
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Östersundshus 13
Org nr: 793200-1360



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-13. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-11.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är 405 tkr sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftskostnader i form av planerat underhåll utifrån underhållsplanen.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 660% till 588%.

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallkvasten 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Brogränd 28 A-B och Regementsgatan 6 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	3
3 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4
Antal p-platser	11

Total tomtarea 1 592 m²

Total bostadsarea 1 502 m²

Total lokalarea 91 m²

Årets taxeringsvärde 15 507 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 507 000 kr

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 428 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 354 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning tvättstuga	47 938
Målning balkonger	380 050

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Asplund	Ledamot	2022
Maria Zachrisdotter (Avliden)	Ledamot	2023
Ingela Persson	Ledamot	2022
Tomas Grundström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Johansson	Suppleant	2022
Thomas Lind	Suppleant	2022
Patrik Mikelsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Deloitte AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-01-01.

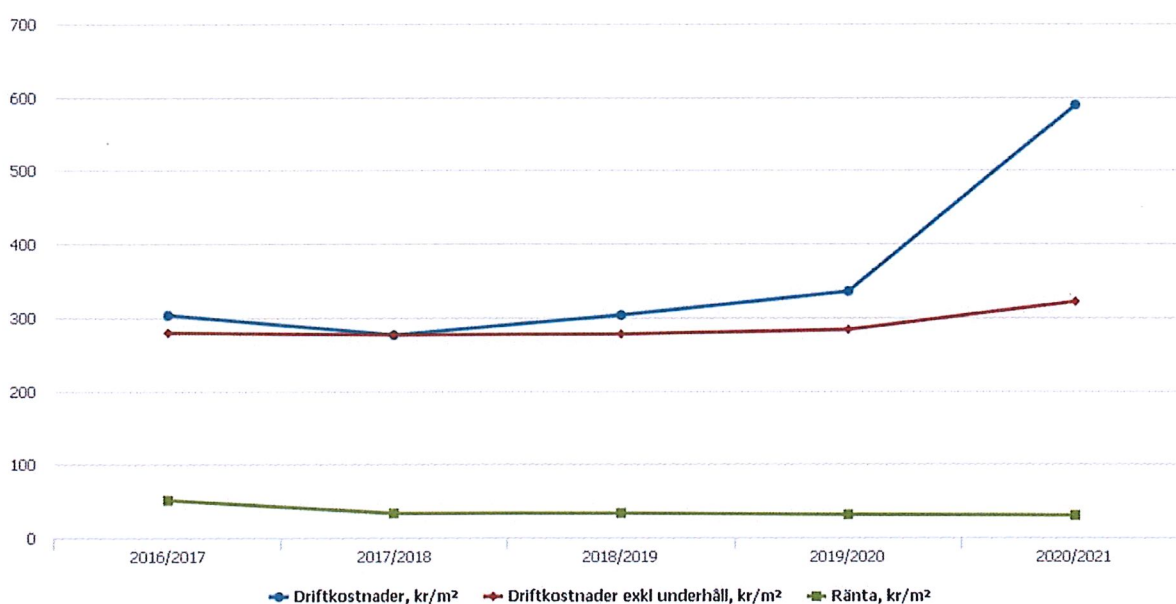
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 167	1 155	1 135	1 123	1 073
Årets resultat	-206	199	243	217	138
Resultat exklusive avskrivningar	-118	287	331	329	251
Balansomslutning	5 703	6 012	5 901	5 854	5 730
Soliditet %	32	33	31	27	24
Likviditet %	588	660	625	522	477
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	759	757	743	739	706
Driftkostnader, kr/m ²	589	335	303	276	303
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	321	283	277	276	279
Ränta, kr/m ²	30	31	33	33	51
Underhållsfond, kr/m ²	1 156	1 202	1 032	887	715
Lån, kr/m ²	2 293	2 357	2 420	2 522	2 713



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	115 004	1 915 562	-215 853	198 889
Disposition enl. årsstämmobeslut			198 889	-198 889
Reservering underhållsfond		354 351	-354 351	
Ianspråktagande av underhållsfond		-427 988	427 988	
Årets resultat				-205 869
Vid årets slut	115 004	1 841 925	56 673	-205 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 964
Årets resultat	-205 869
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-354 351
Årets ianspråktagande av underhållsfond	427 988
Summa	-149 196

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 149 196**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 166 687	1 155 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 979	6 424
Summa rörelseintäkter		1 172 665	1 161 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-939 043	-533 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 372	-272 082
Personalkostnader	Not 6	-24 491	-24 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 858	-87 858
Summa rörelsekostnader		-1 336 764	-917 909
Rörelseresultat		-164 099	243 765
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 152	0
Övriga ränteintäkter		4 381	4 375
Räntekostnader		-47 303	-49 251
Summa finansiella poster		-41 770	-44 876
Resultat efter finansiella poster		-205 869	198 889
Årets resultat		-205 869	198 889

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 642 976	3 730 834
Summa materiella anläggningstillgångar		3 642 976	3 730 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Intresseföreningen Jämtland		12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		3 654 976	3 742 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-300	1 133
Skattekonto		10 493	10 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	31 448	30 184
Summa kortfristiga fordringar		41 641	41 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 006 572	2 227 326
Summa kassa och bank		2 006 572	2 227 326
Summa omsättningstillgångar		2 048 212	2 269 137
Summa tillgångar		5 703 188	6 011 971

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 004	115 004
Fond för yttre underhåll		1 841 924	1 915 562
Summa bundet eget kapital		1 956 928	2 030 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		56 673	-215 853
Årets resultat		-205 869	198 889
Summa fritt eget kapital		-149 196	-16 964
Summa eget kapital		1 807 732	2 013 601
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 547 402	3 654 352
Summa långfristiga skulder		3 547 402	3 654 352
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	105 700	100 700
Leverantörsskulder		36 252	15 630
Skatteskulder		4 411	4 044
Övriga skulder		62 727	58 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	138 964	164 779
Summa kortfristiga skulder		348 054	344 017
Summa eget kapital och skulder		5 703 188	6 011 971

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
Tillkommande utgifter	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 139 744	1 136 829
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 861	-3 862
Hyror, lokaler	2 492	2 472
Hyror, garage	14 360	11 160
Hyror, p-platser	14 560	9 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-140	0
Rabatter	-468	-468
Summa nettoomsättning	1 166 687	1 155 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar, Panter/överlåtelseavgifter	5 451	6 067
Öresavrundningar	-2	-3
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	530	360
Summa övriga rörelseintäkter	5 979	6 424

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-427 988	-83 185
Reparationer	-61 373	-20 777
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 796	-36 076
Försäkringspremier	-14 604	-13 418
Kabel- och digital-TV	-30 344	-27 364
Återbäring från Riksbyggen	3 000	0
Obligatoriska besiktningar, rensning ventilationskanaler	-24 969	-12 075
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-1 706	-1 688
Snö- och halkbekämpning	-23 149	-3 188
Förbrukningsinventarier	-1 153	0
Vatten	-41 410	-39 854
Fastighetsel	-77 396	-98 707
Uppvärmning	-164 575	-160 990
Sophantering och återvinning	-36 580	-36 608
Summa driftskostnader	-939 043	-533 929

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode	-246 356	-244 102
Arvode, yrkesrevisorer	-16 950	-16 300
Övriga förvaltningskostnader(flerårsbudget)	-11 123	-2 727
Inkasso	-476	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 117	-5 602
Årsavgift Intresseföreningen	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-285 372	-272 082

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-20 250	-19 800
Sociala kostnader	-4 241	-4 241
Summa personalkostnader	-24 491	-24 041

**Not 7 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivningar Fönster/Stammar	-87 858	-87 858
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-87 858	-87 858

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 249 312	1 249 312
Mark	90 000	90 000
Fönster/Stammar	4 387 573	4 387 573
	5 726 885	5 726 885
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 726 885	5 726 885

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 249 312	-1 249 312
Fönster/Stammar	-746 740	-658 881
	-1 996 051	-1 908 193
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning fönster/stammar	-87 858	-87 859
	-87 858	-87 859
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 083 909	-1 996 051
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 642 976	3 730 834
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	90 000	90 000
Fönster/Stammar	3 552 976	3 640 834
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 329 000	15 329 000
Lokaler	178 000	178 000
Totalt taxeringsvärde	15 507 000	15 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 233 000</i>	<i>11 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 274 000</i>	<i>4 274 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 827	2 822
Förutbetalda försäkringspremier	5 310	4 509
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 803	20 349
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 508	2 504
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 448	30 184

Not 10 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel SBAB	1 415 257	1 411 024
Transaktionskonto Swedbank	591 315	816 302
Summa kassa och bank	2 006 572	2 227 326

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	3 653 102	3 755 052
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 700	-100 700
Långfristig skuld vid årets slut	3 547 402	3 654 352

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-09-30	1 020 000,00	0,00	25 500,00	994 500,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-10-30	154 452,00	0,00	20 000,00	134 452,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-03-01	2 580 600,00	0,00	56 450,00	2 524 150,00
Summa			3 755 052,00	0,00	101 950,00	3 653 102,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 700 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 547 402 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	8 337	8 484
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 012
Upplupna elkostnader	5 762	7 700
Upplupna vattenavgifter	5 659	7 345
Upplupna värmekostnader	9 055	7 533
Upplupna kostnader för renhållning	6 460	5 103
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 691	104 119
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 964	164 779

Not Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	4 647 100	4 647 100

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Föreningen följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Östersund 2021-10-24

Ronny Asplund

Ingela Persson

Tomas Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-01

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557456049460

Dokument

årsredovisning original 2020 2021

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-10-21 12:48:10 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-11-01 19:44:11 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Tomas Grundström (TG)

RBF Östersundshus 13 (Ledamot)

tomas.grundstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Tomas Öjer Grundström"

Signerade 2021-10-21 12:53:16 CEST (+0200)

Johanna Eriksson (JE)

RBF Östersundshus 13 (Auktoriserad revisor Deloitte AB)

joheriksson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA ERIKSSON"

Signerade 2021-11-01 19:44:11 CET (+0100)

Ronny Asplund (RA)

RBF Östersundshus 13 (Ledamot)

ronny.asplund@jamtkraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN RONNY ASPLUND"

Signerade 2021-10-21 17:24:43 CEST (+0200)

Ingela Persson (IP)

RBF Östersundshus 13 (Ledamot)

ingela.persson@ostersund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Iréne Persson"

Signerade 2021-10-24 18:57:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557456049460

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



RBF Östersundshus 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 13 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