

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Östersundshus 26
Org nr: 716414-6123



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 26 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 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 23 335 699 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år 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. omsatta lån till rörlig ränta samt nyupplåning. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 233% till 61%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 020 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Saffransbullen i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastigheternas adress är Östfjällvägen 3-25 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
4	22	23	7	56

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Besöksparkeringar	Parkeringsplats med motorvärmarruttag	Parkeringsplats för släpvagnar
5	38	4	26	4

Total tomtarea 17 709 m²

Total bostadsarea 4 319 m²

Total lokalarea 20 m²

Årets taxeringsvärde 27 402 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 402 000 kr

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal gällande ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsdrift samt verksamhetsservice.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland som verkar för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland, Medelpad och Ådalen. 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.

Självförvaltning

Att bo i en bostadsrättsförening ger oss som boende möjligheter att ha större inflytande över vårt boende utan att behöva bära hela ansvaret själva. Vi bor också till "självkostnadspris". I stället för att någon annan ska tjäna pengar på medlemmarna/bostadsrättshavarna går våra månadsavgifter till föreningen och är därmed till nytta för oss alla medlemmar i kvarteret.

Skötsel är en kostnad som måste betalas antingen med pengar eller arbete. En pusselbit i detta är att vi i föreningen själva utför en del mindre arbeten, dessa insatser är helt frivilliga.

Föreningen har en egen trädgårdsgrupp som arbetar med och ser till att vi kan ha välskötta och vackra trädgårdsmiljöer. Vi har också en gräsklippargrupp som sköter gräsklippningen och trimningen av våra grönytor. Det finns också en liten underhållsgrupp som jobbar med enklare underhåll och vissa smärre reparationer. Ett par medlemmar har tillsyn och visst underhåll i våra tvättstugor. Några medlemmar sköter även om kvarterslokalen med bokningar, städ, införskaffande av förnödenheter med mera. Gångvägen till busshållplatsen skottas och sandas av medlemmar samt det skottas på eventuellt outhyrda parkeringsplatser. Många av medlemmarna skottar även snö och sandar utanför entréportarna, sop-/återvinningsrum och cykelförråden.

Under sommaren och hösten genomfördes det i föreningen även ett antal projekt i egen regi av medlemmar.

- ❖ Styrelsen har satt upp två torkställningar i "gammal stil" utanför Östfjällvägen 19 samt vid Östfjällvägen 23. Vi snickrade i egen regi och använde oss av Svenskt Träs byggbeskrivning, med viss modifikation.
- ❖ Tre ornäsbjörkar planterades på vägen som går mot busshållplats Arågränd.
- ❖ Den nedre perennrabatten slutfördes med både köpta växter och växter som vi fått av personer som bor i kvarteret men även av personer som bara vandrar igenom vårt kvarter.
- ❖ I slutet av augusti bjöd Intresseföreningen Jämtland in till en tematräff om "Utemiljö och trädgård med studiebesök" i Brunflo. Där var även vår trädgårdsgrupp på plats för att få idéer och inspiration. Den kvällen flyttades buskar och det gjordes även förberedelser för en utökning av ängen.
- ❖ Trädgårdsgruppen med flera medlemmar anlade 2022 en liten blomsteräng granne med Östfjällvägen 17. I år utvidgades ytan på ängen till mer än det dubbla. Många medlemmar var med och kärade jord och lade stenplattor mot Östfjällvägen 17. Därefter blev denna yta sådd med "Ängsfröblandning Norrland" samt en "Humleblandning".

- ❖ Ett par medlemmar snickrade ihop den nya informationstavlan, där användes både nytt och återanvänt virke. Ytterligare fler medlemmar hjälpte till och satte tavlan på plats. Nu har vi en informationstavla som inte är ”upp och nedvänd”.
- ❖ Flera medlemmar var inblandade när vi fällde några rötgranar på väg mot busshållplatsen Arågränd. Därefter gick några medlemmar i genom skogsrimpona mot Stor- och Östfjällvägen och bestämde vad som skulle vara kvar och resten röjdes ner med röjsåg av ytterligare en medlem.
- ❖ I början av oktober hade vi en städdag där många medlemmar drog ihop ris från aplarna som ansats samt riset efter Östfjällvägen och Storfjällvägen.
- ❖ Precis i slutet på säsongen var det flera medlemmar som hjälpte trädgårdsgruppen med att källa matjord till en ny rabatt utanför Östfjällvägen 19. Slutligen grävde ett par medlemmar ner 7 tallplantor intill gångvägen mot busshållplatsen Arågränd där vi tidigare huggit ner tre granar.

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 215 tkr och planerat underhåll för 584 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	31 875
Installationer, el	10 409
Fasader och tak	466 025
Markytor	76 181

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fönsterbyte	5 922 012
Dörrbyte	1 166 275
Hissbyte	1 141 122 <i>Ji</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Wedin	Ordförande	2025
Tobias Holmin	Sekreterare	2024
Sören Bäckström	Vice ordförande	2024
Elsa Vestfält	Ledamot	2025
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Söderlund	Suppleant	2025
Nils Martebo	Suppleant	2024
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2024
Emma Granlund	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Lindberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Renstedt	2024
Ulla Lindberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsverk från K2 till K3. Förändringen innebär att föreningen delar upp byggnaden i komponenter så att vissa större åtgärder redovisas som tillgångar med avskrivning istället för kostnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 1 januari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 756 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. J

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 691	3 370	3 326	3 292	3 293
Resultat efter finansiella poster*	-773	-1 366	-1 432	-574	-537
Årets resultat	-773	-1 366	-1 432	-574	-537
Balansomslutning	26 689	21 915	23 464	20 560	21 618
Årets kassaflöde	-2 251	-1 575	3 245	-830	-650
Soliditet %*	-5	-3	3	10	12
Likviditet %	4	21	45	159	242
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	88	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	822	730	722	720	721
Driftkostnader kr/kvm	547	881	934	708	703
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	424	321	321	358
Energikostnad kr/kvm*	233	192	182	162	175
Sparande kr/kvm*	192	214	353	324	290
Ränta kr/kvm	185	74	66	61	64
Skuldsättning kr/kvm*	6 273	5 019	5 153	4 146	4 248
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 302	5 043	5 167	4 158	4 260
Räntekänslighet %*	7,7	6,9	7,2	5,8	5,9

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret främst till följd av ökade avskrivningskostnader i och med övergången till K3 samt ökade räntekostnader. Föreningen visar ett positivt resultat före avskrivningar i bokslutet. Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat om att höja årsavgiften med 10 % fr o m 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 987	1 355 495	-1 179 185	-1 365 623
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 365 623	1 365 623
Reservering underhållsfond		1 397 000	-1 397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-584 490	584 490	
Årets resultat				-772 645
Vid årets slut	499 987	2 168 005	-3 357 318	-772 645

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 544 808
Årets resultat	-772 645
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	584 490
Summa	-4 129 963

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 129 963

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 690 641	3 370 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 912	44 088
Summa rörelseintäkter		3 857 553	3 414 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 363 351	-3 814 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 261	-289 881
Personalkostnader	Not 6	-87 092	-75 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 020 192	-312 876
Summa rörelsekostnader		-3 797 896	-4 492 422
Rörelseresultat		59 657	-1 078 118
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		1 680	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 439	26 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859 422	-322 051
Summa finansiella poster		-832 303	-287 505
Resultat efter finansiella poster		-772 645	-1 365 623
Årets resultat		-772 645	-1 365 623

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 403 495	18 375 687
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	250 283	268 784
Summa materiella anläggningstillgångar		25 653 778	18 644 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		25 737 778	18 728 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	849
Övriga fordringar		46 616	49 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	167 524	151 770
Summa kortfristiga fordringar		214 140	201 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	737 477	2 988 184
Summa kassa och bank		737 477	2 988 184
Summa omsättningstillgångar		951 616	3 190 023
Summa tillgångar		26 689 394	21 918 495

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		499 987	499 987
Fond för yttre underhåll		2 168 005	1 355 495
Summa bundet eget kapital		2 667 992	1 855 482
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 357 318	-1 179 185
Årets resultat		-772 645	-1 365 623
Summa fritt eget kapital		-4 129 963	-2 544 808
Summa eget kapital		-1 461 971	-689 326
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 501 710	7 764 897
Summa långfristiga skulder		3 501 710	7 764 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 718 768	14 012 798
Leverantörsskulder		103 434	284 981
Skatteskulder		8 498	7 867
Övriga skulder		39 824	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	779 132	537 277
Summa kortfristiga skulder		24 649 655	14 842 923
Summa eget kapital och skulder		26 689 394	21 918 495

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-772 645	-1 365 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
	1 020 192	312 876
	247 546	-1 052 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 517	-65 460
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	103 978	358 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 008	-759 753
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-8 029 499	0
Investeringar i installationer	0	-277 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 029 499	-277 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 442 783	-537 972
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 442 783	-537 972
Årets kassaflöde	-2 250 707	-1 575 225
Likvidamedel vid årets början	2 988 184	4 563 409
Likvidamedel vid årets slut	737 477	2 988 184

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 tillämpats.

Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 p.35.18 med övergångsdatum 1 januari 2023.

Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod. Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

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	Linjär	43
Byggnader, stammar	Linjär	42
Byggnader, ventilation	Linjär	22
Byggnader, hiss	Linjär	30
Byggnader, fönster	Linjär	50
Byggnader, dörrar	Linjär	40
Gräsklippare	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	15
Individuell mätning för el	Linjär	15

Markvärdet 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	3 269 448	3 113 856
Hyror, lokaler	9 450	8 850
Hyror, garage	177 600	155 400
Hyror, p-platser	64 050	57 300
Elavgifter	170 093	34 810
Summa nettoomsättning	3 690 641	3 370 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	111 776	5 376
Övriga lokalintäkter	1 600	0
Övriga avgifter	1 850	7 400
Övriga ersättningar	10 245	8 906
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Återvunna fordringar	31 908	3 401
Övriga rörelseintäkter	9 543	19 010
Summa övriga rörelseintäkter	166 912	44 088

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-584 490	-1 978 269
Reparationer	-214 956	-364 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 463	-87 463
Försäkringspremier	-63 249	-56 371
Kabel- och digital-TV	-113 640	-99 447
Återbäring från Riksbyggen	4 400	5 500
Serviceavtal	-18 149	-18 354
Obligatoriska besiktningar	-11 749	-83 399
Snö- och halkbekämpning	-72 656	-103 175
Förbrukningsinventarier	-36 176	-52 135
Fordons- och maskinkostnader	-1 348	-2 779
Vatten	-180 524	-166 360
Fastighetsel	-343 661	-181 408
Uppvärmning	-488 550	-484 545
Sophantering och återvinning	-112 650	-106 686
Trädgårdsskötsel, trappstädning, jour	-38 491	-35 609
Summa driftskostnader	-2 363 351	-3 814 499

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-253 900	-238 113
IT-kostnader	-5 955	-4 238
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-13 988
Övriga förvaltningskostnader	-27 634	-14 144
Inkasso- och KFM-avgifter	-7 075	-4 391
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-7 238
Telefon och porto	0	-1 470
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-4 135	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-327 261	-289 881

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-62 400	-52 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 095	-11 894
Sociala kostnader	-13 597	-10 922
Summa personalkostnader	-87 092	-75 166

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-993 365	-295 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 325	-8 325
Avskrivning Installationer	-18 501	-8 716
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 020 192	-312 876

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 603 583	24 603 583
Mark	818 700	818 700
Fiberanslutning	124 875	124 875
	25 547 158	25 547 158
Årets anskaffningar		
Hiss (1 141 212kr – statligt bidrag -200 000kr)	941 212	0
Fönsterbyte	5 922 012	0
Dörrbyte	1 166 275	0
	8 029 499	25 547 158
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 576 656	25 547 158
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 151 351	-6 855 516
Fiberanslutning	-20 120	-11 794
	-7 171 471	-6 867 310
Årets avskrivningar		
Byggnader	-993 366	-295 835
Fiberanslutning	-8 325	-8 325
	-1 001 691	-304 160
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 173 162	-7 171 471
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 403 495	18 375 687
Varav		
Byggnader	24 488 365	17 452 232
Mark	818 700	818 700
Fiberanslutning	96 430	104 755
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 651 000	26 651 000
Lokaler	751 000	751 000
Totalt taxeringsvärde	27 402 000	27 402 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 205 000</i>	<i>22 205 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 197 000</i>	<i>5 197 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Gräsklippare	35 000	35 000
Individuell elmätning	181 250	0
Driftövervakning ventilation	96 250	0
	312 500	35 000
Årets anskaffningar		
Individuell elmätning	0	181 250
Driftövervakning ventilation	0	96 250
		277 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 500	312 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Gräsklippare	-35 000	-35 000
Individuell elmätning	-6 042	0
Driftövervakning ventilation	-2 674	0
	-43 716	-35 000
Årets avskrivningar		
Gräsklippare	0	0
Individuell elmätning	-12 084	-6 042
Driftövervakning ventilation	-6 417	-2 674
	-18 501	-8 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-62 217	-43 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	250 283	268 784
Varav		
Gräsklippare	0	0
Individuell mätning	163 124	175 208
Driftövervakning ventilation	87 159	93 576

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 057	63 249
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 842	59 950
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 624	28 570
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 524	151 770

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	415 664	2 491 177
Transaktionskonto	320 313	495 506
Summa kassa och bank	737 477	2 988 184

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 220 478	21 777 695
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-637 972	-537 969
Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-23 080 796	-13 474 829
Långfristig skuld vid årets slut	3 501 710	7 764 897

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2023-06-30	4 336 389,00	0,00	92 265,00	4 244 124,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2023-07-20	0,00	4 000 000,00	30 000,00	3 970 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-05-01	4 704 500,00	0,00	97 000,00	4 607 500,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-06-11	0,00	2 000 000,00	20 000,00	1 980 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	4 628 236,00	0,00	75 000,00	4 553 236,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2024-12-30	4 433 940,00	0,00	156 492,00	4 277 448,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-04-30	3 674 630,00	0,00	86 460,00	3 588 170,00
Summa			21 777 695,00	6 000 000,00	557 217,00	27 220 478,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 637 972 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 lån om 4 553 236 kr, 4 277 448 kr, 4 244 124 kr, 3 970 000 kr, 4 607 500 kr och 1 980 000 kr 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	140 454	22 698
Upplupna driftskostnader	202 266	103 175
Upplupna elkostnader	36 936	58 461
Upplupna värmekostnader	60 957	49 522
Upplupna kostnader för renhållning	5 126	8 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 392	294 696
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	779 132	537 277

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	27 579 000	24 602 000

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 2024-09-16

Ort och datum



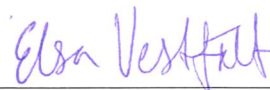
Christer Wedin



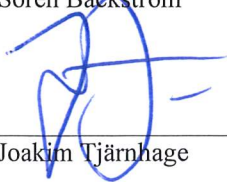
Tobias Holmin



Sören Bäckström



Elsa Vestfält



Joakim Tjärnhage



Emma Granlund

Föreningsvald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10



Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor

Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 26
organisationsnummer 716414-6123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 26 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 26 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2024-06-10

Deloitte AB



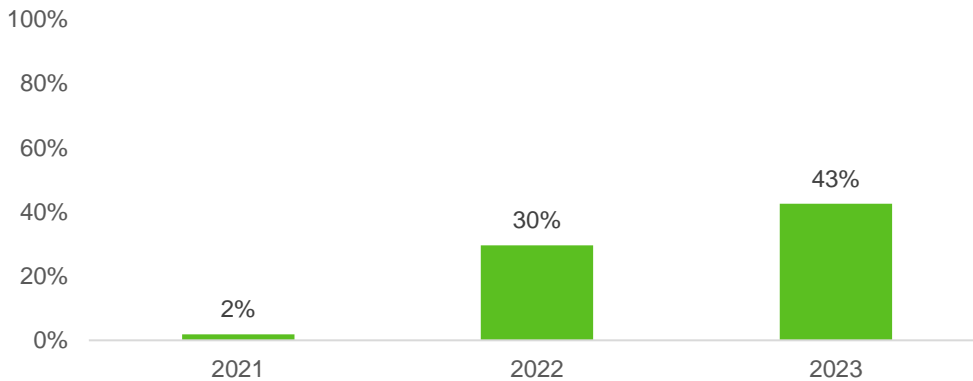
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Östersundshus 26 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 43% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Övervakat driften
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt till el från förnybara källor
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

Återbruk och återvinning

- ✓ Samlat in matfett
- Delat på saker och tjänster
- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

- Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Planterat träd
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Växter som blommor hela säsongen
- Satt upp fågelholkar
- Startat insekts hotell

Inventering och utbildning

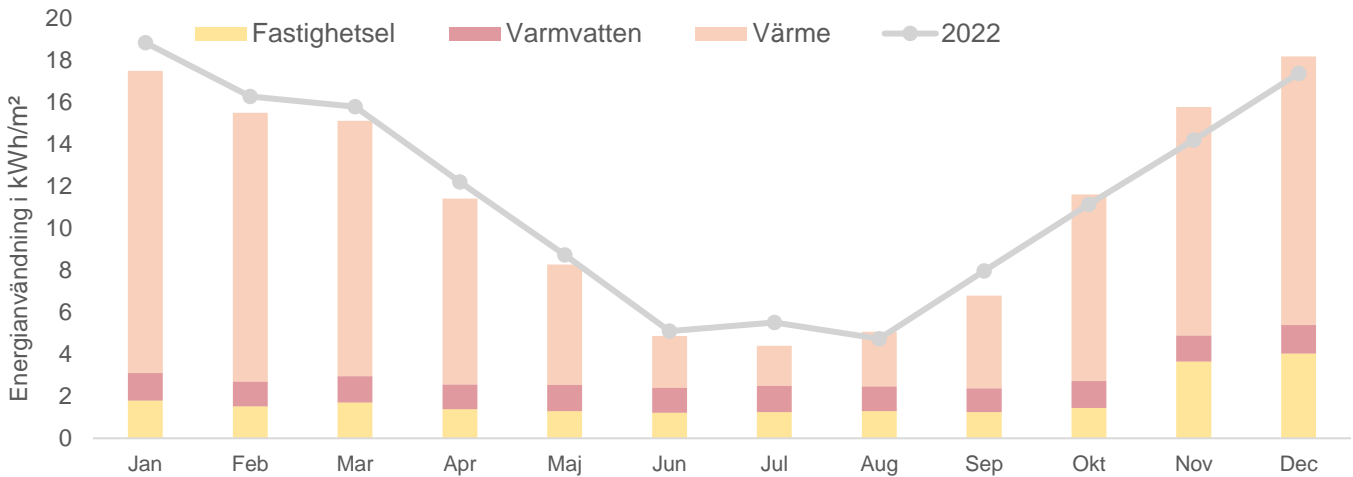
- ✓ Informerat boende om hållbarhet
- ✓ Utvecklat styrelsen
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen

Energi

2023 var specifik energianvändning 135 kWh/m² varav fastighetsel stod för 22 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 138 kWh/m² varav fastighetsel stod för 18 kWh/m².

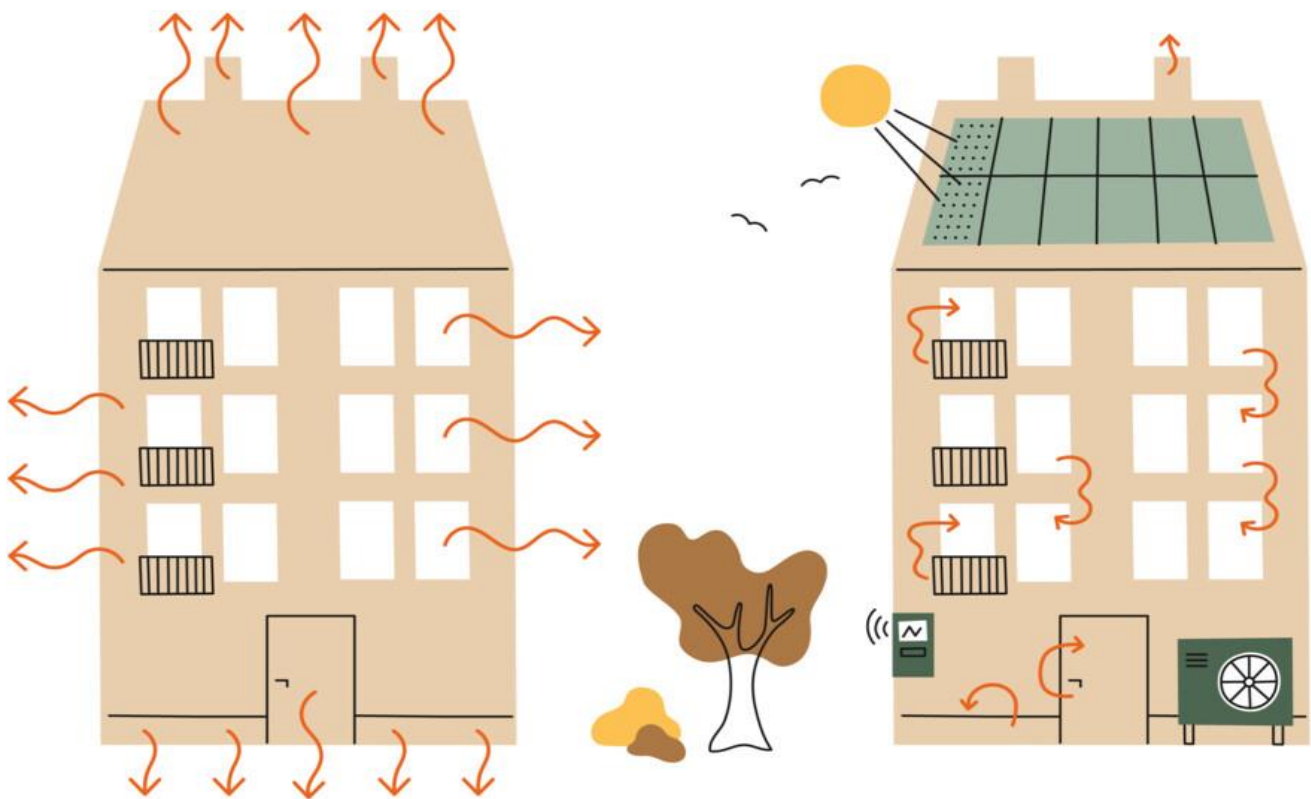
Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 770 l/m² varav 270 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 5 450 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>

