

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Östersundshus 26
Org nr: 716414-6123





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 26 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 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-08.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och planerat underhåll. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nyupplåning. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 61% till 118%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 151 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 891 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	22	23	7	56



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Parkeringsplats med motorvärmarruttag	Besöksparkeringar	Parkeringsplats för släpvagnar
5	38	26	4	4
Total tomtarea		17 709 m ²		
Total bostadsarea		4 319 m ²		
Lokaler hyresrätt		20 m ²		
Garagelokaler		814 m ²		
Årets taxeringsvärde		27 402 000 kr		
Föregående års taxeringsvärde		27 402 000 kr		

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 men på pluskontot återfinns att när man gör någonting tillsammans har man trevligt och det skapar en härlig social gemenskap.

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. Det "knackas" bort is från ventilationsgallren för tilluften till våra OVK ventilationsaggregat vid behov, det städas i sop-/återvinningsrummet, våra egna kärl i sop-/återvinningsrummet töms vid behov samt en hel del annat arbete utförs allt eftersom nödvändighet uppstår. Gångvägen till busshållplatsen skottas och sandas av medlemmar samt det städas på eventuellt outhyrda parkeringsplatser. Många av medlemmarna skottar även snö och sandar utanför entréportarna, sop-/återvinningsrum och cykelförråden.

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

- ❖ Lördag den 3 februari skottades alla garagetaken, 17 medlemmar hjälpte till på olika sätt. Det var folk på taken, på marken samt några som ordnade med grillning och kaffe som vi åt och drack efter slutfört arbete.
- ❖ Den 25 maj hyrde vi in en hjullastare som bar ut nästan 50 kubikmeter matjord. Vi lagade skador runt om i kvarteret som uppkom när kvarteret målades och när plåtarbetena utfördes i samband med att fönsterbytet skett. Vi lagade skador runt om i kvarteret som uppkom när kvarteret målades och när plåtarbetena utfördes i samband med att fönsterbytet skett. Det var en skara medlemmar som krattade och jämnade ut områdena där hjullastaren tippat. Några medlemmar ordnade med grillning och kaffe som vi åt och drack efter slutfört arbete. Dagen efter så jämnades områdena ut ytterligare när jorden torkat upp mer och därefter gödslades jorden och det såddes gräsfrö.
- ❖ Trädgårdsgruppen har planterat 5 Rhododendron utanför Östfjällvägen 19.
- ❖ I samband med att Edströms Entreprenad grävde ner elkabel med mera, passade trädgårdsgruppen på att flytta en apel som var alldeles för nära vägen mot Östfjällvägen 3. Apeln är nu flyttad till entrén vid Östfjällvägen 9.

- ❖ Trädgårdsgruppen röjde sly efter Östfjällvägen och Storfjällvägen under senhösten. Det underlättar bland annat för bilarna när de ska parkera att slyn har försvunnit. Allt ris samlades ihop och kommer att malas ner i kompostkvarnen och återanvändas i trädgårdsarbetet nästa år. Det har även planterats drygt trettio plantor inom skogsområdet, mest tall men även lite löv som vi erhållit av Svenska Skogsplantor.

Underhållsplan

Styrelsen har tillsammans med Riksbyggens tekniske förvaltare tagit fram en ny underhållsplan för föreningen under hösten 2024. Den nya planen sträcker sig fram till 2034 och visar på ett underhållsbehov på 760 tkr per år för de närmaste 5 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 93 kr/m².

Styrelsen har därefter fattat beslut beträffande underhållsplanens innehåll för de närmaste åren i samband med budgetmötet i november 2024.

2024 genomfördes följande underhållsarbeten och investeringar:

- Investerat i en FerroAmp EnergiHub som har en patenterad fas-balanseringsteknik med hårdvara som kopplas in på alla tre faser. Fasbalanseringen maximerar och skyddar nyttjandet av befintlig huvudsäkring genom att jämna ut lasterna, helt enkelt energioptimering.
- Investerat i en ny undercentral för fjärrvärme, Högfors GST, MCC. I samband med byte av undercentralen har det investerats i en avgasare samt att det har gjorts en utbyggnad av Regins Arrigo. Arrigo är en gemensam plattform för föreningen och Riksbyggens Fastighetsdrift som möjliggör effektivt samarbete, snabbt beslutsfattande och omedelbar uppföljning av genomförda insatser.
- Det har utförts en trygghetsskapande åtgärd genom att gräva ner kabel och sätta upp en belysningspunkt på gångvägen mot busshållplats Arågränd.
- Investerat i ett konverterings-kit som byter ut ett tillsatskort som kopplas in i QT:s huvudenhet QTR-82 för våra motorvärmare i garagen.

För 2025 är även följande beslutat:

- Våra belysningsarmaturer i trapphusen kommer att bytas till modern led-takbelysning med rörelsesensorer.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll kommer att genomföras.
- Översyn av taken och byte av trasiga takpannor med mera kommer att ske.

När det gäller utrustningen i tvättstugorna beslöt styrelsen att eftersom våra maskiner är till åren ska vi vid varje behov av reparation göra ett övervägande beträffande underhåll alternativt nyanskaffning. Det är god kvalitet på våra maskiner därför beslöt vi att agera på detta vis, hållbarhetsmässigt är det även bra. Detta underhåll är periodiserat i underhållsplanen. Exempel på sådant som återfinns i underhållsplanen efter år 2025 och fram emot 2034 är; byte av entréportar, asfaltering, ommålning av trapphus och tvättstugor, byte av motorvärmare både ute och i garagen, takbyte, med mera. Det är viktigt att komma ihåg att underhållsplanen är ett levande dokument, en plan och att styrelsen varje år måste göra prioriteringar utifrån detta.

En omprioritering, uppdatering eller en ny statusbesiktning kan innebära att styrelsen kan skjuta på ett underhåll eller tidigarelägga en underhållsåtgärd. En väl utarbetad underhållsplan kan bidra till en längre livslängd för fastigheterna och anläggningarna.

För att se underhållshistorik gå in på föreningens webbplats, <https://kvarteretsaffransbullen.se/underhallsplan/>

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, el	56 250
Markytor	13 490
Garage och p-platser	24 081

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
Sören Bäckström	Vice ordförande	2026
Tobias Holmin	Sekreterare	2026
Elsa Vestfält	Ledamot	2025
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Söderlund	Suppleant	2025
Nils Martebo	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Rosdahl, BoRevision i Sverige AB	Byråvald revisor	2025
Emma Granlund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Lindberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Renstedt	2025
Ulla Lindberg	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 väsentlig skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för verksamhetsåret, främst beroende på det fortsatt höga ränteläget. Ränteläget har under året börjat sjunka för att förväntas stabiliseras under kommande räkenskapsår. Vidare planerar föreningen att genomföra en större omförhandling av föreningens lån under 2025 i syfte att sänka föreningens räntekostnader. Då föreningen har genomfört avgiftshöjningar de senaste två åren har intäkterna ökat till en mer tillfredsställande nivå för fortsatt finansiering framtida underhåll/investeringar/ ersättningskomponenter.

Föreningen har även beslutat att höja årsavgifterna ytterligare från kommande räkenskapsår vilket stärker likviditeten som i budget visar god stabilitet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 416 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.

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 151	3 816	3 392	3 334	3 310
Resultat efter finansiella poster*	-260	-773	-1 366	-1 432	-574
Årets resultat	-260	-773	-1 366	-1 432	-574
Balansomslutning	26 453	26 689	21 915	23 464	20 560
Årets kassaflöde	518	-2 251	-1 575	3 245	-830
Soliditet %*	-7	-5	-3	3	10
Likviditet %	5	4	21	45	159
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	88	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	891	822	730	722	720
Driftkostnader kr/kvm	348	459	741	786	596
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	330	346	357	270	270
Energikostnad kr/kvm*	190	197	162	153	136
Sparande kr/kvm*	191	162	180	297	273
Ränta kr/kvm	201	155	63	56	52
Skuldsättning kr/kvm*	5 358	5 289	4 231	4 336	3 488
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 385	6 302	5 042	5 167	4 157
Räntekänslighet %*	7,2	7,7	6,9	7,2	5,8

* 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	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 987	2 168 005	-3 357 318	-772 645
Disposition enl. årsstämmobeslut			-772 645	772 645
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 821	93 821	
Årets resultat				-260 072
Vid årets slut	499 987	2 474 184	-4 436 142	-260 072

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 129 963
Årets resultat	-260 072
Årets fondreservering	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 821
Summa	-4 696 214

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 696 214**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 150 901	3 816 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 740	41 451
Summa		4 153 641	3 857 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 792 775	-2 363 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 936	-327 261
Personalkostnader	Not 6	-89 966	-87 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 151 220	-1 020 192
Summa rörelsekostnader		-3 382 897	-3 797 896
Rörelseresultat		770 744	59 657
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		0	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 032	25 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 038 848	-859 422
Summa finansiella poster		-1 030 816	-832 303
Resultat efter finansiella poster		-260 072	-772 645
Årets resultat		-260 072	-772 645



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 657 928	25 403 495
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	231 782	250 283
Summa materiella anläggningstillgångar		24 889 710	25 653 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		24 973 710	25 737 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		237	0
Övriga fordringar		47 026	46 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	176 539	167 524
Summa kortfristiga fordringar		223 802	214 140
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 255 290	737 477
Summa kassa och bank		1 255 290	737 477
Summa omsättningstillgångar		1 479 092	951 616
Summa tillgångar		26 452 802	26 689 394



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	499 987	499 987
Fond för yttre underhåll	2 474 184	2 168 005
Summa bundet eget kapital	2 974 171	2 667 992
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 436 142	-3 357 318
Årets resultat	-260 072	-772 645
Summa fritt eget kapital	-4 696 214	-4 129 963
Summa eget kapital	-1 722 043	-1 461 971
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 501 710
Summa långfristiga skulder	0	3 501 710
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 718 768
Leverantörsskulder	105 208	103 434
Skatteskulder	0	8 498
Övriga skulder	-2 070	39 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	779 132
Summa kortfristiga skulder	28 174 845	24 649 655
Summa eget kapital och skulder	26 452 802	26 689 394



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	770 744	59 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 151 220	1 020 192
	1 921 964	1 079 849
Erhållen ränta	8 032	27 119
Erlagd ränta	-1 055 855	-741 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	874 141	365 302
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 663	-15 517
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-316 541	-13 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	547 938	336 008
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-387 153	-8 029 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-387 153	-8 029 498
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-642 972	-557 217
Upptagna lån	1 000 000	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	357 028	5 442 783
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	517 813	-2 250 707
Likvida medel vid årets början	737 477	2 988 184
Likvida medel vid årets slut	1 255 290	737 477



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

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

Fond för yttre underhåll

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme	Linjär	100
Byggnader, tak	Linjär	43
Byggnader, stammar	Linjär	42
Byggnader, ventilation	Linjär	22
Byggnader, hiss	Linjär	30
Byggnader, fönster	Linjär	50
Byggnader, dörrar	Linjär	40
Gräsklippare <i>avskriven 2019</i>	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	15
Individuell elmätning	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 596 484	3 269 448
Hyror, lokaler	10 155	9 450
Hyror, garage	188 700	177 600
Hyror, p-platser	71 944	64 050
Elavgifter	139 791	170 093
Kabel-tv-avgifter	113 568	111 776
Övriga lokalintäkter	0	1 600
Övriga avgifter	4 256	1 850
Övriga ersättningar	26 007	10 245
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-10
Summa nettoomsättning	4 150 901	3 816 102

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	955	31 908
Övriga rörelseintäkter	1 785	9 543
Summa övriga rörelseintäkter	2 740	41 451

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-93 821	-584 490
Reparationer	-159 620	-214 956
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 514	-87 463
Försäkringspremier	-75 057	-63 249
Kabel- och digital-TV	-114 448	-113 640
Återbäring från Riksbyggen	800	4 400
Serviceavtal	-2 193	-18 149
Obligatoriska besiktningar	-1 378	-11 749
Snö- och halkbekämpning	-106 955	-72 656
Förbrukningsinventarier	-14 609	-36 176
Fordons- och maskinkostnader	-2 530	-1 348
Vatten	-233 141	-180 524
Fastighetsel	-228 271	-343 661
Uppvärmning	-515 745	-488 550
Sophantering och återvinning	-118 953	-112 650
Trädgårdsskötsel, trappstädning, jour	-40 340	-38 491
Summa driftskostnader	-1 792 775	-2 363 351

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-269 733	-253 900
IT-kostnader	-7 045	-5 955
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-13 143	-27 634
Inkasso- och KFM-avgifter	-120	-7 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 623	-4 988
Telefon och porto	-324	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Konsultarvoden	-19 394	0
Bankkostnader	-2 605	-4 135
Summa övriga externa kostnader	-348 936	-327 261

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-62 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 095	-11 095
Sociala kostnader	-10 671	-13 597
Summa personalkostnader	-89 966	-87 092

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 124 394	-993 365
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 325	-8 325
Avskrivning Installationer	-18 501	-18 501
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 151 220	-1 020 192



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 633 081	24 603 583
Mark	818 700	818 700
Tillkommande utgifter	124 875	124 875
	33 576 656	25 547 158
Årets anskaffningar		
Byggnader	387 153	8 029 499
	387 153	8 029 499
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 963 808	33 576 657
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 144 716	-7 151 351
Tillkommande utgifter	-28 445	-20 120
	-8 173 161	-7 171 471
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 124 394	-993 366
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-8 325	-8 325
	-1 132 719	-1 001 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 305 881	-8 173 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 657 928	25 403 495
Varav		
Byggnader	23 751 123	24 488 365
Mark	818 700	818 700
Tillkommande utgifter	88 104	96 430
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Gräsklippare	35 000	35 000
Individuell elmätning	181 250	181 250
Driftövervakning ventilation	96 250	96 250
	312 500	312 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 500	312 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Gräsklippare	-35 000	-35 000
Individuell elmätning	-18 126	-6 042
Driftövervakning ventilation	-9 091	-2 674
	-62 217	-43 716
Årets avskrivningar		
Gräsklippare	0	0
Individuell elmätning	-12 084	-12 084
Driftövervakning ventilation	-6 417	-6 417
	-18 501	-18 501
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	231 782	250 283
Varav		
Gräsklippare	0	0
Individuell elmätning	151 040	163 124
Driftövervakning ventilation	80 742	87 159

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 065	75 057
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 842	63 842
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 632	28 624
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 539	167 524

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	223 427	415 664
Transaktionskonto	1 030 363	320 313
Summa kassa och bank	1 255 290	737 477

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 577 506	27 220 478
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–657 972	–637 972
Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår	–26 919 534	–23 080 796
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 501 710

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-03-03	4 553 236,00	0,00	75 000,00	4 478 236,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-03-11	1 980 000,00	0,00	40 000,00	1 940 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-03-24	0,00	1 000 000,00	5 000,00	995 000,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-01-02	4 244 124,00	0,00	123 020,00	4 121 104,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-01-22	3 970 000,00	0,00	60 000,00	3 910 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-04-30	3 588 170,00	0,00	86 460,00	3 501 710,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-02-04	4 607 500,00	0,00	97 000,00	4 510 500,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-12-30	4 277 448,00	0,00	156 492,00	4 120 956,00
Summa			27 220 478,00	1 000 000,00	642 972,00	27 577 506,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 657 972 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 samtliga lån i 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 lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	123 447	140 454
Upplupna driftskostnader	15 331	202 266
Upplupna elkostnader	21 596	36 936
Upplupna värmekostnader	59 558	60 957
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 269	333 392
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 201	779 132

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	27 792 000	27 579 000

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

Ort och datum enligt digital underskrift



Christer Wedin



Tobias Holmin



Sören Bäckström



Elsa Vestfält



Joakim Tjärnhage

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB



Emma Granlund
Föreningsvald revisor

RBF Östersundshus 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 26 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557544319543

Dokument

Årsredovisning 2024 uppdat 250410

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-04-15 13:21:44 CEST (+0200) av Heléne Batchelor (HB)

Färdigställt 2025-04-30 15:25:51 CEST (+0200)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)

Riksbyggen

helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Christer Wedin (CW)

mellangransjo@telia.com

A blue ink signature of Christer Wedin, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER WEDIN"

Signerade 2025-04-15 16:44:06 CEST (+0200)

Sören Bäckström (SB)

sorback@gmail.com

A blue ink signature of Sören Bäckström, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SÖREN BÄCKSTRÖM"

Signerade 2025-04-15 16:49:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544319543

Elsa Vestfält (EV)
elsa.holmberg@hotmail.com



Elsa Vestfält

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSA VESTFÄLT"
Signerade 2025-04-28 10:02:19 CEST (+0200)

Tobias Holmin (TH)
tobias.holmin@outlook.com



Tobias Holmin

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär
Tobias Holmin"
Signerade 2025-04-28 09:18:06 CEST (+0200)

Joakim Tjärnhage (JT)
joakim.tjarnhage@riksbyggen.se



Joakim Tjärnhage

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM TJÄRNHAGE"
Signerade 2025-04-15 15:36:38 CEST (+0200)

Emma Granlund (EG)
emmagranlund@hotmail.com



Emma Granlund

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Christina Granlund"
Signerade 2025-04-28 10:09:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544319543

Oscar Rosdahl (OR)
oscar.rosdahl@borevision.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR ROSDAHL"
Signerade 2025-04-30 15:25:51 CEST (+0200)

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>

