

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Östersundshus 6  
Org nr: 7932001444



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 6 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som omförhandlas, 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 126,59 % till 180,12%. För åren 2019 och äldre klassificerades inte omförhandlade lån som kortfristiga i årsredovisningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 137 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Samuel Permans gata 31-35 A-C och Björkbackavägen 6-8 A-C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova, bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 10    |
| Antal garage    | 7     |
| Antal p-platser | 88    |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 15 327 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 7 090 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea   | 491 m <sup>2</sup>    |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 491m<sup>2</sup>

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 79 772 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 71 813 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,03 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 359 tkr och planerat underhåll för 736 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                      | Belopp  |
|----------------------------------|---------|
| Omdränering                      | 584 349 |
| Takrenovering, byte packningar   | 91 265  |
| Fönsterrenovering, källarfönster | 46 200  |
| Balkongrenovering                | 13 700  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ulrika Eriksson     | Ordförande         | 2024                          |
| Berit Nilsson       | Sekreterare        | 2023                          |
| Ann-Sofie Karlsson  | Ledamot            | 2023                          |
| Maths Winter        | Ledamot            | 2024                          |
| Bengt Andersson     | Ledamot            | 2023                          |
| Helen Larsson       | Ledamot            | 2023                          |
| Annica Olsson       | Ledamot Riksbyggen | 2023                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Alexander Åhréus    | Suppleant            | 2024                          |
| Rolf Edström        | Suppleant            | 2024                          |
| Peter Wall          | Suppleant Riksbyggen | 2023                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Revisor Deloitte    | Auktoriserad revisor   | 2023                          |
| Gunborg Gissler     | Förtroendevald revisor | 2023                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Henrik Anderson     | 2023                          |

| Valberedning       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------|-------------------------------|
| Eva-Lena Lönneborg | 2023                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att innevarande års budget antagits beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2%. Underhåll i form av omdränering har utförts under verksamhetsåret till en kostnad av 584 tkr. Mindre underhåll av tak samt ommålning av fönster har utförts till en kostnad av 151 tkr. Planerat underhåll 2022/2023: arbete efter omdränering genom återställande av gräsytor och asfalteringar, översyn av skorstenar och ventilationshuvar, energiåtgärder samt byte av stängningsventiler.


#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1%.

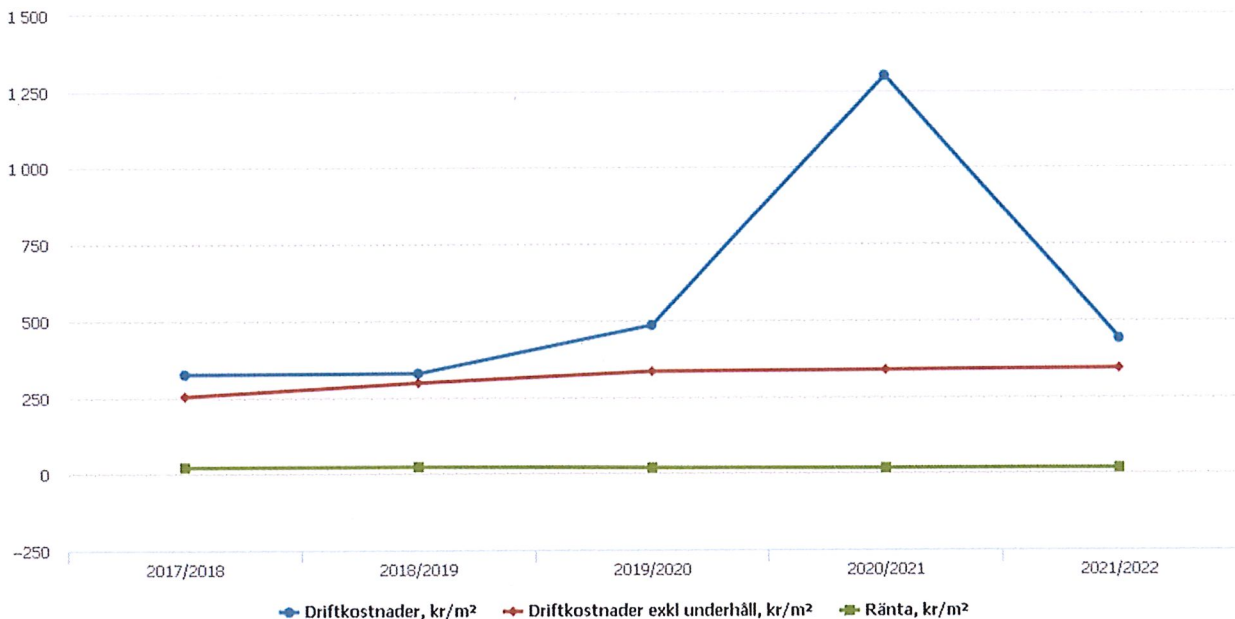
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 706 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.) 

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 5 433     | 5 381     | 5 290     | 5 275     | 5 118     |
| Resultat efter finansiella poster                | 827       | -5 871    | 231       | 1 333     | 1 076     |
| Årets resultat                                   | 827       | -5 871    | 231       | 1 333     | 1 076     |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 1 137     | -5 568    | 533       | 1 636     | 1 378     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 262       | 127       | 127       | 135       | 127       |
| Balansomslutning                                 | 7 348     | 7 603     | 12 587    | 12 553    | 11 384    |
| Soliditet %                                      | -40       | -49       | 17        | 15        | -5        |
| Likviditet %                                     | 61        | 87        | 502       | 550       | 604       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 706       | 700       | 688       | 686       | 673       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 438       | 1 299     | 483       | 327       | 324       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 341       | 336       | 332       | 296       | 252       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 16        | 16        | 18        | 22        | 21        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 292       | 127       | 127       | 253       | 127       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 1 216     | 1 280     | 1 238     | 1 289     | 1 340     |



**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           | 164 051         | 959 000          | 1 016 564           | -5 870 646     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | -5 870 646          | 5 870 646      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 990 000        | -1 990 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -735 514         | 735 514             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 827 362        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>164 051</b>  | <b>2 213 486</b> | <b>-6 108 568</b>   | <b>827 362</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -4 854 082        |
| Årets resultat                          | 827 362           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 990 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 735 514           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-5 281 206</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 281 206**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 5 433 072                | 5 381 351                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 252 751                  | 73 545                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>5 685 823</b>         | <b>5 454 896</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -3 317 470               | -9 845 252               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -1 008 637               | -961 605                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -123 033                 | -112 799                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -309 283                 | -302 425                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-4 758 423</b>        | <b>-11 222 081</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>927 400</b>           | <b>-5 767 184</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 16 848                   | 16 848                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 4 623                    | 4 593                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -121 509                 | -124 902                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-100 038</b>          | <b>-103 461</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>827 362</b>           | <b>-5 870 646</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>827 362</b>           | <b>-5 870 646</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr   |        | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                  |                  |
| Byggnader och mark  | Not 8  | 4 638 747        | 4 845 157        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>4 638 747</b> | <b>4 845 157</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                  |                  |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 9  | 175 500          | 175 500          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>175 500</b>   | <b>175 500</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>4 814 247</b> | <b>5 020 657</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                  |                  |
| Övriga fordringar   |        | 23 665           | 15 683           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 10 | 356 690          | 366 612          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>380 355</b>   | <b>382 295</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>   |        |                  |                  |
| Kassa och bank  | Not 11 | 2 153 822        | 2 200 088        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>2 153 822</b> | <b>2 200 088</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>2 534 176</b> | <b>2 582 383</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>   |        | <b>7 348 423</b> | <b>7 603 040</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 164 051           | 164 051           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 213 486         | 959 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 377 537</b>  | <b>1 123 051</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 108 568        | 1 016 564         |
| Årets resultat                               |        | 827 362           | -5 870 646        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-5 281 206</b> | <b>-4 854 082</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-2 903 669</b> | <b>-3 731 031</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 6 119 753         | 8 368 279         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 119 753</b>  | <b>8 368 279</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 3 101 434         | 1 331 811         |
| Leverantörsskulder                           |        | 386 865           | 485 924           |
| Skatteskulder                                |        | 10 612            | 25 819            |
| Övriga skulder                               |        | 78 886            | 79 878            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 554 542           | 1 042 359         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 132 339</b>  | <b>2 965 792</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>7 348 423</b>  | <b>7 603 040</b>  |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2022-08-31       | 2021-08-31        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 827 362          | -5 870 646        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                   |
| Avskrivningar   | 309 283          | 302 425           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 136 645</b> | <b>-5 568 221</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 1 940            | -9 553            |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -603 075         | 572 610           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>535 510</b>   | <b>-5 005 163</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Investeringar i byggnader & mark  | -102 873         | 0                 |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-102 873</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Förändring av skuld   | -478 903         | 313 984           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-478 903</b>  | <b>313 984</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-46 266</b>   | <b>-4 691 179</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>2 200 088</b> | <b>6 891 267</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>2 153 822</b> | <b>2 200 088</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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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              | 90       |
| Badrumsrenovering     | Linjär              | 30       |
| Fastighetsförbättring | Linjär              | 50       |
| Fönsterbyte           | Linjär              | 40       |
| Dagvattennät          | Linjär              | 40       |
| Miljöhus              | Linjär              | 25       |
| Markanläggning        | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 5 005 492                | 4 964 294                |
| Hyror, lokaler                        | 164 424                  | 156 134                  |
| Hyror, garage                         | 52 500                   | 51 373                   |
| Hyror, p-platser                      | 247 170                  | 229 130                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -17 550                  | -16 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -4 200                   | -148                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -15 364                  | -3 232                   |
| Elavgifter                            | 600                      | 600                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 433 072</b>         | <b>5 381 351</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 200                      | 2 700                    |
| Övriga ersättningar                    | 33 705                   | 26 571                   |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 828                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9                       | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 33 752                   | 43 448                   |
| Försäkringsersättningar                | 185 103                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>252 751</b>           | <b>73 545</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -735 514                 | -7 298 410               |
| Reparationer                         | -358 641                 | -347 013                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -193 443                 | -184 833                 |
| Försäkringspremier                   | -104 990                 | -98 096                  |
| Kabel- och digital-TV                | -223 585                 | -317 638                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 15 500                   | 10 100                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -1 925                   | -1 650                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -8 126                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -71 648                  | -51 932                  |
| Statuskontroll                       | -83 412                  | 0                        |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -1 829                   | -16 874                  |
| Förbrukningsinventarier              | -2 592                   | -1 771                   |
| Vatten                               | -239 638                 | -238 780                 |
| Fastighetsel                         | -124 230                 | -136 732                 |
| Uppvärmning                          | -1 040 452               | -1 008 245               |
| Sophantering och återvinning         | -146 261                 | -145 253                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -4 810                   | 0                        |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 317 470</b>        | <b>-9 845 252</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -899 927                 | -882 410                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -20 000                  | -19 375                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -27 013                  | -20 442                  |
| Kreditupplysningar                         | -9 054                   | -450                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -33 796                  | -28 503                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -60                      | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 775                   | -8 775                   |
| Köpta tjänster                             | -7 613                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -2 175                   | -1 650                   |
| Övriga externa kostnader                   | -224                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 008 637</b>        | <b>-961 605</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -76 200                  | -68 925                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -21 680                  | -23 100                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 192                   | -4 000                   |
| Pensionskostnader                                     | -978                     | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -17 983                  | -16 774                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-123 033</b>          | <b>-112 799</b>          |

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

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -10 449                  | -10 449                  |
| Avskrivning Markanläggningar   | -6 858                   | 0                        |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -291 976                 | -291 976                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-309 283</b>          | <b>-302 425</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|  | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 3 740 692         | 3 740 692         |
| Mark   | 148 900           | 148 900           |
| Standardförbättringar                                  | 7 898 701         | 7 898 701         |
| Markanläggning   | 0                 | 0                 |
|  | <b>11 788 293</b> | <b>11 788 293</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Markanläggning   | 102 873           | 0                 |
|  | <b>102 873</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>11 891 166</b> | <b>11 788 293</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -3 549 487        | -3 539 038        |
| Standardförbättringar                                  | -3 393 650        | -3 101 674        |
| Markanläggningar                                       | 0                 | 0                 |
|  | <b>-6 943 137</b> | <b>-6 640 712</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -10 448           | -10 449           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -291 976          | -291 976          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -6 858            | 0                 |
|  | <b>-309 282</b>   | <b>-302 425</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 252 420</b> | <b>-6 943 137</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>4 638 747</b>  | <b>4 845 156</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 180 757           | 191 205           |
| Mark   | 148 900           | 148 900           |
| Standardförbättringar                                  | 4 213 075         | 4 505 051         |
| Markanläggningar                                       | 96 015            | 0                 |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 78 200 000        | 70 400 000        |
| Lokaler  | 1 572 000         | 1 413 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>79 772 000</b> | <b>71 813 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>57 862 000</i> | <i>51 574 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>21 910 000</i> | <i>20 239 000</i> |

**Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag**

|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 175 500           | 175 500           |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>175 500</b>    | <b>175 500</b>    |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 525             | 0                 |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 35 015            | 34 961            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 301 553           | 295 572           |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 18 597            | 18 324            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0                 | 17 755            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>356 690</b>    | <b>366 612</b>    |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 527 551           | 524 491           |
| Transaktionskonto           | 1 626 271         | 1 675 597         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 153 822</b>  | <b>2 200 088</b>  |




**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 9 221 187         | 9 700 090         |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 101 434        | -1 331 811        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>6 119 753</b>  | <b>8 368 279</b>  |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare     | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld        | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|------------------|------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 1,07%      | 2022-09-30          | 102 887,00       | 102 887,00         | 0,00                |
| STADSHYPOTEK     | 1,54%      | 2022-12-01          | 765 874,00       | 35 000,00          | 730 874,00          |
| STADSHYPOTEK     | 1,90%      | 2022-12-01          | 872 744,00       | 19 836,00          | 852 908,00          |
| STADSHYPOTEK     | 0,86%      | 2023-06-01          | 700 000,00       | 20 000,00          | 680 000,00          |
| STADSHYPOTEK     | 1,51%      | 2023-07-30          | 786 832,00       | 125 180,00         | 661 652,00          |
| STADSHYPOTEK     | 1,28%      | 2023-12-01          | 1 392 064,00     | 32 000,00          | 1 360 064,00        |
| STADSHYPOTEK     | 1,36%      | 2024-04-30          | 1 925 000,00     | 44 000,00          | 1 881 000,00        |
| STADSHYPOTEK     | 1,34%      | 2024-06-30          | 360 000,00       | 40 000,00          | 320 000,00          |
| STADSHYPOTEK     | 1,07%      | 2025-03-30          | 2 794 689,00     | 60 000,00          | 2 734 689,00        |
| <b>Summa</b>     |            |                     | <b>9 700 090</b> | <b>478 903,00</b>  | <b>9 221 187,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 376 016 kr som amortering av lån under nästkommande år samt 2 725 418 kr som villkorsändras under nästkommande år 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 6 119 753 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 20 625            | 20 069            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 62 731            |
| Upplupna elkostnader                                      | 8 686             | 8 732             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 49 861            | 57 028            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 31 825            | 3 900             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                 | 463 750           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 443 545           | 426 149           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>554 542</b>    | <b>1 042 359</b>  |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 403 600        | 10 403 600        |

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Östersund 29/11-22

Ort och datum



Ulrika Eriksson



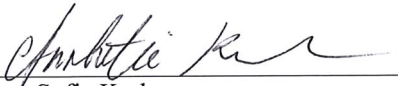
Bengt Andersson



Berit Nilsson



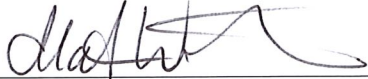
Helen Larsson



Ann-Sofie Karlsson



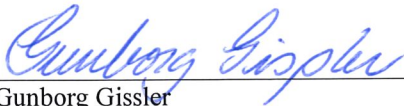
Annica Olsson



Maths Winter

Östersund 29/11-22

Ort och datum



Gunborg Gissler  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 / 12 - 2022



Deloitte AB  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 6  
organisationsnummer 793200-1444

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 6 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. 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 6 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 revisionsssed 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.

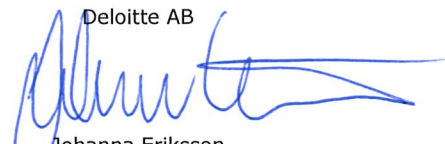
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsssed 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 2022-12-14

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

---

# RBF Östersundshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 6 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](http://www.riksbyggen.se)