
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Östersundshus 23
Org nr: 716414-5257



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 23 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 28 860 888 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bland annat högre kostnader för planerat underhåll, räntekostnaderna har ökat efter omsättning av lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 74%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 240% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 591 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Semlan 35 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lillfjällvägen 2-8 och Storågränd 2-44 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	<5 r.o.k.	Summa
9	46	60	15	1	1	132

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	76	60

Total tomtarea	26 593 m ²
Total bostadsarea	9 909 m ²
Total lokalarea	1034 m²

Årets taxeringsvärde	62 617 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 617 000 kr

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 359 tkr och planerat underhåll för 464 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, skyddsrum	37 946
Installationer, vatten och avlopp	165 152
Huskropp, dörrar och portar	42 610
Markytor	218 067

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Malmsten	Ordförande	2024
Andreas Söderström	Vice ordförande	2024
Elsa Molander	Sekreterare	2025
Olena Tymoshchuk	Ledamot	2025
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Söderström	Suppleant	2025
Karin Hedenborg	Suppleant	2025
Robert Andersson	Suppleant	2024
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2024
Maj-Lis Flygare	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Seth Wiklund	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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 672 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 348 282	7 282 538	7 298 229	7 299 976	7 396 016
Resultat efter finansiella poster	1 322 653	1 849 427	-862 966	2 143 269	1 259 824
Årets resultat	1 322 653	1 849 427	-862 966	2 143 269	1 259 824
Resultat exkl avskrivningar	1 913 334	2 433 063	-323 647	2 682 589	1 800 518
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	913 334	1 433 063	-1 823 647	682 589	-199 482
Balansomslutning	40 155 257	39 765 145	38 877 009	40 484 904	39 316 786
Årets kassaflöde	-1 412 556	1 260 709	-1 948 176	1 683 537	941 101
Soliditet %	30	27	23	24	19
Likviditet % inklusive lån som förfaller under nästkommande år	74	85	70	41	240
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	701	694	697	696	706
Driftkostnader kr/kvm	418	360	643	294	408
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	327	326	274	327
Energikostnad kr/kvm	214	182	199	174	195
Sparande kr/kvm	240	278	284	290	263
Ränta kr/kvm	53	43	51	73	78
Skuldsättning kr/kvm	2 706	2 809	2 908	3 007	3 102
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 709	2 812	2 911	3 010	3 106
Räntekänslighet %	3,9	4,1	4,2	4,3	4,4

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 intäktssytan 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 059 942	5 812 158	963 827	1 849 427
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 849 427	-1 849 427
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-463 776	463 776	
Årets resultat				1 322 653
Vid årets slut	2 059 942	6 348 382	2 277 030	1 322 653

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 813 253
Årets resultat	1 322 653
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	463 776
Summa	3 599 682

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 599 682

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	7 348 282	7 282 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 688	105 656
Summa rörelseintäkter		7 472 970	7 388 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 144 761	-3 571 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-896 555	-932 526
Personalkostnader	Not 6	-56 837	-83 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-590 681	-583 636
Summa rörelsekostnader		-5 688 835	-5 171 039
Rörelseresultat		1 784 135	2 217 155
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		5 280	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 444	32 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 206	-425 479
Summa finansiella poster		-461 482	-367 728
Resultat efter finansiella poster		1 322 653	1 849 427
Årets resultat		1 322 653	1 849 427

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 336 252	32 814 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	685 071	928 936
Summa materiella anläggningstillgångar		35 021 322	33 743 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	264 000
Summa anläggningstillgångar		35 285 322	34 007 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar		804 098	73 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	205 260
Summa kortfristiga fordringar		804 098	278 890
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 065 837	5 478 393
Summa kassa och bank		4 065 837	5 478 393
Summa omsättningstillgångar		4 869 935	5 757 283
Summa tillgångar		40 155 257	39 765 145

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 059 942	2 059 942
Fond för yttre underhåll	6 348 382	5 812 158
Summa bundet eget kapital	8 408 324	7 872 100
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 277 029	963 827
Årets resultat	1 322 653	1 849 427
Summa fritt eget kapital	3 599 682	2 813 253
Summa eget kapital	12 008 006	10 685 353
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 544 469
Summa långfristiga skulder		21 544 469
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 295 612
Skatteskulder		19 617
Övriga skulder		38 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 248 665
Summa kortfristiga skulder		6 602 782
Summa eget kapital och skulder	40 155 257	39 765 145

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 322 653	1 849 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	590 681	583 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 913 334	2 433 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-525 208	-129 813
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	89 827	25 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 477 954	2 328 444
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-2 063 142	0
Investeringar i inventarier	195 000	-977 827
Investeringar i pågående byggnation	0	896 577
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 868 142	-81 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 022 368	-986 485
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 368	-986 485
Årets kassaflöde	-1 412 556	-1 260 709
Likvidamedel vid årets början	5 478 393	4 217 684
Likvidamedel vid årets slut	4 065 837	5 478 393

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	100
Solceller	Linjär	20
Laddboxar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

8

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	6 655 284	6 655 284
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	268 200	268 800
Hyror, p-platser	127 074	126 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-118	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 680	-2 160
Elavgifter	291 322	223 514
Summa nettoomsättning	7 348 282	7 282 538

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	34 622	27 564
Övriga ersättningar	43 244	6 497
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-44	-13
Återvunna fordringar	1 493	10 668
Erhållna bidrag	9 861	0
Övriga rörelseintäkter	35 512	60 940
Summa övriga rörelseintäkter	124 688	105 656

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-463 776	-327 297
Reparationer	-358 954	-443 163
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 061	-199 170
Försäkringspremier	-68 240	-60 926
Kabel- och digital-TV	-272 885	-274 596
Återbäring från Riksbyggen	9 700	10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 047	-336
Serviceavtal	-83 565	-79 971
Obligatoriska besiktningar	-11 696	-11 453
Snö- och halkbekämpning	-219 277	-80 032
Förbrukningsinventarier	-9 620	-26 251
Vatten	-522 274	-462 989
Fastighetsel	-521 166	-339 602
Uppvärmning	-1 079 301	-1 000 071
Sophantering och återvinning	-266 879	-234 276
Fastighetsskötsel extra debiterat, jour, trappstädning	-113 722	-41 576
Summa driftskostnader	-4 144 761	-3 571 010

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-795 457	-838 781
IT-kostnader	-4 056	-1 480
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-38 592	-26 726
Inkasso- och KFM-avgifter	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 333	-6 020
Telefon och porto	-9 614	-7 682
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-9 900
Konsultarvoden	0	-12 650
Bankkostnader	-3 965	-3 037
Summa övriga externa kostnader	-896 555	-932 526

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-3 500	-31 250
Sammanträdesarvoden	-20 460	-15 960
Övriga ersättningar	-3 336	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 980	-20 380
Övriga kostnadsersättningar	-2 045	-3 000
Sociala kostnader	-8 516	-13 277
Summa personalkostnader	-56 837	-83 867

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-533 220	-533 220
Avskrivning Markanläggningar	-8 596	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-1 525
Avskrivning Installationer	-48 865	-48 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-590 681	-583 636

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 656 735	46 656 735
Mark	1 345 360	1 345 360
	48 002 095	48 002 095
Årets anskaffning		
Laddboxar	2 063 142	0
	2 063 142	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 065 237	48 002 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 187 169	-14 653 948
	-15 187 169	-14 653 948
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-533 220	-533 219
Årets avskrivning laddboxar	-8 596	0
	-541 816	-533 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 728 985	-15 187 169
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 336 252	32 814 928
Varav		
Byggnader	30 936 346	31 469 565
Markanläggningar	2 054 546	0
Mark	1 345 360	1 345 360
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1 617 000	1 617 000
Totalt taxeringsvärde	62 617 000	62 617 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 831 000</i>	<i>50 831 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 786 000</i>	<i>11 786 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Crosstrainer	30 500	30 500
Löpband	25 999	25 999
Solceller	977 827	0
	1 034 326	56 449
Årets anskaffningar		
Solceller, bidrag	-195 000	977 827
	-195 000	977 827
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	839 326	1 034 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Crosstrainer	-30 500	-28 975
Löpband	-25 999	-25 999
Solceller	-48 891	0
	-105 390	-54 974
Årets avskrivningar		
Crosstrainer	0	-1 525
Löpband	0	0
Solceller	-48 865	-48 891
	-48 865	-50 416
Akkumulerade avskrivningar		
Crosstrainer	-30 500	-30 500
Löpband	-25 999	-25 999
Solceller	-97 756	-48 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-154 255	-105 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	685 071	928 935
Varav		
Crosstrainer	0	0
Löpband	0	0
Solceller	685 071	928 935

24

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	196 875
Förutbetalad elavgift	0	813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 572
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	205 260

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 097 289	2 043 651
Transaktionskonto	1 966 547	3 432 743
Summa kassa och bank	4 065 837	5 478 393

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	26 840 081	27 862 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 022 368	-942 028
Lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår	-4 273 244	-4 652 996
Långfristig skuld vid årets slut	21 544 469	22 267 425

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2023-10-11	4 652 996,00	-4 463 120,00	189 876,00	0,00
SWEDBANK	5,44%	2024-04-28	0,00	4 463 120,00	0,00	4 463 120,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-06-30	3 395 000,00	0,00	194 000,00	3 201 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	7 787 534,00	0,00	204 000,00	7 583 534,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2026-06-30	5 002 685,00	0,00	212 880,00	4 789 805,00
SWEDBANK	4,33%	2027-09-24	4 037 000,00	0,00	143 000,00	3 894 000,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2030-10-30	2 987 234,00	0,00	78 612,00	2 908 622,00
Summa			27 862 449,00	0,00	1 022 368,00	26 840 081,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 022 368 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 4 463 120 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.

4

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	76 785	59 788
Upplupna driftskostnader	28 023	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	569
Upplupna elkostnader	0	94 987
Upplupna vattenavgifter	132 646	117 336
Upplupna värmekostnader	266 490	227 297
Upplupna kostnader för renhållning	51 496	39 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 222	7 987
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	639 003	607 239
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 248 665	1 155 083

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 009 000	46 009 000

Not 15 Eventualförpliktelser

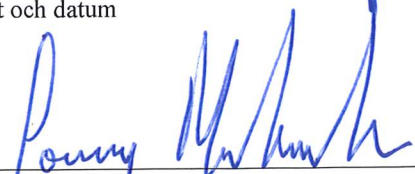
	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

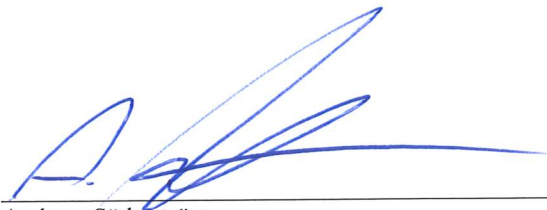
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsens underskrifter

Östersund 10/4-24
Ort och datum



Jonny Malmsten



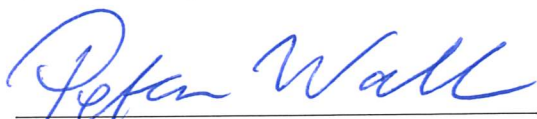
Andreas Söderström



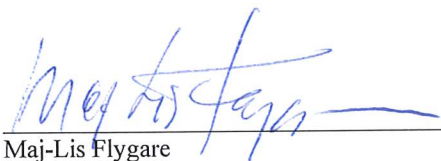
Olena Tymoshchuk



Elsa Molander



Peter Wall



Maj-Lis Flygare
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 05-07



Johanna Eriksson
Deloitte AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 23
organisationsnummer 716414-5257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 23 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 aweckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 23 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

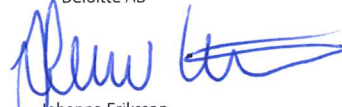
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 2024-05-07

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.