

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

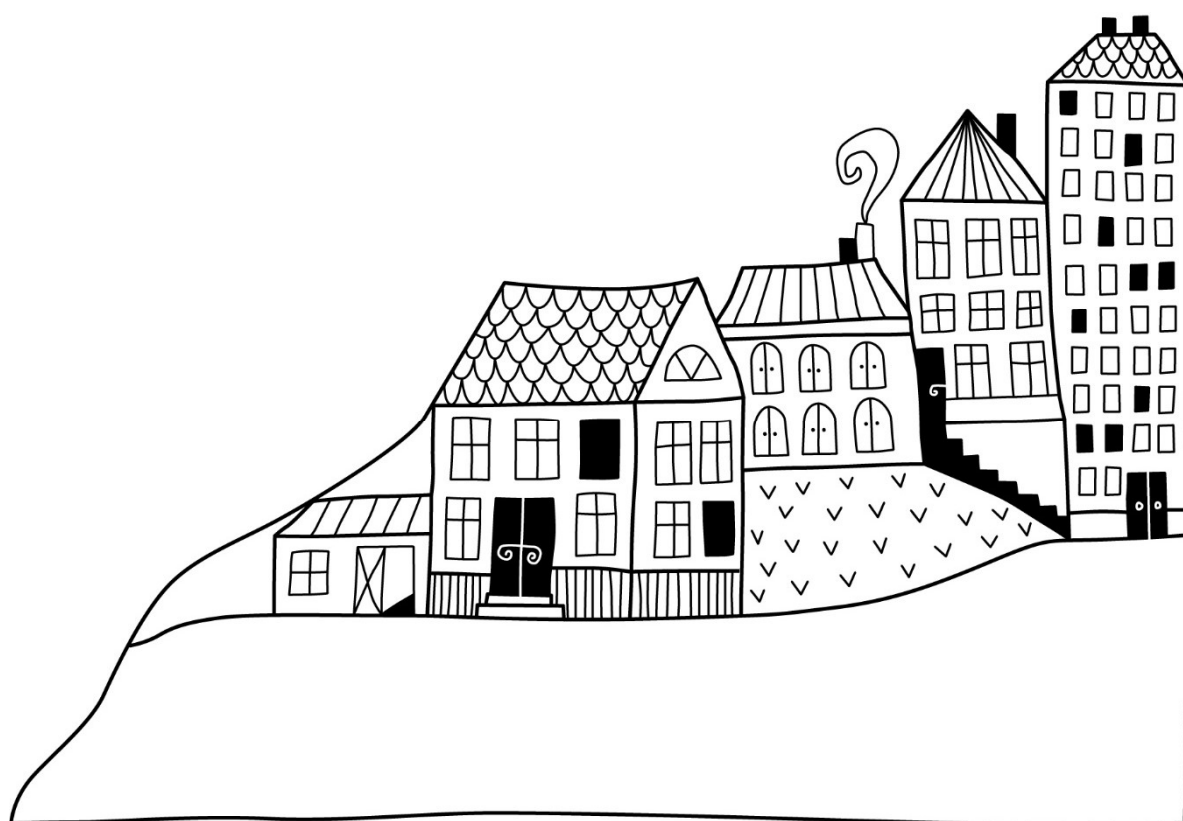
RBF Östersundshus 24  
Org nr: 716414-5281



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 24 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 3 823 805 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-28.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll. Av de taxebundna driftkostnaderna (el, v/a, uppvärmning och renhållning) har kostnaden för uppvärmning och v/a ökat. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 63% till 130%.

I resultatet ingår avskrivningar med 47 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 5 och 6 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 19 lägenheter uppförda. Fastighetens adress är Köpmangatan 54-56, Strandgatan 23-24 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	5	Antal p-platser	16
2 rum och kök	6		
3 rum och kök	6		
4 rum och kök	2		



Total tomtarea	2 848 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 471 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	15 189 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 189 000 kr

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.

Medlemsvinsten är summan av återbäring och utdelning.

För verksamhetsåret 2024 uppgick medlemsvinsten till 300 kr varav 300 kr i återbäring samt 0 kr i utdelning.

### 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 14 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen kommer att ses över under kommande verksamhetsår. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 467 tkr (317 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Källare, förråd	2010-2011
Expansionskärl	2014
Stamledning, filmning mm	2014
Fönsterbyte	2015
Byte undercentral	2015
Staket	2015
Trapphus och entréer	2016
Tvättmaskin och underhåll avloppsledningar	2018
Ventilation och El	2018
Installation, laddbox	2019
Målning Köpmang. 54-56 tak, fasad, fönster & gårdshus	2021
Renovering allmänna balkonger	2021
Målning Strandgatan. 23-24 tak, fasad & fönster	2022
Renovering balkonger och byte 2 st altandörrar	2022-2023
VVS-arbeten och rensning ventilationskanaler	2023

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Kristin Fagerman	Ordförande	2026
Ritva Kindvall	Ledamot	2025
Jon Johansson	Ledamot	2025
Per Wiklander	Ledamot	2026
Elia Johansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kenth Nygren	Suppleant	2026
Victoria Rennerståhl	Suppleant	2026
Nils Lindström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Maria Christiansson BoRevision i Sverige AB	Stämموald revisor	2025
Åsa Domeij Lisensdotter	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christel Malmbo	Sammanställande	2025
Margareta H Norin		2025

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 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 855 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

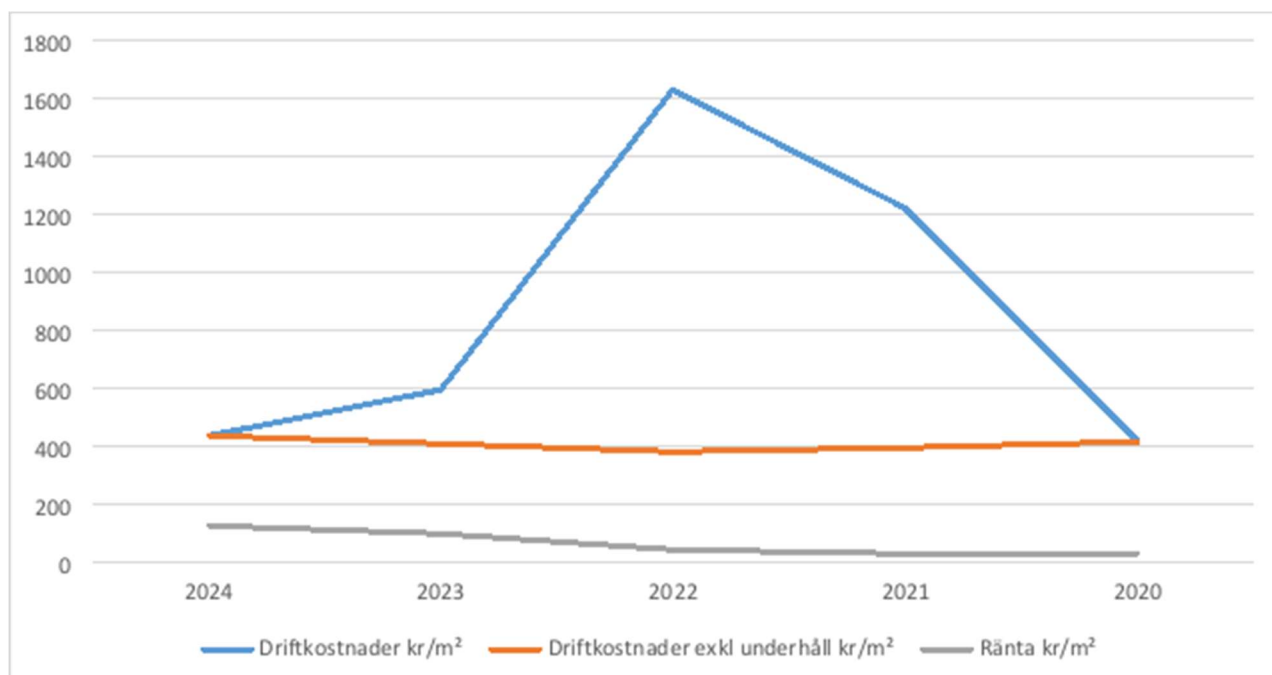
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 307	1 215	1 157	1 126	1 124
Rörelsens intäkter	1 307	1 216	1 157	1 198	1 161
Resultat efter finansiella poster*	163	-85	-1 570	-883	270
Resultat exkl avskrivningar	210	-37	-1 523	-836	317
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-257	-487	-1 981	-1 098	46
Balansomslutning	6 238	6 203	6 446	5 254	4 141
Årets kassaflöde	48	-204	-1 814	1 082	277
Soliditet %*	28	26	26	4	26
Likviditet %	7	5	14	86	64
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	130	63	92	345	220
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	90	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	855	796	755	735	735
Driftkostnader kr/kvm	436	589	1 625	1 216	412
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	436	404	379	395	412
Energikostnad kr/kvm*	255	222	195	208	170
Underhållsfond kr/kvm	439	121	0	0	451
Reservering till underhållsfond kr/kvm	317	306	311	178	184
Sparande kr/kvm*	143	159	210	253	216
Ränta kr/kvm	121	92	38	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 863	2 899	2 994	3 072	1 790
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 863	2 899	2 994	3 072	1 790
Räntekänslighet %*	3,3	3,6	4,0	4,2	2,4

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	339 592	3 074 000	178 049	-1 897 198	-84 762
Disposition enl. årsstämmobeslut				-84 762	84 762
Reservering underhållsfond			467 000	-467 000	
Årets resultat					163 005
<b>Vid årets slut</b>	<b>339 592</b>	<b>3 074 000</b>	<b>645 049</b>	<b>-2 448 960</b>	<b>163 005</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 981 960
Årets resultat	163 005
Årets fondreservering enligt stadgarna	-467 000
<b>Summa</b>	<b>-2 285 955</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 285 955

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 307 249	1 215 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 307 429</b>	<b>1 215 512</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-641 229	-866 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 738	-254 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-47 358	-47 358
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-967 325</b>	<b>-1 167 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>340 104</b>	<b>47 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening		0	190
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 202	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 301	-135 130
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 099</b>	<b>-132 440</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>163 005</b>	<b>-84 762</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 005</b>	<b>-84 762</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7 & 12	5 899 032	5 946 390
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 899 032</b>	<b>5 946 390</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		9 500	9 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 908 532</b>	<b>5 955 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		37 776	10 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	111 629	104 637
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 405</b>	<b>115 357</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	179 769	131 757
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>179 769</b>	<b>131 757</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>329 174</b>	<b>247 114</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 237 706</b>	<b>6 203 004</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	339 592	339 592	
Uppskrivningsfond	3 074 000	3 074 000	
Fond för yttre underhåll	645 049	178 049	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 058 641</strong>	<strong>3 591 641</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 448 960	-1 897 198	
Årets resultat	163 005	-84 762	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-2 285 955</strong>	<strong>-1 981 960</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>1 772 686</strong>	<strong>1 609 681</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 210 897	4 264 297
Leverantörsskulder		42 870	45 324
Skatteskulder		1 875	2 601
Medlemmarnas reparationsfonder		83 089	112 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	126 288	168 336
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>4 465 020</strong>	<strong>4 593 323</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>6 237 706</strong>	<strong>6 203 004</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	340 104	47 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	47 358	47 358
	<strong>387 462</strong>	<strong>95 037</strong>
Erhållen ränta	1 202	2 690
Erlagd ränta	-187 685	-126 335
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>200 979</strong>	<strong>-28 609</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 048	-8 600
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-65 519	-27 040
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>101 412</strong>	<strong>-64 249</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-53 400	-139 650
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-53 400</strong>	<strong>-139 650</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	48 012	-203 899
Likvida medel vid årets början	131 757	335 656
Likvida medel vid årets slut	179 769	131 757

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning) om årsredovisning i mindre företag.

## Kassaflödesanalys

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som 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
Standardförbättringar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Standardförbättringar fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder*	1 257 924	1 170 939
Hyror, p-platser	46 800	39 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-284
Pant & överlåtelseavgifter	1 433	2 846
Övernattningsrum	1 100	2 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-9
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 307 249</b>	<b>1 215 392</b>

\*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	180	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>180</b>	<b>120</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Underhåll	0	-271 951
Reparationer	-14 332	-26 010
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 970	-30 191
Försäkringspremier	-39 246	-32 706
Kabel- och digital-TV	-39 944	-39 926
Pcb/Radonsanering	-5 173	0
Återbäring från Riksbyggen	300	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 186	0
Sotning	0	-990
Obligatoriska besiktningar	0	-12 676
Snö- och halkbekämpning	-29 638	-38 625
Förbrukningsinventarier	-16 368	-5 486
Vatten	-47 050	-38 662
Fastighetsel	-31 824	-38 010
Uppvärmning	-295 791	-249 200
Sophantering och återvinning	-32 473	-37 164
Förvaltningsarvode, trappstäd, trädgårdsskötsel	-50 536	-47 772
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-641 229</b>	<b>-866 369</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-231 896	-222 101
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-28 686	-7 582
Inkassokostnader	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 433	-2 846
Medlems- och föreningsavgifter	-1 425	-1 425
Bankkostnader	-2 799	-2 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-278 738</b>	<b>-254 106</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-45 371	-45 371
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 988	-1 988
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-47 358</b>	<b>-47 358</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 985 132	5 985 132
Mark	315 000	315 000
Tillkommande utgifter	240 631	240 631
	<b>6 540 763</b>	<b>6 540 763</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 540 763</b>	<b>6 540 763</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 489 355	-3 443 985
Tillkommande utgifter	-179 018	-177 030
	<b>-3 668 373</b>	<b>-3 621 015</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-45 371	-45 371
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 988	-1 988
	<b>-47 358</b>	<b>-47 359</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 715 731</b>	<b>-3 668 373</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	3 074 000	
Årets uppskrivning, mark	0	3 074 000
	<b>3 074 000</b>	<b>3 074 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 899 032</b>	<b>5 946 390</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 450 407	2 495 777
Mark	3 389 000	3 389 000
Tillkommande utgifter	59 626	61 613
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 189 000	15 189 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 189 000</b>	<b>15 189 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 389 000</i>	<i>3 389 000</i>



**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 955	39 246
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 687	55 405
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 987	9 986
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>111 629</b>	<b>104 637</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	30 705	29 759
Transaktionskonto	149 064	101 998
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>179 769</b>	<b>131 757</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 210 897	4 264 297
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 210 897	-4 264 297
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-03-01	625 659,00	-607 659,00	18 000,00	0
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-03-01	1 110 888,00	-1 095 888,00	15 000,00	0
STADSHYPOTEK	4,50 %	2024-04-30	1 969 500,00	-1 949 100,00	20 400,00	0
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-12-01	558 250,00	-558 250	0,00	0
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-03-03	0	2 105 449	0	2 105 449
STADSHYPOTEK	2,99%	2025-12-01	0	2 105 448	0	2 105 448
<b>Summa</b>			<b>4 264 297,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 400,00</b>	<b>4 210 897,00</b>

\*Senast kända räntesatser

I samband med upptagning/lösen av lån under 2024 har föreningen fått amorteringsfrihet för 2025.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samliga ovanstående lån (Stadshypotek) 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 lånet under kommande år.*



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 948	21 332
Upplupna driftskostnader	8 063	4 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 637
Upplupna elkostnader	2 617	5 724
Upplupna värmekostnader	34 167	36 140
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 794	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	55 699	93 112
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>126 288</b>	<b>168 336</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 089 000	5 089 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

*Digital signering – se bilaga*

---

Ort och datum

*Digital signering – se bilaga*

---

Ann-Kristin Fagerman

*Digital signering – se bilaga*

---

Ritva Kindvall

*Digital signering – se bilaga*

---

Per Wiklander

*Digital signering – se bilaga*

---

Jon Johansson

*Digital signering – se bilaga*

---

Elia Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

*Digital signering – se bilaga*

---

Anna Maria Christiansson  
Stämмоvald revisor  
BoRevision i Sverige AB

*Digital signering – se bilaga*

---

Åsa Domeij Lisensdotter  
Förtroendevald revisor



# RBF Östersundshus 24

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 24 i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557541728526

## Dokument

Årsredovisning Östersundshus 24 2024  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-03-17 12:35:36 CET (+0100) av Elia  
Johansson (EJ)  
Färdigställt 2025-03-21 10:04:47 CET (+0100)

## Signerare

Elia Johansson (EJ)  
Riksbyggen  
elia.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elia  
Johannes Havnegjerde Johansson"  
Signerade 2025-03-17 12:36:47 CET (+0100)

Ann-Kristin Fagerman (AF)  
annkristin.fagerman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Agneta Ann-Kristin Fagerman"  
Signerade 2025-03-17 14:47:42 CET (+0100)

Ritva Kindvall (RK)  
ritvajulkunen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RITVA KINDVALL"  
Signerade 2025-03-17 17:38:00 CET (+0100)

Per Wiklander (PW)  
wiklanders@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Ragnar Wiklander"  
Signerade 2025-03-18 07:22:13 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557541728526

Jon Johansson (JJ)  
3dkompaniet@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jon  
Anders Urban Johansson"  
Signerade 2025-03-20 22:12:13 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)  
BoRevision i Sverige AB  
anna.maria.christiansson@borevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Maria Kristina Christiansson"  
Signerade 2025-03-21 10:04:47 CET (+0100)

Åsa Domeij Lisensdotter (ÅDL)  
asa.domeij@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA  
DOMEIJ LISENSDOTTER"  
Signerade 2025-03-21 09:38:36 CET (+0100)

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>

