
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Östersundshus 26
Org nr: 716414-6123



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 26 för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 23 335 699 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. minskade kostnader för planerat underhåll. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupplåning föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 053 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46 % till 21 %
Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 465% till 233%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Saffransbullen 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Östfjällvägen 3-25 i Östersund.

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

Lägenhetsfördelning

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

Övriga lokaler och ytor

Lokaler	Garage	Besöksparkeringar	Parkeringsplats med motorvärmarruttag	Parkeringsplats för släpvagnar
5	38	3	26	5

Total tomtarea	17 709 m ²
Total bostadsarea	4 319 m ²
Total lokalarea	20 m ²
Årets taxeringsvärde	27 402 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 681 000 kr

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal gällande ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsdrift.

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.

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". Istället för att någon annan ska tjäna pengar på medlemmarna/bostadsrättshavarna går våra månadsavgifter till föreningen och är därmed till nytta för oss alla medlemmar i kvarteret.

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

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

Under våren, sommaren och hösten genomfördes det i föreningen även ett antal projekt i egen regi. I fjol byggdes det en enkel gångväg upp mot busshållplatserna. Arågränd. I våras "dammsög" ett par medlemmar efter sandningssand inne i kvarteret och de byggde på och förstärkte gångvägen. Längre fram på försommaren körrade ett gäng andra medlemmar ut stenmjöl som toppades på gångvägen. Därefter saltades gångvägen för att få en hård yta. Trädgårdsgruppen med flera anlade en liten blomsteräng granne med Östfjällvägen 17. Man gjorde ett digert grundjobb med att ta bort en massa rötter och annat som fanns där. Därefter blev denna yta sådd med "Ängsfröblandning Norrland" samt en "Humleblandning". Det har även snickrats en ny sandlåda till lekparken. Ett antal medlemmar gjorde en del förberedelse för belysningen i lekparken samt rev man även bort den gamla sandlådan i den södra delen av området. Detta virke användes sedan till en ny och större kompost vid det nedre garaget. Det har avverkats en del träd under året. Samtidigt har det även planterats en del träd av trädgårdsgruppen under säsongen, däribland en pelarrönn, en skogslind och ett äppelträd. Både mot Storfjällvägen och Östfjällvägen är det en fin förnygring på gång. Där den gamla sandlådan låg nere vid 21:an har nu skapats den "södra" perennrabatten, trädgårdsgruppen har även påbörjat planteringen av perenner där, projektet kommer att färdigställas under 2023.

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 364 tkr och planerat underhåll för 1 978 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Styrelsen har tillsammans med Riksbyggens tekniske förvaltare tagit fram en ny underhållsplan för föreningen under hösten 2022. Den nya planen sträcker sig fram till år 2033. Styrelsen har därefter fattat beslut beträffande underhållsplanens innehåll för de närmaste två åren i samband med budgetmötet i november 2022. Detta beslut innebär att under 2023 kommer följande att ske:

Byte av fönster.

Byte av altan/balkongdörrar.

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Byte av ytterdörrar till radhusen.

Införskaffa fastighetsboxar och tidningshållare för flerfamiljshusen.

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 2024 och fram emot 2032 är; hissbyte, asfaltering, ommålning av trapphus och tvättstugor, byte av entréportar, 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.

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll och investeringar.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	254 875
Huskropp utvändigt, fasader	1 681 125
Markytor	42 269

Årets investeringar

Beskrivning	Belopp
Individuell mätning för el	181 250
Driftövervakning ventilation	96 250

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	2023
Thomas Andersson	Vice ordförande	2023
Tobias Holmin	Sekreterare	2024
Sören Bäckström	Ledamot	2024
Krister Lövenius	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsa Holmberg	Suppleant	2024
Jonathan Söderlund	Suppleant	2023
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2023
Emma Granlund	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulla Lindberg	Förtroendevald revisorsuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Leif Renstedt	Sammanställande	2023
Ulla Lindberg		2023

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under verksamhetsåret samt ett konstituerande styrelsemöte. Därutöver har styrelsen haft 3 diskussionsmöten under året. Två av dessa behandlade individuell elmätning och gruppavtal bredband samt ytterligare ett ägde rum inför styrelse-/budgetmötet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Avskrivningsregler kan påverka balansräkningen och årets resultat.

Reglerna för bostadsrättsföreningars bokföring ändrades 2014, något som också påverkar bokslut och årsredovisning. Det kan innebära ett redovisningsmässigt underskott i resultaträkningen. Visar resultaträkningen ett minusresultat kan man se om det beror på stora underhållskostnader. Om så är fallet kan man räkna bort underhållskostnaderna från årets resultat för att se om det blir ett positivt resultat för året. Ett redovisningsmässigt underskott behöver inte betyda att bostadsrättsföreningens ekonomi inte är långsiktigt hållbar, eller att avgifterna måste höjas. Det viktiga är att bostadsrättsföreningens styrelse har en samlad överblick över det som påverkar ekonomin, exempelvis avsättningar till underhåll, räntor, amorteringar, boendeavgifter och driftkostnader. En bostadsrättsförening ska fungera enligt självkostnadsprincipen och ska ta in så stora avgifter och hyror så att de täcker föreningens drift- och skötselkostnader och räcker till underhållet av fastigheten både idag och på längre sikt. Däremot ska man inte samla på sig vinster, likhetsprincipen gäller här och nu samt över tiden.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

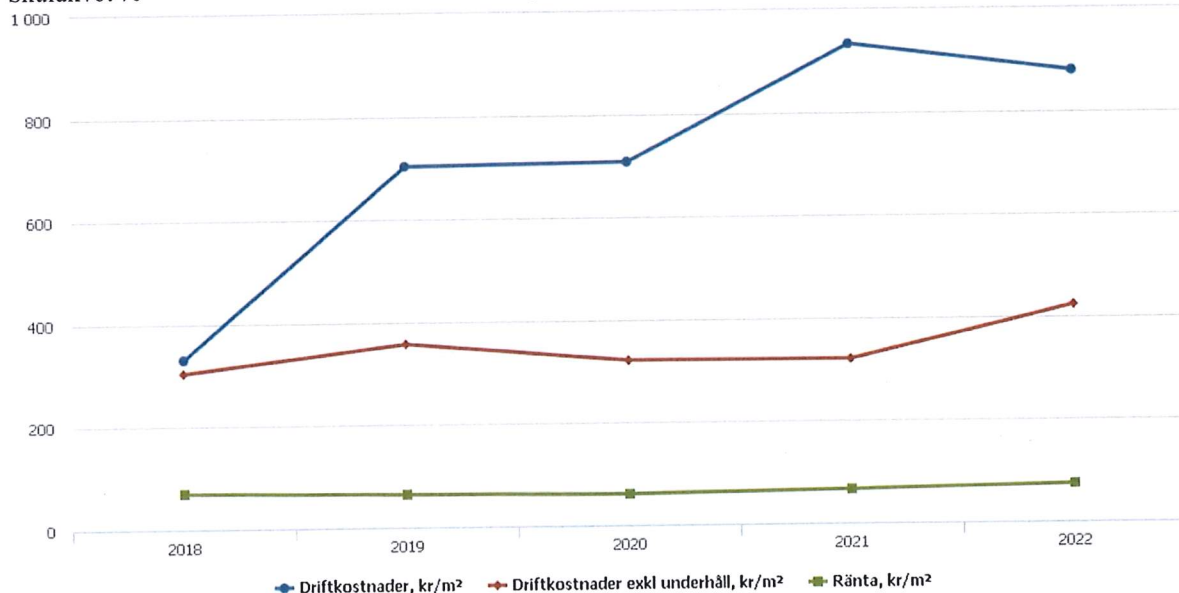
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 370 216	3 325 705	3 292 042	3 293 196	3 218 595
Resultat efter finansiella poster	-1 365 623	-1 431 589	-573 535	-536 829	875 789
Årets resultat	-1 365 623	-1 431 589	-573 535	-536 829	875 789
Resultat exklusive avskrivningar	-1 052 747	-1 127 429	-274 232	-240 994	1 178 592
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 052 747	-2 627 429	-2 743 232	-1 190 994	228 592
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	461	346	570	219	219
Balansomslutning	21 918 495	23 463 635	20 560 024	21 618 478	22 392 956
Soliditet %	-3	3	10	12	14
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	46	159	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	233	465	159	242	397
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	721	721	721	721	703
Driftkostnader, kr/m ²	879	933	708	703	330
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	423	320	321	357	303
Ränta, kr/m ²	74	66	61	64	69
Underhållsfond, kr/m ²	312	307	575	392	518
Lån, kr/m ²	5 019	5 143	4 143	4 245	4 346
Skuldkvot %	6,38	6,31	5,24	5,33	5,81



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	499 987	1 333 762	274 137	-1 431 589
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 431 589	1 431 589
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 978 267	1 978 267	
Årets resultat				-1 365 623
Vid årets slut	499 987	1 355 495	- 1 179 185	-1 365 623

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 157 452
Årets resultat	-1 365 623
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 978 267
Summa	-2 544 808

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 544 808

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 370 216	3 325 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 088	213 574
Summa rörelseintäkter		3 414 304	3 539 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 814 499	-4 046 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 881	-277 411
Personalkostnader	Not 6	-75 166	-72 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-312 876	-304 160
Summa rörelsekostnader		-4 492 422	-4 700 578
Rörelseresultat		-1 078 118	-1 161 300
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		8 064	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 482	8 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 051	-286 962
Summa finansiella poster		-287 505	-270 289
Resultat efter finansiella poster		-1 365 623	-1 431 589
Årets resultat		-1 365 623	-1 431 589

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 644 472	18 679 847
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 644 472	18 679 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		18 728 472	18 763 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		849	0
Övriga fordringar	Not 10	49 220	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 770	136 328
Summa kortfristiga fordringar		201 839	136 379
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 988 184	4 563 409
Summa kassa och bank		2 988 184	4 563 409
Summa omsättningstillgångar		3 190 023	4 699 788
Summa tillgångar		21 918 495	23 463 635

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	499 987	499 987	
Fond för yttre underhåll	1 355 495	1 333 762	
Summa bundet eget kapital	1 855 482	1 833 749	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 179 185	274 137	
Årets resultat	-1 365 623	-1 431 589	
Summa fritt eget kapital	-2 544 808	-1 157 452	
Summa eget kapital	-689 326	676 297	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 764 897	12 385 763
Summa långfristiga skulder		7 764 897	12 385 763
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 012 798	9 929 904
Leverantörsskulder		284 981	34 523
Skatteskulder		7 867	11 126
Momsskuld		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		537 277	426 022
Summa kortfristiga skulder		14 842 923	10 401 575
Summa eget kapital och skulder		21 918 495	23 463 635

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 365 623	-1 431 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	312 876	304 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 052 747	-1 127 429
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-65 460	37 412
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	358 454	-25 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-759 753	-1 115 345
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-277 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-277 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-537 972	4 360 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-537 972	4 360 528
Årets kassaflöde	-1 575 225	3 245 183
Likvidamedel vid årets början	4 563 409	1 318 226
Likvidamedel vid årets slut	2 988 184	4 563 409

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. Räkna 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
Traktor/gräsklippare	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	15
Individuell mätning för el	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 113 856	3 117 870
Hyror, lokaler	8 850	2 400
Hyror, garage	155 400	149 850
Hyror, p-platser	57 300	55 105
Elavgifter	34 810	480
Summa nettoomsättning	3 370 216	3 325 705

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-och bredbandsavgifter	5 376	0
Övriga avgifter	7 400	0
Pant- och överlåtelseavgifter	8 906	8 548
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Återvunna fordringar	3 401	0
Övriga rörelseintäkter	19 010	205 028
Summa övriga rörelseintäkter	44 088	213 574

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 978 269	-2 658 086
Reparationer	-364 001	-100 618
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 463	-92 943
Försäkringspremier	-56 371	-55 160
Kabel- och digital-TV	-99 447	-89 911
Återbäring från Riksbyggen	5 500	3 300
Serviceavtal	-18 354	-14 260
Obligatoriska besiktningar	-83 399	-3 568
Bevakningskostnader	0	-5 044
Snö- och halkbekämpning	-103 175	-77 530
Förbrukningsinventarier	-52 135	-41 167
Fordons- och maskinkostnader	-2 779	-3 113
Vatten	-166 360	-148 265
Fastighetsel	-181 408	-115 299
Uppvärmning	-484 545	-523 649
Sophantering och återvinning	-106 686	-90 162
Trädgårdsskötsel, trappstädning, jour	-35 609	-31 481
Summa driftskostnader	-3 814 499	-4 046 954

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-238 113	-230 581
IT-kostnader	-4 238	-3 375
Arvode, yrkesrevisorer	-13 988	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 144	-5 274
Inkasso och KFM-avgifter	-4 391	-1 512
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 238	-6 902
Telefon och porto	-1 470	-6 004
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-289 881	-277 411

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-52 350	-31 200
Sammanträdesarvoden	0	-25 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 894	-5 994
Sociala kostnader	-10 922	-9 309
Summa personalkostnader	-75 166	-72 053

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 835	-295 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 325	-8 325
Avskrivning Installationer	-8 716	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-312 876	-304 160

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 603 583	24 603 583
Mark	818 700	818 700
Fiberanslutning	124 875	124 875
	25 547 158	25 547 158
Årets anskaffning		
Individuell elmätning	181 250	0
Driftövervakning ventilation	96 250	
	277 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 824 658	25 547 158
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 855 516	-6 559 681
Fiberanslutning	-11 794	-3 469
	-6 867 310	-6 563 150
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-295 835	-295 835
Fiber	-8 325	-8 325
Individuell elmätning	-6 042	0
Driftövervakning ventilation	-2 674	0
	-312 876	-304 160
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 180 186	-6 867 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 644 472	18 679 848
Varav		
Byggnader	17 452 232	17 748 067
Mark	818 700	818 700
Fiber	104 755	113 081
Individuell elmätning	175 208	0
Driftövervakning ventilation	93 576	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 651 000	23 981 000
Lokaler	751 000	700 000
Totalt taxeringsvärde	27 402 000	24 681 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 205 000</i>	<i>19 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 197 000</i>	<i>4 898 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Gräsklippare	35 000	35 000
	35 000	35 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 000	35 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Gräsklippare	-35 000	-35 000
	-35 000	-35 000
Årets avskrivningar		
Gräsklippare	-0	-0
	-0	-0
Ackumulerade avskrivningar		
Gräsklippare	-35 000	-35 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 000	-35 000
	0	0
Varav		
Gräsklippare	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 061	51
Momsfordringar	38 159	0
Summa övriga fordringar	49 220	51

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	2 491 177	4 367 058
Transaktionskonto	495 506	194 852
Summa kassa och bank	2 988 184	4 563 409

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	21 777 695	22 315 667
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-537 969	-537 972
Lån som villkorsändras under nästkommande år	-13 474 829	-9 391 932
Långfristig skuld vid årets slut	7 764 897	12 385 763

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-03-30	4 459 409,00	123 020,00	4 336 389,00
STADSHYPOTEK	4,19%	2023-12-30	4 590 432,00	156 492,00	4 433 940,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2023-04-30	4 801 500,00	97 000,00	4 704 500,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-01	4 703 236,00	75 000,00	4 628 236,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-04-30	3 761 090,00	86 460,00	3 674 630,00
Summa			22 315 667,00	537 972,00	21 777 695,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 537 969 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 336 389 kr, 4 433 940 kr och 4 704 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta länefinansiering inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föregående år redovisades dessa som långfristiga lån varför det uppstått en bristande jämförbarhet under åren.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 602 000	24 602 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Östersund 2023-03-09
Ort och datum



Christer Wedin



Tobias Holmin



Thomas Andersson



Sören Bäckström



Krister Lövenius



Emma Granlund
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 26
organisationsnummer 716414-6123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 26 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 26 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Som en del av en revision enligt god 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 2023-04-18

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

