
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Östersundshus 30
Org nr: 716414-7980



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 58% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 222 % till 75 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 897 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 541 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Degträget i Östersunds kommun. På fastigheten finns 20 byggnader med 81 lägenheter samt 1 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress Splintvägen 20-50 och Nävervägen 2-24.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadstillägg bekostas individuellt av bostadsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	29
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	46
Antal p-platser	48

Total tomtarea	17 978 m ²
Total bostadsarea	6 056 m ²
Total lokalarea	554 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 554m²

Årets taxeringsvärde	44 376 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 376 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,17 % 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 165 tkr och planerat underhåll för 6 823 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 300 tkr (215 kr/m² boa), behållning inklusive reservering uppgår per 2023-12-31 till noll kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	26 698
Hissar	1 251 095
Huskropp utvändigt, målning fasad	5 544 760

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Edlund	Ordförande	2024
Stellan Persson	Vice ordförande	2024
Kent Mårdbrink	Sekreterare	2025
Eva Blomqvist	Ledamot	2025
Monica Landin	Ledamot	2024
Victor Olsson, avflyttad	Ledamot	2025
Hans Lindström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Schmidt	Suppleant	2024
Håkan Hansson	Suppleant	2024
Sherzad Aziz	Suppleant	2024
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Engström	Sammanställande	2024
Lenah Sandström		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin, förutom följande.

Under räkenskapsåret blev hissentreprenaden klar. Föreningen har även installerat laddboxar för elbilsladdning, vilket även bidrar till en mer hållbar framtid/miljö. Målningsentreprenaden är nästan klar, det som är kvar kommer att fardigställas under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 900 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 573	6 089	5 798	5 696	5 761
Rörelsens intäkter	6 876	6 197	5 864	5 750	5 792
Resultat efter finansiella poster*	-5 438	1 241	6	-13 594	988
Årets resultat	-5 438	1 241	6	-13 594	988
Resultat exkl avskrivningar	-4 541	2 099	864	-12 891	1 673
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 841	799	-436	-14 191	373
Balansomslutning	32 946	37 751	36 796	37 615	34 355
Årets kassaflöde	-3 900	1 166	721	-249	895
Soliditet %*	-33	-14	-18	-17	20
Likviditet %	13	58	49	53	238
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	87	87	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	951	894	847	830	842
Driftkostnader kr/kvm	1 485	410	542	2 600	420
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	453	402	473	367	395
Energikostnad kr/kvm*	221	198	191	180	199
Underhållsfond kr/kvm	0	513	324	197	578
Reservering till underhållsfond kr/kvm	197	197	197	197	197
Sparande kr/kvm*	345	325	200	283	279
Ränta kr/kvm	133	107	109	115	95
Skuldsättning kr/kvm*	6 361	6 212	6 366	6 519	3 983
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 943	6 781	6 948	7 116	4 348
Räntekänslighet %*	7,3	7,6	8,2	8,6	5,2

*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret vilket till största delen beror på kostnader för underhållsåtgärderna hissrenovering och målning av fasader. För verksamhetsåret 2024 gör föreningen i budget, ett positivt resultat efter finansiella poster.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat om att höja avgiften med 5 %.

Står föreningen inför fler större underhållsåtgärder bör man överväga att gå över till regelverket K3.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 206 003	3 389 530	-12 143 833	1 240 560
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 240 560	-1 240 560
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 689 530	4 689 530	
Årets resultat				-5 437 899
Vid årets slut	2 206 003	0	-7 513 743	-5 437 899

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 903 273
Årets resultat	-5 437 899
Årets fondreservering	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 689 530
Summa	-12 951 642

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 12 951 642
--	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 6 573 280	6 088 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3 302 765	108 150
Summa rörelseintäkter	6 876 045	6 196 996
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -9 817 043	-2 708 137
Övriga externa kostnader	Not 5 -686 137	-674 072
Personalkostnader	Not 6 -42 035	-47 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-896 847	-858 025
Summa rörelsekostnader	-11 442 063	-4 287 766
Rörelseresultat	-4 566 018	1 909 230
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 620	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 830	33 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	-881 331	-709 883
Summa finansiella poster	-871 881	-668 670
Resultat efter finansiella poster	-5 437 899	1 240 560
Årets resultat	-5 437 899	1 240 560

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 593 150	27 618 691
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	3 237 252	3 383 304
Summa materiella anläggningstillgångar		30 830 401	31 001 995
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		30 911 401	31 082 995
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer, Hissbyte aconto 1		0	633 600
Summa Lager och pågående arbeten		0	633 600
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		601	25
Övriga fordringar		175 197	172 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 049	291 897
Summa kortfristiga fordringar		364 847	464 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 670 091	5 570 051
Summa kassa och bank		1 670 091	5 570 051
Summa omsättningstillgångar		2 034 938	6 667 653
Summa tillgångar		32 946 339	37 750 648

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 206 003	2 206 003	
Fond för yttre underhåll	0	3 389 530	
Summa bundet eget kapital	2 206 003	5 595 533	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 513 743	-12 143 833	
Årets resultat	-5 437 899	1 240 560	
Summa fritt eget kapital	-12 951 642	-10 903 273	
Summa eget kapital	-10 745 639	-5 307 740	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	27 645 094	31 587 025
Summa långfristiga skulder		27 645 094	31 587 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	14 403 728	9 476 525
Leverantörsskulder		267 970	313 206
Skatteskulder		59 552	36 639
Övriga skulder		178 202	161 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 137 432	1 483 111
Summa kortfristiga skulder		16 046 884	11 471 363
Summa eget kapital och skulder		32 946 339	37 750 648

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 437 899	1 240 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	896 847	858 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 541 052	2 098 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Pågående arbeten (ökning-, minskning+)	633 600	-633 600
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	99 155	-13 212
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-351 681	728 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 159 978	2 180 522
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-674 063	0
Investeringar i installationer	-51 191	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-725 254	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	985 272	-1 014 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	985 272	-1 014 728
Årets kassaflöde	-3 899 960	1 165 794
Likvidamedel vid årets början	5 570 051	4 404 256
Likvidamedel vid årets slut	1 670 091	5 570 051

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 år
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	Linjär	40 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Installationer	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 448 684	5 139 976
Hyror, lokaler	537 012	506 616
Hyror, garage	193 200	138 000
Hyror, p-platser	144 000	80 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 000	-42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 500	-3 920
Elavgifter	308 084	271 174
Summa nettoomsättning	6 573 280	6 088 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, överlåtelse-, pantsättningsavgift, övernattningsrum	24 342	28 620
Övriga sidointäkter, försäljning solel	37 403	48 322
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-14
Erhållna statliga bidrag, hissar	240 000	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	1 020	1 320
Försäkringsersättningar	0	29 903
Summa övriga rörelseintäkter	302 765	108 150

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-6 822 554	-50 797
Reparationer	-165 429	-273 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 625	-187 625
Försäkringspremier	-87 288	-77 923
Kabel- och digital-TV	-253 160	-258 314
Pcb/Radonsanering	-5 546	0
Återbäring från Riksbyggen	6 600	9 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-330	-320
Serviceavtal hissar	-12 512	-24 500
Obligatoriska besiktningar	-7 881	-7 713
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour mm	-2 157	-3 480
Snö- och halkbekämpning	-466 792	-185 103
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 735
Förbrukningsinventarier	-7 842	0
Vatten	-276 732	-264 777
Fastighetsel	-480 940	-373 598
Uppvärmning	-701 052	-672 391
Sophantering och återvinning	-199 891	-197 441
Förvaltningsarvode drift, städ och extradebiteringar utöver avtal	-145 912	-134 685
Summa driftskostnader	-9 817 043	-2 708 137

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-638 518	-615 550
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 056	-4 546
Inkasso	-176	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 225	-15 939
Kontorsmateriel	0	-9 523
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-19	-284
Medlems- och föreningsavgifter	-6 075	-6 075
Konsultarvoden	0	-565
Bankkostnader	-3 069	-2 160
Summa övriga externa kostnader	-686 137	-674 072

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 850	-35 000
Sammanträdesarvoden	-2 700	-6 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 150	0
Sociala kostnader	-5 335	-6 232
Summa personalkostnader	-42 035	-47 532

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 443 198	53 443 198
Mark	1 736 700	1 736 700
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	1 500 000	1 500 000
Markinventarier	176 253	176 253
	56 856 151	56 856 151
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter, hissar	834 063	0
Avgår erhållet bidrag hissar	-160 000	0
	674 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 530 214	56 856 151
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 675 770	-27 018 682
Markinventarier	-61 690	-52 877
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	-1 500 000	-1 500 000
	-29 237 460	-28 571 559
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-657 089	-657 089
Årets avskrivning markinventarier	-8 813	-8 813
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättringar	-33 703	0
	-699 604	-665 901
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 937 064	-29 237 460
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 593 150	27 618 691
Varav		
Byggnader	25 110 339	25 767 428
Mark	1 736 700	1 736 700
Markinventarier	105 751	114 563
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	640 360	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	4 202 000	4 202 000
Småhus	5 574 000	5 574 000
Totalt taxeringsvärde	44 376 000	44 376 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 856 000</i>	<i>34 856 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 520 000</i>	<i>9 520 000</i>

Not 8 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	3 842 478	3 842 478
	3 842 478	3 842 478
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	51 191	0
	51 191	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 893 669	3 842 478
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-459 174	-267 050
	-459 174	-267 050
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning installationer	-197 243	-192 124
	-197 243	-192 124
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-656 417	-459 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 237 252	3 383 304

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 048 822	41 063 550
Nästa års amortering av skulder till kreditinstitut	-1 074 728	-1 014 728
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut	-13 329 000	-8 461 797
Långfristig skuld vid årets slut	27 645 094	31 587 025

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,65%	2024-03-11	1 140 000,00	0,00	30 000,00	**1 110 000,00
STADSHYPOTEK	5,65%	2024-03-11	2 220 000,00	0,00	60 000,00	**2 160 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2024-06-30	7 465 000,00	0,00	104 000,00	**7 361 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-12-01	3 216 000,00	0,00	162 000,00	**3 054 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2025-03-30	9 690 000,00	0,00	104 000,00	9 586 000,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-12-01	2 061 448,00	0,00	120 000,00	1 941 448,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-12-01	3 192 000,00	0,00	84 000,00	3 108 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2026-12-01	4 352 000,00	0,00	108 800,00	4 243 200,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2028-01-30	3 384 385,00	0,00	134 036,00	3 250 349,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2028-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2029-01-30	4 342 717,00	0,00	107 892,00	4 234 825,00
Summa			41 063 550,00	2 000 000,00	1 014 728,00	42 048 822,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi som kortfristig skuld fyra lån om **13 685 000 kr (amortering ej bortdraget) som förfaller till omförhandling under nästkommande år 2024. 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 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 080 000	49 080 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Edlund

Kent Mårdbrink

Monica Landin

Stellan Persson

Eva Blomqvist

Hans Lindström

Östersund 2024 -

Lenah Sandström
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 30 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

Verifikat

Transaktion 09222115557519073546

Dokument

Årsredovisning 2023, 226030

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-06-03 14:46:36 CEST (+0200) av Bo

Hanses (BH)

Färdigställt 2024-06-07 07:38:48 CEST (+0200)

Initierare

Bo Hanses (BH)

Riksbyggen

bo.hanses@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Edlund (HE)

hakaned52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT HÅKAN EDLUND"

Signerade 2024-06-03 16:12:53 CEST (+0200)

Kent Mårdbrink (KM)

kent.mardbrink@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KENT MÅRDBRINK"

Signerade 2024-06-03 18:44:10 CEST (+0200)

Monica Landin (ML)

monicalandin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MONICA LANDIN"

Signerade 2024-06-03 15:37:24 CEST (+0200)

Stellan Persson (SP)

stellanpersson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STELLAN BERTIL PERSSON"

Signerade 2024-06-05 08:44:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519073546

<p>Eva Blomqvist (EB) <i>blomqvist.eva60@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BIRGITTA BLOMQVIST" <i>Signerade 2024-06-05 12:31:05 CEST (+0200)</i></p>	<p>Hans Lindström (HL) <i>hans.lindstrom@riksbyggen.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS LINDSTRÖM" <i>Signerade 2024-06-03 14:50:17 CEST (+0200)</i></p>
<p>Lenah Sandström (LS) <i>l.m.sandstrom@telia.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lenah Margareta Sandström" <i>Signerade 2024-06-05 12:45:48 CEST (+0200)</i></p>	<p>Johanna Eriksson (JE) <i>joheriksson@deloitte.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON" <i>Signerade 2024-06-07 07:38:48 CEST (+0200)</i></p>

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 30 organisationsnummer 716414-7980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 30 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 iverkliga 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 revisorssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 30 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 dag som framgår av den elektroniska signeringen

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johanna Eriksson
Företag: Deloitte AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-07 07:25:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4b89c7f53eeb4216aff47646e6a7a1b1