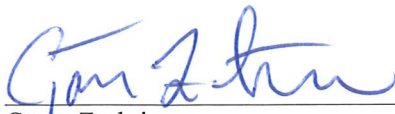
Eva Moberg



Kjell Olausson



Claes Olsson



Göran Zackrisson



Morgan Hemmingsson



Nils Lindström

Östersund 26/10 2023

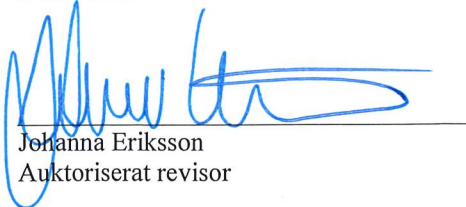
Ort och datum



Bo Lindberg
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/1-2024

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserat revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 17
organisationsnummer 793200-1337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 17 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 uppger, 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. Risken 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 17 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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 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:

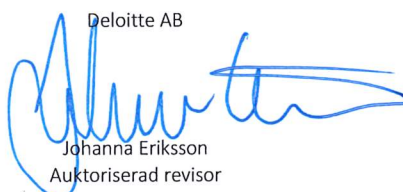
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 2024 -01-10

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 17 i samarbete med
Riksbyggen

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

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



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

