

Årsredovisning

RBF Östersundshus 17
Org nr: 793200-1337

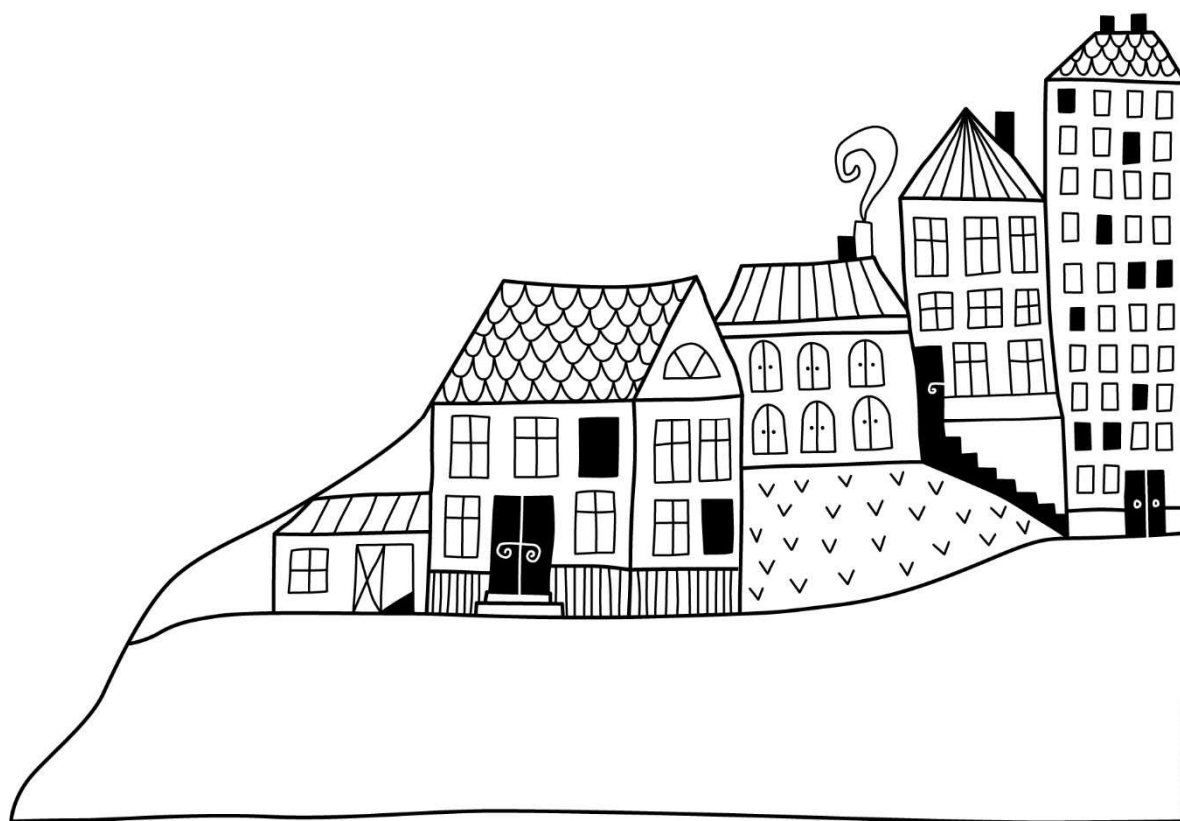
2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 17 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 har sitt säte i Östersunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 344 671 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och planerat underhåll. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nyupplåning och omsatta lån till högre ränta. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 11 mkr kr tack vare att föreningen har övergått till regelverket K3 och får därmed redovisa stambytet som tillgång med avskrivning. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 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 114% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 052 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -635 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
36	56	140	88	320

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
36	179	157

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta XXm²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,03 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 893 tkr och planerat underhåll för 2 850 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast 2023-12-14 och visar på ett underhållsbehov på 1 874 tkr per år för de närmaste 12 åren. Den sammanlagda utgiften för föreningen ligger på 27 840 tkr de närmsta 5 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 000 tkr.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	373 663
Tvättstugeutrustning	131 250
Installationer, hissar, värme	176 147
Huskropp utvändigt, tak och fasader	1 787 044
Markytor	382 166

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Olausson	Ordförande	2025
Berna Östlund	Vice ordförande	2026
Eva-Lena Aronsson	Sekreterare	2026
Claes Olsson	Ledamot	2025
Göran Zackrisson	Ledamot	2026
Morgan Hemmingsson	Ledamot	2025
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Byström	Suppleant	2025
Christina Forsberg	Suppleant	2025
Christina Jonsson	Suppleant	2025
Ingela Ekberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
A BoRevision Revisionsbyrå, BoRevision i Sverige AB	Byråvald revisor	2025
Bo Lindberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Eriksson	2025
Magnus Emilsson, BoRevision I Sverige AB	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för den ekonomiska redovisningen från K2 till K3. Förändringen innebär att förändringen delar upp byggnaden i komponenter så att visa större åtgärder redovisas som tillgångar med avskrivning i stället för kostnad. Vidare har stambytet slutförts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 388 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 384 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% från och med 1 september 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 587 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Styrelsen har ordet

Hej vi har haft en del åtgärder under året:

- Byte av köksavloppsstammar.
- Renovering av socklar samt delar av fasad låghus.
- Renovering av markförlagda avloppsledningar.
- Byte av 2 st bommar.
- Vi har stängt grovsoprummet.
- Byte av plåtmidja samt tak över entréer låghus.
- Byte av leverantör för TV och bredband.

Verksamhetsberättelse fritidskommittén 2023-09-01 – 2024-08-31

Fritidskommitténs sammansättning under året

Bo Byström lokal och boknings ansvarig
Mari-Louise Hanning, Nils Werner, Kjell Myrskog.
Christina Forsberg sammankallande.
Ingrid Magnusson avgick under året.

Vi har haft några möten och telefonkontakter.

Vi började 1/10 med **Café med Loppis**. Både loppis och fika var välbesökt. Mycket populärt och vi har låga priser på fikaten.

Julstämning i föreningslokalen

Vi gjorde jul i lokalen med julgran och gardiner mm. Som städades bort den i januari 2024.

Julgröt 6/12, två sittningar med max 40 ätande vid varje tillfälle, kl. 12.30 och kl. 18.30.

Styrelsen hjälpte till med servering.

Årsmöte genomfördes utan fika.

Vårstädning Vi bestämde bara vilken torsdag i maj som fika och varmkorv skulle serveras. Städa ute på gården kunde bli vilken dag som man ville. Några hjälptes åt att fixa våra kompostkärl för blomjord. Första kompostlådan finns det fin jord att hämta för den som vill ha. Vi ska fylla på i våra blomlådor på gården med den också.

GåBingo med café den 20/7. Bra uppslutning, café till självkostnadspris. Det blev bara en bingorad.

Surströmming/Sill, potatis mm 21/8 med 2 sittningar, kl. 14.00 och 18.00. Uppskattat av gästerna som tyckte det var gott och trevlig.

Fritidskommittén ordnade med blommor på gården.

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

Vi i fritidskommittén tackar Er alla för året som gått!

Christina Bo Marie-Louise Nils Kjell

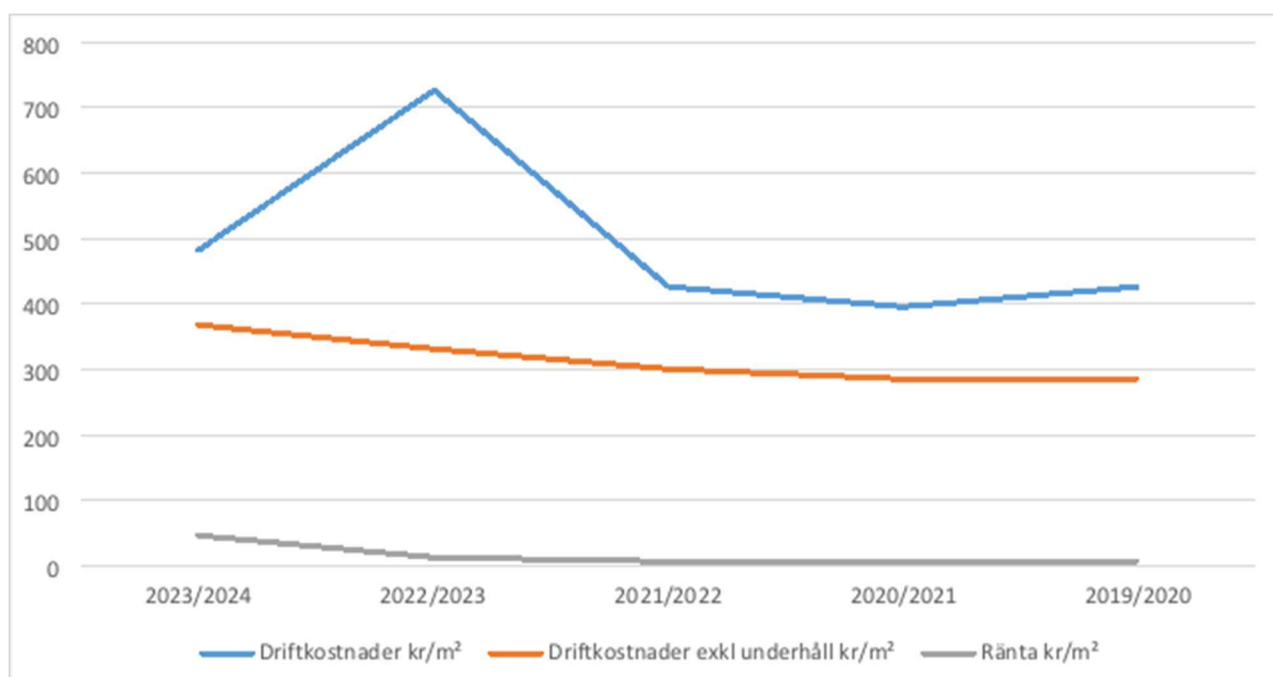


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	15 648	14 247	13 935	13 590	13 428
Rörelsens intäkter	16 180	15 295	14 245	14 022	13 778
Resultat efter finansiella poster*	-1 687	-8 133	-845	75	-970
Årets resultat	-1 687	-8 133	-845	75	-970
Resultat exkl avskrivningar	-635	-6 709	205	930	-192
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 635	-10 709	-3 045	-1 880	-2 792
Balansomslutning	35 459	24 392	21 326	16 702	16 440
Årets kassaflöde	-167	1 577	1 362	-2 527	-1 634
Soliditet %*	-11	-9	28	41	41
Likviditet %	24	31	66	106	197
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	88	92	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	1,2	1,3	1,0	0,5	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	602	543	532	522	512
Driftkostnader kr/kvm	479	726	426	393	424
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	368	332	300	284	284
Energikostnad kr/kvm*	204	191	179	172	165
Underhållsfond kr/kvm	47	0	194	193	193
Reservering till underhållsfond kr/kvm	162	156	127	110	102
Sparande kr/kvm*	87	132	134	146	133
Ränta kr/kvm	46	12	6	4	4
Skuldsättning kr/kvm*	1 355	836	449	267	278
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 403	866	465	277	288
Räntekänslighet %*	2,3	1,6	0,9	0,5	0,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för verksamhetsåret, främst till följd av ökade kostnader för planerat underhåll och räntor. Föreningen har genomfört en entreprenad för fasader och entrétak vilken belastar resultatet med en kostnad. Vidare har föreningen genomfört en större entreprenad för byte av köksstammar och lånat 14 000 000 kr för det. Ökade lån och samtidigt ökad reporänta gör att föreningens räntekostnader har ökat. Föreningen visar dock en tillfredställande likviditet och ränteläget förväntas stabiliseras under kommande räkenskapsår, dock förväntas föreningens räntekostnader vara fortsatt höga under kommande räkenskapsår. Föreningen har de senaste två åren genomfört avgiftshöjningar, dessa har främst syftat till att stärka föreningens likviditet i ett långsiktigt perspektiv för att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 021 871	0	4 972 425	-8 133 386
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 133 386	8 133 386
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 850 270	2 850 270	
Årets resultat				-1 686 661
Vid årets slut	1 021 871	1 149 730	-4 310 692	-1 686 661

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 160 962
Årets resultat	-1 686 661
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 850 270
Summa	-5 997 353

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 997 353

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 647 918	14 531 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 467	764 188
Summa		16 180 385	15 295 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 256 052	-18 559 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 155 904	-3 032 399
Personalkostnader	Not 6	-137 871	-122 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 051 865	-1 424 053
Summa rörelsekostnader		-16 601 692	-23 138 121
Rörelseresultat		-421 307	-7 842 680
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		0	9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	14 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 265 656	-315 236
Summa finansiella poster		-1 265 354	-290 706
Resultat efter finansiella poster		-1 686 661	-8 133 386
Årets resultat		-1 686 661	-8 133 386



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 099 684	15 357 398
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 336 039	1 462 531
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	536 702
Summa materiella anläggningstillgångar		28 435 723	17 356 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		480 000	480 000
Summa anläggningstillgångar		28 915 723	17 836 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-8	144
Övriga fordringar		58 377	56 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 353 639	1 199 558
Summa kortfristiga fordringar		1 412 008	1 256 466
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 131 122	5 298 510
Summa kassa och bank		5 131 122	5 298 510
Summa omsättningstillgångar		6 543 131	6 554 975
Summa tillgångar		35 458 854	24 391 606

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 021 871	1 021 871	
Fond för yttre underhåll	1 149 730	0	
Summa bundet eget kapital	2 171 601	1 021 871	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 310 692	4 972 425	
Årets resultat	-1 686 661	-8 133 386	
Summa fritt eget kapital	-5 997 353	-3 160 962	
Summa eget kapital	-3 825 752	-2 139 091	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 331 400	5 705 672
Summa långfristiga skulder		12 331 400	5 705 672
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 312 278	15 665 958
Leverantörsskulder		1 592 599	1 055 025
Skatteskulder		45 834	32 714
Övriga skulder		172 526	178 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	2 829 968	3 893 004
Summa kortfristiga skulder		26 953 205	20 825 024
Summa eget kapital och skulder		35 458 854	24 391 606

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-421 307	-7 842 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 051 865	1 424 053
	630 558	-6 418 627
Erhållen ränta	1 335	26 070
Erlagd ränta	-1 179 698	-251 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-547 805	-6 643 691
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-156 576	-95 223
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-604 097	1 245 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 308 478	-5 493 364
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-12 130 957	-2 190 000
Investeringar i inventarier	0	-92 385
Investeringar i pågående byggnation	0	-536 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 130 957	-2 819 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-727 952	-423 202
Upptagna lån	14 000 000	10 312 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 272 048	9 889 398
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-167 387	1 576 947
Likvida medel vid årets början	5 298 510	3 721 562
Likvida medel vid årets slut	5 131 122	5 298 510

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats. Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 september 2023.

Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 17 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2023-08-31 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme	Linjär	100
Byggnader, tak		101
Byggnader, fasad		42
Byggnader, dörrar		39
Byggnader, fönster		49
Byggnader, hissar		32
Byggnader, elinstallationer		29
Byggnader, vatten och avlopp		50
Byggnader, ventilation		33
Byggnader, värmesystem		45
Byggnader, balkonger		89
Byggnader, entrepartier		40
Byggnader, tvättstugeutrustning		15
Byggnader, hyresgästanpassning		2
Byggnader, inre ytskikt		39
Kallställning garage		20
Postboxar		5-10
Projekter, högtalare, cykelpump		3
Relax, bastu, torkrumsavfuktare		5
Lekplatser, laddplatser mm		10
Passersystem		20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Årsavgifter, bostäder, inklusive el, fjärrvärme, vatten och renhållning	14 481 139	13 178 296
Hyror, lokaler	317 752	304 862
Hyror, garage	594 379	540 044
Hyror, p-platser	252 130	219 070
Hyror, övriga, utrymme för antenn, Telia	1 518	4 430
Summa nettoomsättning	15 647 918	246 702

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	390 400	236 800
Övriga lokalintäkter	6 390	3 410
Övriga ersättningar	95 650	44 356
Fakturerade kostnader	2 168	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-15
Övriga rörelseintäkter	37 874	93 930
Försäkringsersättningar	0	670 258
Summa övriga rörelseintäkter	532 467	1 048 738



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-2 850 270	-10 077 897
Reparationer	-893 041	-1 135 164
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-563 817	-552 310
Försäkringspremier	-441 524	-378 197
Kabel- och digital-TV	-604 147	-333 717
Pcb/Radonsanering	-187 500	0
Återbäring från Riksbyggen	3 400	29 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 333	-240
Serviceavtal	-181 570	-115 183
Obligatoriska besiktningar	-16 075	-7 776
Bevakningskostnader	-13 708	-12 337
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-61 132
Snö- och halkbekämpning	-251 470	-228 524
Statuskontroll	-36 180	-67 188
Drift och förbrukning, övrigt	-54 162	-54 419
Förbrukningsinventarier	-77 236	-50 964
Vatten	-1 048 552	-943 416
Fastighetsel	-645 296	-811 952
Uppvärmning	-3 525 830	-3 124 058
Sophantering och återvinning	-810 672	-565 418
Fastighetsskötsel debiterat utöver avtal, jour	-57 070	-69 369
Summa driftskostnader	-12 256 052	-18 559 361



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-2 972 416	-2 844 288
IT-kostnader	-30 294	-42 458
Arvode, yrkesrevisorer	-1 625	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-72 601	-50 533
Inkasso- och KFM-avgifter	-342	-284
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 015	-29 306
Kontorsmateriel	0	-455
Telefon och porto	-12 986	-9 989
Medlems- och föreningsavgifter	-24 000	-24 000
Bankkostnader	-8 625	-6 087
Summa övriga externa kostnader	-3 155 904	-3 032 399

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 422	-6 669
Styrelsearvoden	-79 020	-77 990
Sammanträdesarvoden	-10 150	-3 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 458	-20 458
Pensionskostnader	-274	-285
Sociala kostnader	-17 547	-13 405
Summa personalkostnader	-137 871	-122 307

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-622 928	-562 270
Avskrivning Markinventarier	-302 445	-302 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-425 858
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 430	-38 420
Avskrivning Installationer	-95 061	-95 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 051 865	-1 424 053

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader *omklassificering 8296 226 kr från tillkommande utgifter standardförbättring	36 456 558	28 160 332
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	0	5 596 226
Tillkommande utgifter, markinventarier	3 081 115	3 591 115
	39 975 751	37 785 751

Årets anskaffningar

Vid årets början

Tillkommande utgifter std.förb. stammar	12 289 593	2 700 000
Erhåller bidrag laddplats	0	-510 000
Tillkommande utgifter, värmesystem	378 067	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 643 411	39 975 751

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-24 242 416	-22 532 371
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	0	-721 918
Tillkommande utgifter, markinventarier	-375 938	-73 493
	-24 618 354	-23 327 782

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-622 928	-562 270
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättringar	0	-425 858
Årets avskrivning tillkommande utgifter, markinventarier	-302 445	-302 445
	-925 373	-1 290 572
	-25 543 727	-24 618 354

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	24 258 874	5 065 692
Mark	438 078	438 078
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	0	7 148 450
Tillkommande utgifter, markinventarier	2 402 732	2 705 177

Taxeringsvärden

Bostäder	192 000 000	192 000 000
Lokaler	4 383 000	4 383 000

Totalt taxeringsvärde

	196 383 000	196 383 000
<i>varav byggnader</i>	<i>155 842 000</i>	<i>155 842 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 541 000</i>	<i>40 541 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	346 962	254 577
Installationer	1 763 311	1 763 311
	2 110 273	2 017 888
Årets anskaffningar		
Inventarier & verktyg, hjärtstartare mm	0	92 385
	0	92 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 110 273	2 110 273
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	-284 736	-246 316
Installationer	-363 006	-267 945
	-647 742	-514 261
Årets avskrivningar		
Inventarier & verktyg	-31 430	-38 420
Installationer	-95 061	-95 061
	-126 491	-133 481
	-774 233	-647 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 336 039	1 462 531
Varav		
Inventarier & verktyg	30 795	62 225
Installationer	1 305 244	1 400 305

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 034
Förutbetalda försäkringspremier	155 362	130 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 035 308	993 594
Förutbetald kabel-tv-avgift	162 970	38 476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	35 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 353 639	1 199 558

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	34 643 678	21 371 630
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-868 272	-587 952
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 444 006	-15 078 006
Långfristig skuld vid årets slut	12 331 400	5 705 672

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-11-04	668 583,00	0,00	25 000,00	643 583,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-24	7 312 600,00	0,00	146 000,00	7 166 600,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-11-04	1 410 443,00	0,00	80 000,00	1 330 443,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2024-11-29	2 985 000,00	0,00	60 000,00	2 925 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-02	2 419 560,00	0,00	67 680,00	2 351 880,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-19	0,00	476 000,00	2 380,00	473 620,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-19	0,00	6 524 000,00	32 620,00	6 491 380,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-09-30	740 500,00	0,00	80 000,00	660 500,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-10-30	2 412 500,00	0,00	50 000,00	2 362 500,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-10-30	2 412 500,00	0,00	50 000,00	2 362 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2028-01-30	1 009 944,00	0,00	29 272,00	980 672,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2028-10-30	0,00	7 000 000,00	105 000,00	6 895 000,00
Summa			21 371 630,00	14 000 000,00	727 952,00	34 643 678,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 868 272 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek 8 st lån 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.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	169 644	83 686
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 074 219	2 136 094
Upplupna elkostnader	40 983	46 315
Upplupna vattenavgifter	0	155 539
Upplupna värmekostnader	157 295	133 733
Upplupna kostnader för renhållning	4 615	64 970
Upplupna revisionsarvoden	0	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 383 213	1 224 666
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 829 968	3 893 004

Not 13 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	35 099 600	35 099 600

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum enligt digital underskrift



Kjell Olausson



Eva Lena Aronsson



Claes Olsson



Nils Lindström



Berna Östlund



Göran Zackrisson



Morgan Hemmingsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB



Bo Lindberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557538941861

Dokument

Årsredovisning per 250210

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-02-11 13:33:00 CET (+0100) av Heléne Batchelor (HB)

Batchelor (HB)

Färdigställt 2025-02-14 08:50:59 CET (+0100)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)

Riksbyggen

helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Kjell Olausson (KO)

tjocka.koo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KJELL OSKAR OLAUSSON"

Signerade 2025-02-12 10:33:12 CET (+0100)

Berna Östlund (BÖ)

berna.ostlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERNA ÖSTLUND"

Signerade 2025-02-11 14:51:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557538941861

Eva Lena Aronsson (ELA)
evaluntan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maud Eva Lena Aronsson"
Signerade 2025-02-13 22:15:25 CET (+0100)

Göran Zackrisson (GZ)
goran.zackrisson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN ZACKRISSON"
Signerade 2025-02-11 17:38:30 CET (+0100)

Claes Olsson (CO)
claols@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES OLSSON"
Signerade 2025-02-11 19:16:45 CET (+0100)

Morgan Hemmingsson (MH)
morgan.hemmingsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN LARS MORGAN HEMMINGSSON"
Signerade 2025-02-12 07:43:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557538941861

Nils Lindström (NL)
[nils.lindstrom@riksbyggen.se](mailto:nilslindstrom@riksbyggen.se)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nils Lindström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Nils Ceasare Lindström"
Signerade 2025-02-11 14:33:46 CET (+0100)

Bo Lindberg (BL)
bo.lindbergh@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bo L'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
EINAR LINDBERG"
Signerade 2025-02-14 06:59:57 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)
anna.maria.christiansson@borevision.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'AM Christiansson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-02-14 08:50:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557538941861

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>

