

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Östersundshus 35  
Org nr: 716461-8154





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Verksamhetsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 35 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 22 773 933 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 480% till 71%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta lån klassificeras i årsredovisning som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta lån (men exklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 480% till 529%

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 653 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 065 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 27 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ljungen 21 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 40 lägenheter och 9 lokaler uppförda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	22
3 rum och kök	7
4 rum och kök	5

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	16
Antal p-platser	20





Total tomtarea	4 722 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 753 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 373 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 349m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	41 696 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 696 000 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.

#### 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 101 tkr och planerat underhåll för 1 829 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	17 500
Ventilation	35 688
Hissar	1 775 883

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Erik Valtersson	Ordförande	2025
Nils-Olof Simonsson	Sekreterare	2025
Marianne Ståhlberg	Vice ordförande	2024
Birgitta Valtersson	Ledamot	2024
Lilian Larsson	Ledamot	2025
Aron Bäckvall	Ledamot	2024
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Johansson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Simonsson	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 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 020 kr/m<sup>2</sup>/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 tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 428	4 059	3 987	3 961	3 947
Resultat efter finansiella poster*	256	610	1 057	805	414
Resultat exkl avskrivningar	653	1 006	1 453	1 202	801
Balansomslutning	55 591	56 326	55 602	55 150	54 590
Årets kassaflöde	-416	1 078	910	748	244
Soliditet %*	24	24	23	22	20
Likviditet %	74	480	633	43	558
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	58	66	67	66	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 023	1 003	994	974	971
Driftkostnader kr/kvm	805	501	334	394	462
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	362	342	326	295	298
Energikostnad kr/kvm*	221	211	196	153	179
Underhållsfond kr/kvm	1 506	1 725	1 526	1 431	1 222
Sparande kr/kvm*	602	403	359	389	358
Ränta kr/kvm	109	117	141	143	179
Skuldsättning kr/kvm*	9 907	10 040	10 137	10 270	10 379
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 848	15 048	15 234	15 434	15 597
Räntekänslighet %*	14,5	15,0	15,3	15,8	16,1

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

**Soliditet:**

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

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

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

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 780 004	7 134 498	63 471	609 929
Disposition enl. årsstämmobeslut			609 929	-609 929
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 829 072	1 829 072	
Årets resultat				256 412
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 780 004</b>	<b>6 805 426</b>	<b>1 002 472</b>	<b>256 412</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	673 400
Årets resultat	256 412
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 829 072
<b>Summa</b>	<b>1 258 884</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 258 884

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 427 829	4 058 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	467 019	99 749
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 894 847</b>	<b>4 158 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 322 733	-2 073 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-614 941	-632 800
Personalkostnader	Not 6	-31 053	-22 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-396 436	-396 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 365 162</b>	<b>-3 124 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 685</b>	<b>1 033 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		1 200	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177 729	52 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 202	-482 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 273</b>	<b>-423 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>256 412</b>	<b>609 929</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>256 412</b>	<b>609 929</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	46 929 093	47 325 528
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 929 093</b>	<b>47 325 528</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 989 093</b>	<b>47 385 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		213 055	25 617
Övriga fordringar		118 874	108 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	80 217	201 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>412 146</b>	<b>335 346</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 189 519	8 605 062
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 189 519</b>	<b>8 605 062</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 601 665</b>	<b>8 940 408</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 590 758</b>	<b>56 325 936</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 780 004	5 780 004
Fond för yttre underhåll		6 805 426	7 134 498
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 585 430</b>	<b>12 914 502</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 002 472	63 471
Årets resultat		256 412	609 929
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 258 884</b>	<b>673 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 844 314</b>	<b>13 587 902</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	30 176 016	40 876 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 176 016</b>	<b>40 876 016</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	10 700 000	550 000
Leverantörsskulder		44 352	241 596
Skatteskulder		20 207	12 539
Övriga skulder	Not 10	109 976	53 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	695 892	1 004 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 570 427</b>	<b>1 862 018</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 590 758</b>	<b>56 325 936</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	256 412	609 929
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	396 436	396 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>652 848</b>	<b>1 006 365</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-76 800	-42 627
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-441 591	626 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>134 457</b>	<b>1 590 468</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-550 000	-512 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-550 000</b>	<b>-512 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-415 543</b>	<b>1 077 968</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 605 062</b>	<b>7 527 094</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 189 519</b>	<b>8 605 062</b>

---

# 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	130
Frösö Bageri - lokal (fg banklokal)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 807 628	2 752 512
Hyror, lokaler	1 510 393	1 249 960
Hyror, garage	57 600	48 000
Hyror, p-platser	54 225	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 500	-5 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-900	-2 992
Rabatter	-3 625	-35 502
Elavgifter	10 008	10 008
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 427 829</b>	<b>4 058 736</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	32 584	7 006
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-4
Erhållna bidrag	400 000	0
Övriga rörelseintäkter	34 446	56 909
Försäkringsersättningar	0	35 838
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>467 019</b>	<b>99 749</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 829 072	-658 882
Reparationer	-100 746	-73 609
Självrisk	0	-23 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 118	-127 720
Försäkringspremier	-51 424	-45 845
Kabel- och digital-TV	-73 604	-65 945
Återbäring från Riksbyggen	5 800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 592	-6 235
Serviceavtal	-29 380	-41 645
Obligatoriska besiktningar	-2 910	-5 754
Snö- och halkbekämpning	-58 938	-51 977
Förbrukningsinventarier	-24 537	-2 468
Vatten	-155 382	-140 662
Fastighetsel	-247 720	-307 021
Uppvärmning	-507 475	-425 480
Sophantering och återvinning	-93 737	-92 654
Fastighetsskötsel debiterat utöver avtal, jour	-18 899	-10 655
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 322 733</b>	<b>-2 073 451</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-554 714	-536 385
Arvode, yrkesrevisorer	-18 480	-17 288
Övriga förvaltningskostnader	-20 091	-10 829
Inkasso- och KFM-avgifter	-14	-350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-7 004
Telefon och porto	-9 226	-7 589
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-44 799
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	-6 000
Bankkostnader	-2 742	-2 557
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-614 941</b>	<b>-632 800</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-25 000	-19 000
Sammanträdesarvoden	0	-500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-1 000
Sociala kostnader	-2 553	-1 633
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-31 053</b>	<b>-22 133</b>

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	51 600 000	51 600 000
Mark	3 750 000	3 750 000
Frösö Bageri - Lokal	720 389	720 389
Markanläggning	45 968	45 968
	<b>56 116 357</b>	<b>56 116 357</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 116 357</b>	<b>56 116 357</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 042 859	-7 655 617
Frösö Bageri - Lokal	-720 389	-720 389
Markanläggningar	-27 581	-18 388
	<b>-8 790 829</b>	<b>-8 394 394</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-387 242	-387 242
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-9 194	9 194
	<b>-396 436</b>	<b>-396 436</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 187 265</b>	<b>-8 790 830</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 929 092</b>	<b>47 325 528</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	43 169 899	43 557 143
Mark	3 750 000	3 750 000
Frösö Bageri - Lokal	0	0
Markanläggningar	9 193	18 387
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	6 696 000	6 696 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 696 000</b>	<b>41 696 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 400 000</i>	<i>32 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 296 000</i>	<i>9 296 000</i>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 112	51 424
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	131 587
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 105	18 173
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>80 217</b>	<b>201 183</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 876 016	41 426 016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Lån som villkorsändras under nästkommande år	-10 150 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 176 016</b>	<b>40 876 016</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,25%	2024-12-20	10 950 000,00	400 000,00	10 550 000,00
SWEDBANK	0,98%	2025-08-25	15 738 516,00	0,00	15 738 516,00
SWEDBANK	1,20%	2026-12-22	14 737 500,00	150 000,00	14 587 500,00
<b>Summa</b>			<b>41 426 016,00</b>	<b>550 000,00</b>	<b>40 876 016,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Svedbank lån om 10 550 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 10 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 580	60 580
Skuld för moms	49 399	-7 407
Clearing	-3	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>109 976</b>	<b>53 173</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	85 741	98 951
Upplupna driftskostnader	29 813	19 481
Upplupna elkostnader	27 816	58 792
Upplupna värmekostnader	117 906	60 697
Upplupna kostnader för renhållning	1 669	2 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	287 512
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	432 947	477 271
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>695 892</b>	<b>1 004 710</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 734 000	8 734 000

**Not 13 Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Efter 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

u  
Östersund 2024-04-29  
Ort och datum

  
Per-Erik Valtersson

  
Nils-Olof Simonsson


  
Marianne Ståhlberg

  
Lilian Larsson


  
Birgitta Valtersson

  
Aron Bäckvall

  
Nils Lindström

  
Runa Berggren  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 35  
organisationsnummer 716461-8154

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 35 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 avveckla 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 35 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

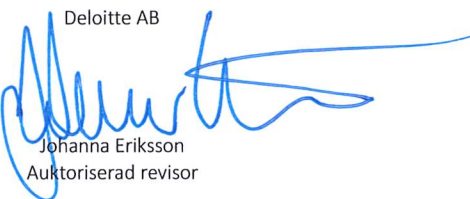
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2024-05-14

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor



## 2023 – ett år med ökade kostnader för bostadsrättsföreningar

Ett verksamhetsår som påverkats av fortsatt krig i Ukraina och oroligheter i mellersta östern, med höjda priser på många varor.

Inflationen har varit hög och bland annat påverkat matpriserna med 27% på årsbasis. Riksbankens höjning av styrräntan till 4% har medfört dyrare kostnader på lån. Våra lån i föreningen har en genomsnittlig ränta på 1,14% intill december 2024 då 1/3 av lånen ska omförhadlas.

Kostnader för vatten, avlopp, fjärrvärme, sophämtning och snöröjning har fortsatt stiga under året. Elkostnaderna har dock stabiliserats i förhållande till 2023. Beslut om att höja hyran med 2% januari 2024 togs. I jämförelse med andra föreningar och fastighetsbolag är denna höjning låg. I Jämtland har höjningar på mellan 4,99 och 12% tagits med ytterligheter på 50%.

Riksbyggen tillsammans med föreningen har påbörjat ett arbete med att ta fram en långsiktig underhållsplan. I nuläget är pengar avsatta för planerade underhåll så inga lån behöver tas.

Byte av hissar har genomförts på ingång 16 och 18 med förvånansvärt små störningar. Efter ansökan till Länsstyrelsen erhöll föreningen ett stöd om 400 000kr till investeringen. Stort arbete har också genomförts med att byta armaturer både inne och ute till energisnålare i syfte att spara el.

Årsstämman med stor uppslutning och efterföljande middag kunde genomföras utan restriktioner.

Ändringar i bostadsrättslagen medför att Riksbyggens normalstadgar ändras. Ändringen kräver beslut av två på varandra följande årsstämmor eller att samtliga röstberättigade i föreningen deltar i beslutet. Styrelsen beslutar att försöka genom fullmaktsröstning åstakomma full enighet vid stämman i maj 2024. Stadgarnas nuvarande lydelse och ändringar delges i kallelsen till stämman.

Nya medlemmar

Maria Vikström, Eva Lundin, Gunnel Hallgren och Carl-Göran Jämteby.

Snart är det vår och sommar igen. Då får vi träffas och umgås lite på gården och årsstämman avslutar vi som vanligt med vårsupe i nyrenoverad restaurang och i ny regi.

***Per-Erik Valtersson***



---

# RBF Östersundshus 35

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 35 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](http://www.riksbyggen.se)

