

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Östersundshus 2
Org nr: 793200-1493



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 119 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 402% till 286%.

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 207 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheteten Stallkvasten 1, i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad inrymmande 33 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Norra Gröngatan 5 A-B samt Brogränd 26 A-B i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal p-platser	13

Total tomtarea	1 593 m ²
Total bostadsarea	1 840 m ²
Total lokalarea	177 m ²

Årets taxeringsvärde	20 372 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 372 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund 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 68 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Uppkoppling skärmar trapphus etc.	2021
Nytt låssystem	2021
Dörrbyte	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhåll, diverse	59 806
Nytt låssystem	173 168

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Martinsson	Ordförande	2025
Björn Norell	Ledamot	2024
Carina Hedberg	Ledamot	2025
Patrik Mikelsson	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gidlöw	Suppleant	2024
Nick Nyman	Suppleant	2025
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Kristin Gidlöw	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Garbeklint	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

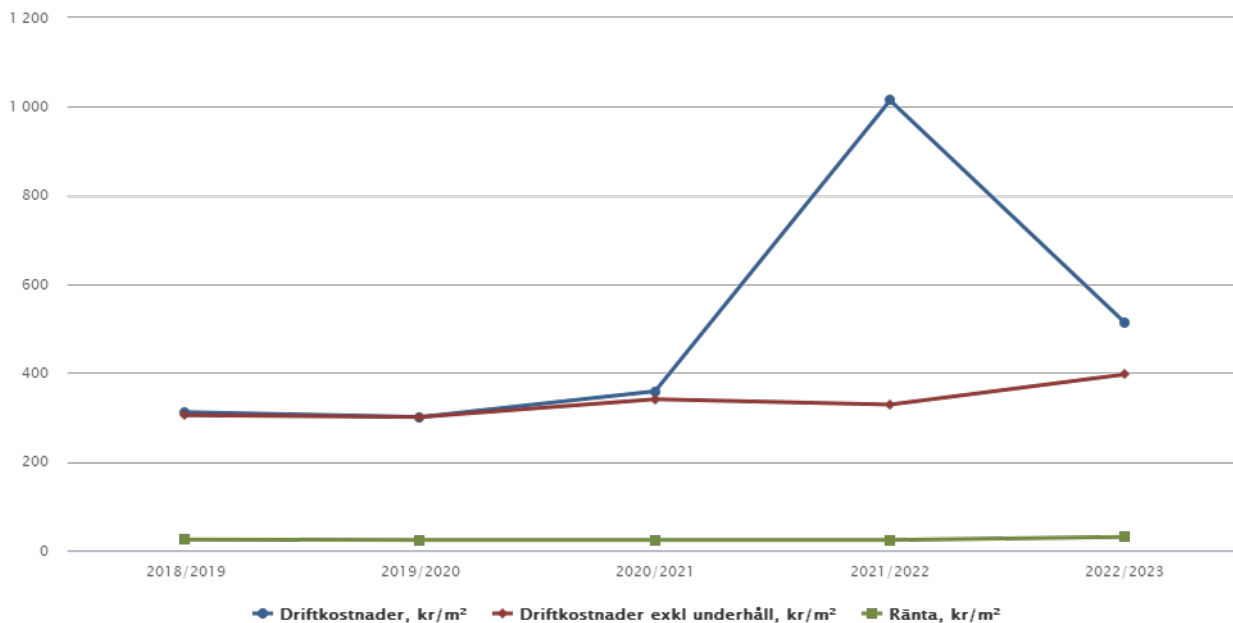
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 8%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 497	1 388	1 332	1 327	1 329
Resultat efter finansiella poster	119	-970	361	398	351
Resultat exklusive avskrivningar	207	-882	449	487	440
Balansomslutning	4 788	4 718	5 816	5 509	5 347
Soliditet %	24	22	35	30	24
Likviditet %	38	44	148	461	266
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	286	402	534		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	724	676	650	642	640
Driftkostnader, kr/m ²	513	1 014	359	301	312
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	397	329	341	301	305
Ränta, kr/m ²	31	24	24	24	25
Underhållsfond, kr/m ²	236	193	720	579	420

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 195	74 635	389 039	1 523 364	-970 293
Disposition enl. årsstämmobeslut				-970 293	970 293
Reservering underhållsfond			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-232 974	232 974	
Årets resultat					119 441
Vid årets slut	37 195	74 635	476 065	466 045	119 441

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	553 071
Årets resultat	119 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	232 974
Summa	585 485

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 585 485

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 1 496 921	1 388 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3 98 331	102 847
Summa rörelseintäkter	1 595 253	1 490 953
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -1 034 116	-2 046 227
Övriga externa kostnader	Not 5 -264 809	-255 114
Personalkostnader	Not 6 -26 099	-23 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -88 276	-88 276
Summa rörelsekostnader	-1 413 300	-2 412 777
Rörelseresultat	181 952	-921 824
Finansiella poster		
Andelsutdelning Riksbyggen	60	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	162	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62 733	-48 806
Summa finansiella poster	-62 511	-48 469
Resultat efter finansiella poster	119 441	-970 293
Årets resultat	119 441	-970 293

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 680 549	3 692 606
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	4 200
Summa materiella anläggningstillgångar		3 680 549	3 696 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		3 683 549	3 699 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar		9 679	6 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	32 588	31 829
Summa kortfristiga fordringar		42 387	38 687
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 062 386	979 516
Summa kassa och bank		1 062 386	979 516
Summa omsättningstillgångar		1 104 772	1 018 203
Summa tillgångar		4 788 322	4 718 010

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 195	37 195
Reservfond		74 635	74 635
Fond för yttre underhåll		476 065	389 039
Summa bundet eget kapital		587 895	500 869
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		466 045	1 523 364
Årets resultat		119 441	-970 293
Summa fritt eget kapital		585 485	553 071
Summa eget kapital		1 173 380	1 053 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	704 955	1 349 463
Summa långfristiga skulder		704 955	1 349 463
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 626 550	2 061 610
Leverantörsskulder		16 368	18 783
Skatteskulder		4 596	2 286
Övriga skulder	Not 12	63 291	61 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	199 181	170 420
Summa kortfristiga skulder		2 909 986	2 314 607
Summa eget kapital och skulder		4 788 322	4 718 010

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	2078
Lokal	Linjär	2060
Elrenovering	Linjär	2048
Byte köksstammar	Linjär	2060
Renovering förster	Linjär	2054
Renovering badrum, dörrar, lokal	Linjär	2078
Ombyggnader	Linjär	2065
Torkrumsavfuktare och mangel	Linjär	2037
Kameraövervakning	Linjär	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 332 112	1 244 584
Årsavgifter, lokaler	11 352	11 352
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-1 783	-5 314
Hyror, lokaler	115 140	109 084
Hyror, p-platser	41 600	31 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-1 600
Rabatter	-1 200	-1 200
Summa nettoomsättning	1 496 921	1 388 106

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
TV och bredband	79 200	79 200
Övriga ersättningar	19 022	23 172
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-5
Övriga rörelseintäkter	120	480
Summa övriga rörelseintäkter	98 331	102 847

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-232 974	-1 382 760
Reparationer	-67 779	-44 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 157	-57 847
Försäkringspremier	-19 654	-18 182
Kollektivt TV och bredband	-98 550	-95 890
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 500
Serviceavtal	0	-1 399
Energideklaration	-10 591	0
Snö- och halkbekämpning	-4 750	-4 750
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 663
Förbrukningsinventarier	-20 030	-405
Vatten	-129 513	-72 014
Fastighetsel	-52 884	-32 178
Uppvärmning	-281 471	-275 388
Sophantering och återvinning	-57 962	-57 031
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning debiterat utöver avtal	0	-1 721
Summa driftskostnader	-1 034 116	-2 046 227

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-216 835	-203 584
Lokalkostnader	-11 352	-12 298
Arvode, yrkesrevisorer	-20 125	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 813	-4 895
Inkasso- och KFM-avgifter	-347	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-11 253
Medlems- och föreningsavgifter	-2 475	-2 475
Konsultarvoden	-4 200	0
Bankkostnader	-1 101	-3 940
Summa övriga externa kostnader	-264 809	-255 114

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-15 426	-16 500
Sammanträdesarvoden	0	-1 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 609	-1 920
Sociala kostnader	-4 064	-3 660
Summa personalkostnader	-26 099	-23 160

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 998	-3 998
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 278	-84 278
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-88 276	-88 276

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	764 243	764 243
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	4 952 012	4 952 012
	5 781 255	5 781 255
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	76 219	0
Pågående arbete	0	4 200
	76 219	4 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 857 474	5 785 455
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-540 358	-536 360
Standardförbättringar	-1 548 291	-1 464 012
	-2 088 649	-2 000 372
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 998	-3 998
Standardförbättringar	-84 278	-84 279
	-88 276	-88 277
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 176 925	-2 088 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 680 549	3 696 806
Varav		
Byggnader	219 887	223 885
Mark	65 000	65 000
Standardförbättringar	3 395 662	3 403 721
Pågående arbete	0	4 200
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 600 000	19 600 000
Lokaler	772 000	772 000
Totalt taxeringsvärde	20 372 000	20 372 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 729 000</i>	<i>14 729 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 643 000</i>	<i>5 643 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 794	6 066
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 758	17 989
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 036	7 774
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 588	31 829

Not 10 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, Handelsbanken	1 062 386	979 516
Summa kassa och bank	1 062 386	979 516

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	3 331 505	3 411 073
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 568	-79 568
Lån som förfaller under kommande räkenskapsår	-2 546 982	-1 982 042
Långfristig skuld vid årets slut	704 955	1 349 463

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2023-10-01	502 042,00	0,00	20 000,00	482 042,00
SWEDBANK	5,05%	2023-08-25	1 293 600,00	-1 260 000,00	33 600,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,95%	2023-11-15	246 000,00	0,00	6 000,00	240 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-03-01	639 060,00	0,00	7 260,00	631 800,00
SWEDBANK	5,35%	2023-11-28	0,00	1 260 000,00	0,00	1 260 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2025-03-01	360 116,00	0,00	3 840,00	356 276,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2026-03-01	370 255,00	0,00	8 868,00	361 387,00
Summa			3 406 081,00	0,00	79 568,00	3 331 505,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristig även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 12 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	63 291	61 508
Summa övriga skulder	63 291	61 508

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	14 382	10 740
Upplupna elkostnader	2 441	1 986
Upplupna vattenavgifter	11 965	0
Upplupna värmekostnader	11 727	12 118
Upplupna kostnader för renhållning	8 497	5 573
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 475	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 695	120 753
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 181	170 420

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	4 201 000	4 201 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har stora underhållskostnader kommande år. Dessa kommer hanteras genom att öka de låga avgifterna samt att öka föreningens belåning.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Anton Martinsson



Carina Hedberg



Björn Norell



Patrik Mikelsson

Ort och datum



Stig Andersson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats /



Deloitte AB
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

RBF Östersundshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 2 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 09222115557509292072

Dokument

Årsredovisning 2022-2023 RBF Östersundshus nr 2
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-01-25 12:50:54 CET (+0100) av Heléne
Svedberg (HS)
Färdigställt 2024-01-30 10:25:13 CET (+0100)

Initierare

Heléne Svedberg (HS)
Riksbyggen
helene.svedberg@riksbyggen.se

Signerare

Anton Martinsson (AM)
anton.martinsson@friescon.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anton Erik Martinsson', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anton Erik Martinsson"
Signerade 2024-01-25 12:52:39 CET (+0100)

Carina Hedberg (CH)
carina.h@stallkvasten.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna Carina Hedberg', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Carina Hedberg"
Signerade 2024-01-29 10:12:38 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557509292072

Björn Norell (BN)
bjorn@stallkvasten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN ERIK VALDEMAR NORELL"
Signerade 2024-01-29 22:24:10 CET (+0100)

Patrik Mikelsson (PM)
patrik.mikelsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Patrik Mikelsson"
Signerade 2024-01-25 13:14:27 CET (+0100)

Johanna Eriksson (JE)
joheriksson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA ERIKSSON"
Signerade 2024-01-30 10:25:13 CET (+0100)

Stig Andersson (SA)
stig.andersson@spray.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG
ANDERSSON"
Signerade 2024-01-26 16:46:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

