

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 14  
Org nr: 793200-1378



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 14 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.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat på -1 646 tkr är 1 048 tkr bättre än föregående års resultat, främst beror det på lägre driftskostnader och en införd intäkt för balkonginglasning mm.

Största orsaken att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, är främst lägre kostnader för underhåll och reparationer. Elkostnaderna har dock ökat samt att posten för IT-kostnader har flyttats till driftskostnader från Övriga externa kostnader, not 5, sidan 13. Föregående år är ej justerat för den omflyttningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46 % till 14 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 9 st 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 296 % till 168 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 871 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -775 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 985 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	669 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	105 182 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 182 000 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 7 500 kronor i återbäring och 4 140 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 196 tkr och planerat underhåll för 2 025 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:


**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 1 421 tkr (147 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Åtgärder skyddsrum, uthyrningsrum mm	345 654
Tvättmaskin 25 B	62 765
Rökluckor	366 438
Armaturer mm trapphus	186 114
Balkonger	1 027 867
Ståldörr, hyreslokal baksida vid 23an	36 648

Planerat underhåll/investering	År
Utredning för möjligheterna till solceller samt laddstolpar	2023 - 2024
Byte IMD-mätare	2023 - 2024 

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Norén	Ordförande	2024
Henrik Johansson	Sekreterare	2025
Tove Edholm	Ledamot	2025
Sven Cedervall	Ledamot	2025
Alexander Bergkvist	Ledamot	2024
Åsa Hallström	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Widell	Suppleant	2024
Malin Gabrielsson	Suppleant	2025
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Vakant	Föreningsvald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Styrelsen	Valberedning	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongentreprenaden blev klar under verksamhetsåret 2022 – 2023 och en balkongavgift har påförts på avierna fr o m 2023-01-01.

Föreningen följer ränteutvecklingen och för de lån som kommer att omsättas får vi nog räkna med att räntan kommer att öka. Tre av föreningens mindre lån kommer att lösas bort under november 2023, se not 12 sidan 10.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-09-01.

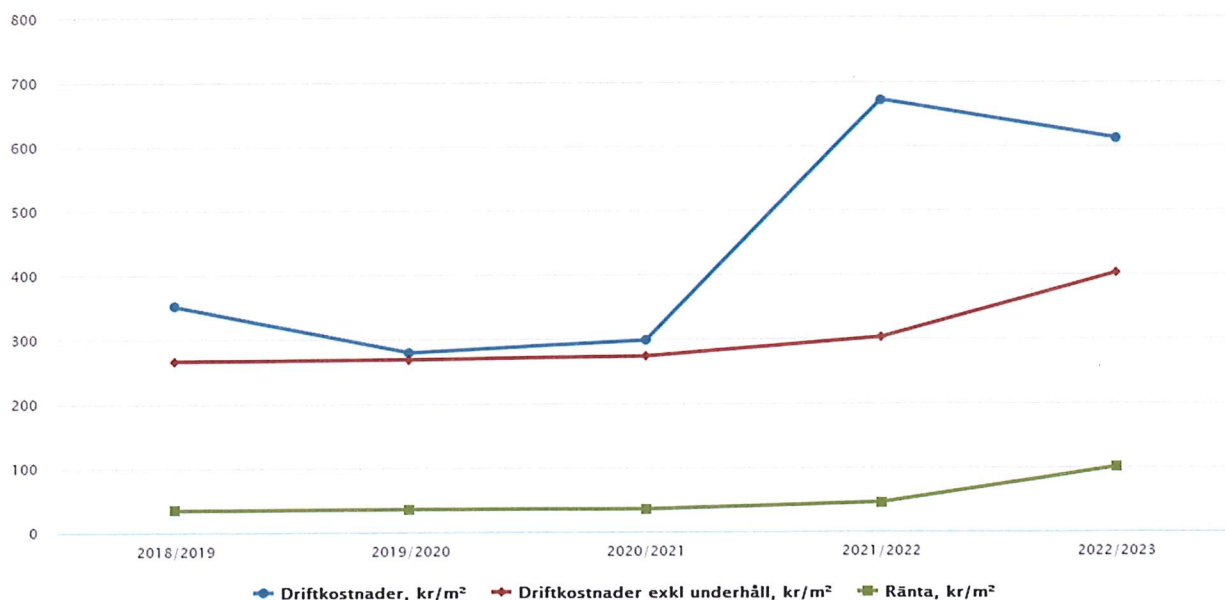
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 618 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 260	6 137	6 032	5 934	5 866
Resultat efter finansiella poster	-1 646	-2 694	1 118	1 055	382
Årets resultat	-1 646	-2 694	1 118	1 055	382
Resultat exklusive avskrivningar	-775	-2 106	1 740	1 869	1 196
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 196	-3 462	384	669	-1 229
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	147	140	140	124	241
Balansomslutning	38 940	42 498	29 937	29 278	28 742
Kassaflöde, indirekt metod	-6 225	2 750	1 328	1 213	-3 099
Soliditet %	4	7	19	16	11
Likviditet %	14	46	37	363	247
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	618	606	594	583	575
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	612	672	298	279	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	402	302	273	268	266
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	100	45	35	35	34
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	216	279	508	377	263
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 727	3 822	2 373	2 437	2 501
Skuldkvot %	5,07	5,58	3,55	3,71	3,85



**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	2 689 363	2 547 298	-2 694 337
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 694 337	2 694 337
Reservering underhållsfond		1 421 000	-1 421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 025 486	2 025 486	
Årets resultat				-1 646 494
<b>Vid årets slut</b>	<b>488 996</b>	<b>2 084 877</b>	<b>457 447</b>	<b>-1 646 494</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-147 039
Årets resultat	-1 646 494
Årets fondavsättning	-1 421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 025 486
<b>Summa</b>	<b>-1 189 048</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 189 048</b>
--	--------------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 259 686	6 137 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	830 461	474 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 090 147</b>	<b>6 611 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 908 516	-6 491 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-834 630	-1 473 803
Personalkostnader	Not 6	-233 051	-358 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-871 099	-588 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 847 295</b>	<b>-8 911 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-757 148</b>	<b>-2 300 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 140	19 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 893	21 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 379	-435 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-889 346</b>	<b>-393 930</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 646 494</b>	<b>-2 694 337</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 646 494</b>	<b>-2 694 337</b> ✓



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	34 538 141	21 461 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	8 253	0
Pågående ny- och ombyggnation, balkonger		0	10 493 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 546 394</b>	<b>31 955 065</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		207 000	207 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 000</b>	<b>207 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 753 394</b>	<b>32 162 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-218	9 186
Övriga fordringar	Not 10	132 351	121 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	309 948	235 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>442 080</b>	<b>366 345</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 744 573	9 969 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 744 573</b>	<b>9 969 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 186 654</b>	<b>10 335 757</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 940 048</b>	<b>42 497 822</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	488 996	488 996
Fond för yttre underhåll	2 084 877	2 689 363
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 573 873</b>	<b>3 178 359</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	457 446	2 547 298
Årets resultat	-1 646 494	-2 694 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 189 048</b>	<b>-147 039</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 384 825</b>	<b>3 031 319</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 248 174
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 248 174</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	28 732 108
Leverantörsskulder		286 558
Skatteskulder		15 013
Övriga skulder	Not 13	75 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 197 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 307 049</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>38 940 048</b>	<b>42 497 822</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 646 494	-2 694 337
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	871 099	588 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-775 395</b>	<b>-2 106 245</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-75 735	94 466
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-998 660	1 275 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 849 790</b>	<b>-736 098</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-3 450 049	0
Investeringar i inventarier	-12 380	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-10 493 951
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 462 429</b>	<b>-10 493 951</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-912 620	13 979 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-912 620</b>	<b>13 979 830</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 224 839</b>	<b>2 749 781</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 969 412</b>	<b>7 219 631</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 744 573</b>	<b>9 969 412</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
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
Balkonger	Linjär	50
Badrum	Linjär	20
El ombyggnad 2009/2010	Linjär	50
El ombyggnad garage	Linjär	20
Fönster	Linjär	50
Nya P-platser	Linjär	20
Dator, skrivare	Linjär	3
Standardhöjande förbättringar, tak	Linjär	35
Förråd & Fasadbefästelser 2017	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 554 676	5 445 772
Hyror, mindre lokaler, förråd	3 490	3 540
Hyror, lokaler	264 209	249 868
Hyror, garage	158 400	158 125
Hyror, p-platser	129 509	128 624
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 989	-49 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 044	-586
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 316	-4 750
Elavgifter	207 751	206 432
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 259 686</b>	<b>6 137 065</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	363 406	363 624
Balkongavgift	353 654	0
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	41 201	37 815
Övriga sidointäkter, fjärrvärme ICA	61 430	61 988
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter mm	10 782	10 674
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>830 461</b>	<b>474 093</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-2 025 486	-3 575 664
Reparationer	-195 571	-364 542
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-251 102	-241 442
Försäkringspremier	-139 692	-129 105
IT kostnader, (flyttad från övriga externa kostnader, not 5)	-425 340	0
Återbäring från Riksbyggen	7 500	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 865	-240
Obligatoriska besiktningar, OVK mm	-144 238	-2 896
Bevakningskostnader	-8 502	-9 087
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 848
Snö- och halkbekämpning	-227 838	-167 021
Statuskontroll, skyddsrumsinventering	-21 574	0
Drift och förbrukning, övrigt	-9 173	-1 972
Förbrukningsinventarier	-18 868	-24 909
Vatten	-363 512	-332 069
Fastighetsel	-715 998	-442 891
Uppvärmning	-1 036 027	-963 387
Sophantering och återvinning	-224 124	-229 912
Förvaltningsarvode drift, städ mm	-97 108	-5 124
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 908 516</b>	<b>-6 491 109</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-745 470	-724 158
IT-kostnader	0	-416 395
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 757	-10 941
Inkasso mm	-3 325	-1 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 590	-44 846
Kontorsmateriel	0	-2 374
Medlems- och föreningsavgifter, Fastigo, intresseföreningen	-18 054	-17 682
Bankkostnader, Swedbank	-3 809	-2 100
Övriga externa kostnader*	0	-233 655
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-834 630</b>	<b>-1 473 803</b>

\*Kostnaderna avser stämpelskatten för del av nya lån för balkonger.

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-129 676	-201 168
Styrelsearvoden	-47 285	-106 500
Sammanträdesarvoden	-10 603	-3 072
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 195
Pensionskostnader	-5 498	15 249
Sociala kostnader	-39 989	-59 874
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-233 051</b>	<b>-358 560</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-318 233	-318 233
Avskrivning Markanläggningar	-11 643	-11 643
Avskrivningar tillkommande utgifter	-537 096	-258 216
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 127	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-871 099</b>	<b>-588 093</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>36 418 748</b>	<b>36 418 748</b>
<b>Årets anskaffningar, balkongentreprenad (tillkommande utgifter)</b>	13 944 000	0
	<b>13 944 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 362 748</b>	<b>36 418 748</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 839 873	-6 521 640
Tillkommande utgifter	-8 004 431	-7 746 215
Markanläggningar	-113 331	-101 688
	<b>-14 957 635</b>	<b>-14 369 542</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-318 233	-318 233
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-537 096	-258 216
Årets avskrivning markanläggningar	-11 643	-11 643
	<b>-866 973</b>	<b>-588 092</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 824 607</b>	<b>-14 957 635</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 538 141</b>	<b>21 461 114</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 469 350	13 787 583
Mark	172 200	172 200
Tillkommande utgifter	20 769 489	7 362 585
Markanläggningar	127 103	138 745
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	3 182 000	3 182 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>105 182 000</b>	<b>105 182 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>77 545 000</i>	<i>77 545 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 637 000</i>	<i>27 637 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	346 415	346 415
Dator, skrivare	0	0
	<b>346 415</b>	<b>346 415</b>
<b>Årets anskaffningar, dator, skrivare</b>	12 380	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>358 795</b>	<b>346 415</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-346 415	-346 415
Dator, skrivare	0	0
	<b>-346 415</b>	<b>-346 415</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Dator, skrivare	4 127	0
	<b>4 127</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-350 542</b>	<b>-346 415</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 253</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	70 921	59 272
Andra kortfristiga fordringar, ICA fjärrvärme	61 430	61 988
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>132 351</b>	<b>121 260</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	26 001	8 763
Förutbetalda försäkringspremier	48 317	43 057
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 294	77 744
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 335	106 335
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>309 948</b>	<b>235 899</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	35 980 282	36 892 902
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-912 620	-912 620
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 819 488	-18 866 940
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 248 174</b>	<b>17 113 342</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,75%	2023-10-02	13 770 000,00	0,00	306 000,00	13 464 000,00**
STADSHYPOTEK	5,55%	2023-10-11	4 246 500,00	0,00	114 000,00	4 132 500,00**
STADSHYPOTEK	5,95%	2023-11-17	189 485,00	0,00	26 132,00	163 353,00**a
STADSHYPOTEK	5,55%	2023-11-24	142 385,00	0,00	37 964,00	104 421,00**a
STADSHYPOTEK	5,55%	2023-11-24	632 070,00	0,00	18 728,00	613 342,00**
STADSHYPOTEK	5,65%	2023-09-01	66 976,00	0,00	13 396,00	53 580,00**a
STADSHYPOTEK	4,75%	2023-09-01	366 976,00	0,00	31 232,00	335 744,00**
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00**
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00**
STADSHYPOTEK	1,67%	2025-01-30	4 697 550,00	0,00	94 900,00	4 602 650,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	2 880 960,00	0,00	70 268,00	2 810 692,00
<b>Summa</b>			<b>36 892 902,00</b>	<b>0,00</b>	<b>912 620,00</b>	<b>35 980 282,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 st lån om \*\*28 566 940 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, förutom tre lån, då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år, förutom de tre lån som är markerade med ett "a", vilka kommer att lösas. Av den långfristiga skulden förfaller 7 248 174 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

**Not 13 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	70 831	75 729
Skuld för moms	-3 114	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 342	6 342
Clearing	4 716	6 701
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>75 775</b>	<b>88 772</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	22 651	53 681
Upplupna sociala avgifter	27 673	34 996
Upplupna räntekostnader	148 526	49 174
Upplupna driftskostnader	0	1 141
Upplupna elkostnader	42 023	35 174
Upplupna vattenavgifter	59 576	54 059
Upplupna värmekostnader	43 874	46 299
Upplupna kostnader för renhållning	146 818	131 639
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	106 500	109 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 350	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	569 604	532 620
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 197 595</b>	<b>1 068 479</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	37 098 100	37 098 100

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

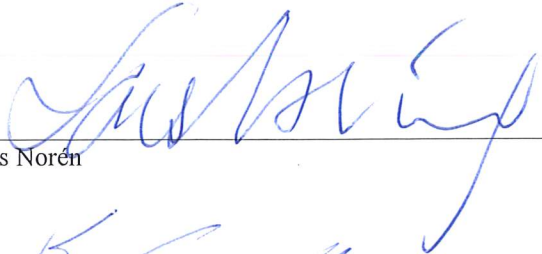
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Östersund 3/10 2023

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

Lars Norén

  
\_\_\_\_\_

Henrik Johansson

  
\_\_\_\_\_

Sven Cedervall

  
\_\_\_\_\_

Alexander Bergkvist

  
\_\_\_\_\_

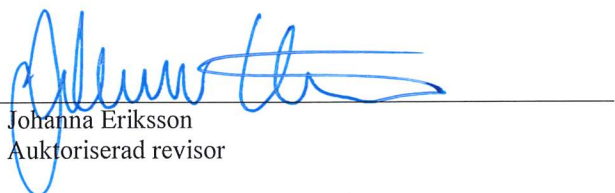
Tove Edholm

  
\_\_\_\_\_

Åsa Hallström

Deloitte AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/12-2023

  
\_\_\_\_\_

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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 2023-12-20

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# 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](http://www.riksbyggen.se)

