

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Östersundshus 25  
Org nr: 716414-5604





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Verksamhetsberättelse  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 25 får  
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 32 165 602 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Kostnaden för reparationer och daglig drift såsom el har ökat jämfört med föregående år. Kostnader för uppvärmning och vatten är lägre. Räntekostnaderna har gått ned p.g.a. löpande amorteringar. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 62%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 570 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 318 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Ankarstocken 8 och Hålkakan 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 73 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982-83. Fastigheternas adress är Västfjällvägen 1-23 och Västfjällvägen 2 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
34	32	7	73

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	52	31



Total tomtarea	20 376 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 626 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	522 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	37 116 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 408 000 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 190 tkr och planerat underhåll för 511 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 675 tkr (110 kr/m<sup>2</sup>). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2017	2 264 tkr
Markarbeten	2017	50 tkr
Garage och p-platser	2017	13 tkr
Tvättutrustning	2018	76 tkr
Fasadmålning	2018	116 tkr
Asfaltering	2018	224 tkr
Garage, byte portar	2018	911 tkr
Tvättutrustning	2019	102 tkr
Ventilation	2019	97 tkr
Fönstermålning	2019	509 tkr
Markytor	2019-2020	225 tkr
Garage och p-platser	2019	37 tkr
Ventilation	2020	897 tkr
Fönstermålning	2020	654 tkr
Ventilation	2021	146 tkr

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Tvättstugeutrustning	68 273
Ventilation	81 567
Markytor	361 196

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Dillner	Ordförande	2024
Sture Salomonsson	Sekreterare	2024
Kerstin Schöblom	Vice ordförande	2023
Stefan Persson	Ledamot	2024
Elisabeth Arvidsson	Ledamot	2023
Krister Lövenius	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sundin	Suppleant	2024
Karin Knobloch	Suppleant	2024
Heléne Svedberg	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2023
Ann Högström	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bertil Andersson	2023
Johan Fastén	2023

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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

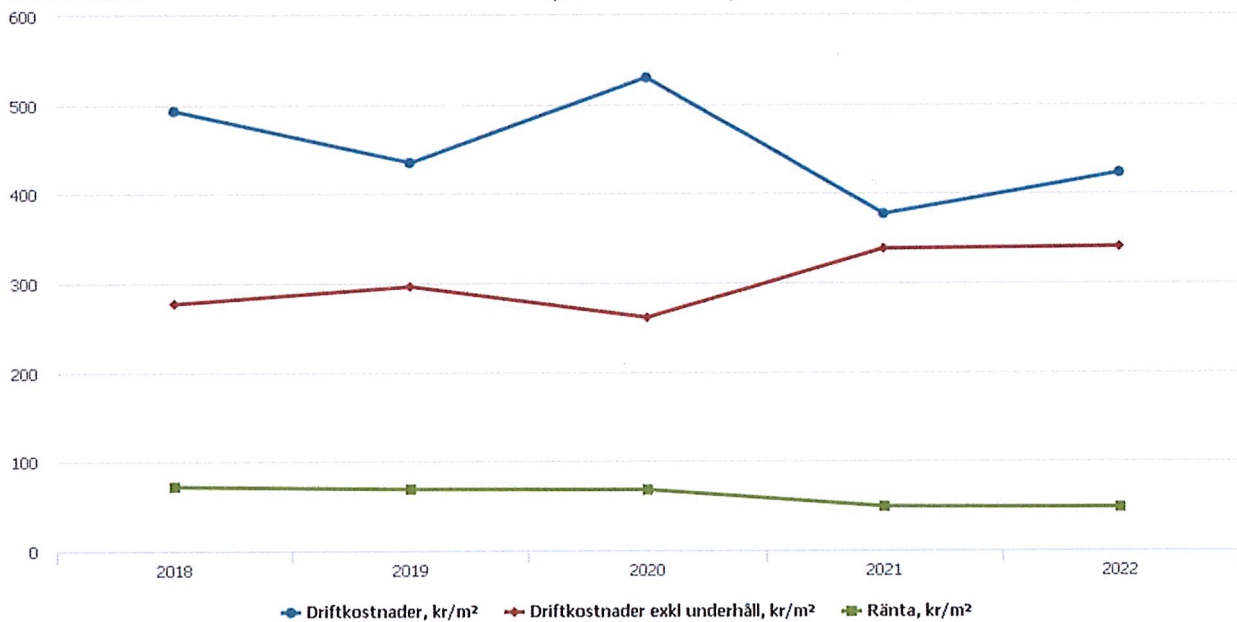
Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m<sup>2</sup>/år. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 765 521	4 745 633	4 747 574	4 739 845	4 730 455
Resultat efter finansiella poster	747 755	1 016 511	-31 564	494 444	190 052
Årets resultat	747 755	1 016 511	-31 564	494 444	190 052
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	642 881	386 637	-840 493	-317 315	-761 519
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	110	195	221	221	244
Balansomslutning	27 032 438	26 818 893	26 675 402	29 969 162	26 757 768
Soliditet %	23	20	16	16	15
Likviditet %	62	74	42	296	306
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	723	723	723	723	723
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	423	377	530	435	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	340	338	261	296	277
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	48	49	68	69	72
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	533	506	351	398	318
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 281	3 375	3 468	3 561	3 644
Skuldkvot %	4,07	4,26	4,39	4,55	4,63



**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 (f.n. 78 %) 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	1 648 004	3 112 807	-373 439	1 016 511
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 016 511	-1 016 511
Reservering underhållsfond		675 000	-675 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-511 036	511 036	
Årets resultat				747 755
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 648 004</b>	<b>3 276 771</b>	<b>479 108</b>	<b>747 755</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	643 072
Årets resultat	747 755
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-675 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	511 036
<b>Summa</b>	<b>1 226 863</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 226 863

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 765 521	4 745 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 321	130 187
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 960 842</b>	<b>4 875 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 601 053	-2 318 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-719 704	-621 495
Personalkostnader	Not 6	-74 499	-64 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-570 126	-570 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 965 382</b>	<b>-3 574 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>995 461</b>	<b>1 301 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		10 512	10 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 496	7 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 713	-303 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 705</b>	<b>-285 213</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>747 755</b>	<b>1 016 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>747 755</b>	<b>1 016 511</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 057 453	22 627 579
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 057 453</b>	<b>22 627 579</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		109 500	109 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 500</b>	<b>109 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 166 953</b>	<b>22 737 079</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		660	785
Skattekonto		80 262	70 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	265 922	261 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>346 844</b>	<b>333 375</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	4 518 641	3 748 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 518 641</b>	<b>3 748 440</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 865 485</b>	<b>4 081 815</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 032 438</b>	<b>26 818 893</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 648 004	1 648 004	
Fond för yttre underhåll	3 276 771	3 112 807	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 924 775</b>	<b>4 760 811</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	479 108	-373 439	
Årets resultat	747 755	1 016 511	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 226 863</b>	<b>643 072</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 151 638</b>	<b>5 403 883</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 077 841	15 887 059
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 077 841</b>	<b>15 887 059</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 096 353	4 860 371
Leverantörsskulder		129 364	193 241
Skatteskulder		35 266	2 060
Övriga skulder		21 725	22 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	520 252	450 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 802 959</b>	<b>5 527 952</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 032 438</b>	<b>26 818 893</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	50
Standardförbättringar motorvärmare	Linjär	20
Indragning av fiber	Linjär	15
Gäst p-platser	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	4 065 840	4 065 840
Hyror, lokaler	477 528	466 008
Hyror, garage	168 231	166 568
Hyror, p-platser	53 922	47 217
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 765 521</b>	<b>4 745 633</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	3 600	0
Övriga ersättningar	8 170	11 891
Fakturerade kostnader	1 238	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Återvunna fordringar	60	480
Övriga rörelseintäkter	70 604	90 403
Försäkringsersättningar	111 655	27 415
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>195 321</b>	<b>130 187</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-511 036	-242 205
Reparationer	-190 081	-324 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 986	-125 680
Försäkringspremier	-91 724	-89 493
Kabel- och digital-TV	-73 162	-62 029
Återbäring från Riksbyggen	7 100	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 046	-9 192
Serviceavtal	-31 147	-24 835
Obligatoriska besiktningar	-7 713	-6 829
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 413
Snö- och halkbekämpning	-127 737	-134 934
Förbrukningsinventarier	-26 803	-14 276
Vatten	-242 593	-197 686
Fastighetsel	-239 880	-191 630
Uppvärmning	-640 716	-670 020
Sophantering och återvinning	-131 670	-133 130
Fastighetsskötsel extra debiterat, trappstädning, jour	-125 859	-95 116
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 601 053</b>	<b>-2 318 083</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-640 012	-548 777
Arvode, yrkesrevisorer	-15 450	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 601	-24 631
Juridiska kostnader	-156	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 796	-13 328
Telefon och porto	-16 464	-11 370
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-5 475	-5 475
Konsultarvoden	-12 650	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-719 704</b>	<b>-621 495</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-47 340	0
Sammanträdesarvoden	-4 800	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 980	-10 500
Sociala kostnader	-11 379	-9 392
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 499</b>	<b>-64 392</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-540 169	-540 169
Avskrivning Markanläggningar	-9 816	-9 816
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 141	-20 141
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-570 126</b>	<b>-570 126</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 985 633	33 985 633
Mark	1 117 700	1 117 700
Motorvärmare	170 189	170 189
Fiberanslutning	181 026	181 026
Markanläggning, gäst p-platser	147 240	147 240
	<b>35 601 788</b>	<b>35 601 788</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 601 788</b>	<b>35 601 788</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 891 279	-12 351 110
Fiberanslutning	-14 079	-2 011
Motorvärmare	-58 217	-50 144
Markanläggningar, gäst p-platser	-10 634	-818
	<b>-12 974 209</b>	<b>-12 404 083</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-540 169	-540 169
Årets avskrivning fiberanslutning	-12 068	-12 068
Årets avskrivning motorvärmare	-8 072	-8 072
Årets avskrivning gäst p-platser	-9 816	-9 816
	<b>-570 126</b>	<b>-570 126</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 544 335</b>	<b>-12 974 209</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 057 453</b>	<b>22 627 579</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 554 185	21 094 354
Mark	1 117 700	1 117 700
Anslutningsavgifter, Fiber	154 878	166 947
Motorvärmare	103 900	111 972
Markanläggningar, gäst p-platser	126 790	136 606
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	34 600 000	31 200 000
Lokaler	2 516 000	3 208 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 116 000</b>	<b>34 408 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 882 000</i>	<i>27 627 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 234 000</i>	<i>6 781 000</i>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	102 877	91 724
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 375	154 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 670	10 491
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 280
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>265 922</b>	<b>261 871</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	3 434	3 434
Bankmedel	1 024 971	1 018 176
Transaktionskonto	3 490 236	2 726 830
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 518 641</b>	<b>3 748 440</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	20 174 194	20 747 430
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-573 236	-573 236
Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår	-6 523 117	-4 287 135
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 077 841</b>	<b>15 887 059</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,45%	2023-03-30	3 644 273,00	124 236,00	3 520 037,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-09-30	858 124,00	28 292,00	829 832,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-09-30	2 247 336,00	74 088,00	2 173 248,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2024-10-30	3 008 825,00	62 684,00	2 946 141,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2025-06-01	786 518,00	19 420,00	767 098,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-03-30	6 460 785,00	164 604,00	6 296 181,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2028-12-30	3 741 569,00	99 912,00	3 641 657,00
<b>Summa</b>			<b>20 747 430,00</b>	<b>573 236,00</b>	<b>20 174 194,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 573 236 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 829 832 kr, 2 173 248 kr och 3 520 037 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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	14 702	13 819
Upplupna driftskostnader	18 068	9 643
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 676
Upplupna elkostnader	11 021	24 073
Upplupna värmekostnader	117 965	78 137
Upplupna kostnader för renhållning	3 990	3 363
Upplupna revisionsarvoden	0	3 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 561	6 841
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 945	307 409
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>520 252</b>	<b>450 261</b>


**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 888 000	32 888 000

**Not 14 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 25  
organisationsnummer 716414-5604

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 25 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 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 revisionssed 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 25 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

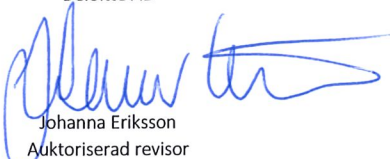
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed 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 2023-03-30

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

Styrelsens underskrifter

Östersund 2023-03-16  
Ort och datum

Håkan Dillner  
Håkan Dillner

Sture Salomonsson  
Sture Salomonsson

Kersti Schöblom  
Kersti Schöblom

Elisabeth Arvidsson  
Elisabeth Arvidsson

Stefan Persson  
Stefan Persson

Krister Lövenius  
Krister Lövenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/3-2023

Johanna Eriksson  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB

Ann Högström  
Ann Högström  
Förtroendevald revisor

# Verksamhetsberättelse för Verksamhetsåret 2022

## Bostadsrättsföreningen Östersundshus 25

### Västhällvägen 1 – 23

#### MÖTEN

Under året har styrelsen hållit **11 protokollförda styrelsemöten**, inklusive AU och Årsstämma. Alla möten har genomförts i så god demokratisk ordning och anda som omständigheterna tillåtit.

Förutom de sedvanliga kvalitetshöjande miljö- och energiåtgärderna (som till exempel: byte till LED-belysning i all belysning ute och i trappuppgångar mm, regelbunden översyn och service av ventilation i alla hus och lägenheter, planerad installation av laddplatser för elbil och övergång till IMD) så har även åtgärder och aktiviteter i föreningen genomförts vad gäller den övriga kvaliteten och samhörigheten för boende i området.

#### INFORMATION

Till alla boende/medlemmar utdelas ett informationsblad – i varje brevvinkast – ett par gånger per år och alla nyinflyttade hälsas personligen välkommen och det överröks då en mapp med viktig information, vilken är tänkt att höra till lägenheten och där framtida information från föreningen enkelt kan samlas.

Föreningen har en egen FB-sida där medlemmarna diskuterar allt mellan himmel och jord, berättar om något trevligt som hänt/händer och helt enkelt håller kontakten med andra i föreningen.

Vi ingår dessutom i Grannsamverkan och har en välfungerande SMS-kedja där alla boende kan nås med information och meddelanden från styrelsen men även från Polis och Räddningstjänst.

#### PLANERADE AKTIVITETER

Vår och höst håller föreningen s.k. Trivseldagar då det röjs, städas, krattas och fejas runt bärbuskar, gräsmattor, entréer och i gemensamma utrymmen som cykel- och soprum. Hur välstädat det blir kan säkert diskuteras (dock i annat forum) – men himla trevligt är det! Självklart serveras kaffe, te, saft, hembakade bullar och kakor samt den obligatoriska varmkorven till alla som hjälpt till, eller bara tittat på och hållit sällskap.

År 2022 genomfördes Trivseldagar den 14 maj och den 15 oktober. Den 15 december fylldes Kvartersgården av 30-talet medlemmar som firade Advent o Lucia med lussebulle och Julsånger.

Nå, utöver detta har det faktiskt hänt en hel del annat trevligt.

## **SÅN'T SOM HÄNDER**

Under senvåren/försommaren renoverades alla tre lekplatserna – många lekredskap byttes dessutom helt ut till nya – och en uteplats med "paviljong" för spontana utomhusmöten iordningställdes i direkt anslutning till Kvartersgården.

Med anledning av de renoverade lekplatserna och den nya, gemensamma, uteplatsen anordnades den 12 juni en mycket trevlig Invignings- och Aktivitetsdag.

Till den anslöt över 40 personer, varav många barn, och några personer kom till och med från andra, närliggande, områden för att det "lät så trevligt" om oss.

Självklart lät det trevligt; det hade anordnats tipspromenad (med efterföljande prisutdelning), pilkastning, barnen målade konstverk med gatukrutor, det blåstes såpbubblor i olika storlekar (jätte-bubblorna var roligast!) och självklart serverades fika till alla.

Lekplatserna invigdes med buller och bång (läs: glada, lekande barn!) och vi hade sådan tur med vädret att himlen faktiskt väntade med att öppna sej till dess vi precis skulle avrunda trevligheterna, men då vräkte det ner istället ...

I samband med renoveringen av lekplatserna tog sig en av våra medlemmar an alla våra utemöbler (läs parksoffor) och gick igenom dem grundligt. Allt är nu renoverat, nymålat och i toppskick!

Under sommaren anlades även ett antal odlingslådor i anslutning till Kvartersgården. Dessa fick medlemmar från föreningen "paxa" och där odlas nu flitigt såväl grönsaker som blommor, och ibland en del ogräs, men det ser riktigt trevligt och inbjudande ut med dessa odlingslådor.

Uteplatsen med sitt splittrerna baldakintak (på förslag från medlem köpte ordförande in, och satte upp, en trädgårdspaviljong) används flitigt; en tradition med gemensamt och regelbundet intagande av 11-kaffe har redan hunnit etablerats och tack vare baldakintaket har uteplatsen kunnat nyttjas även vid regn.

I augusti hyllades den norrländska surströmmingen med ett trevligt knytkalas under detta tak, på vår fina uteplats. Trevligt!

## **KVARTERSGÅRDEN**

Vår Kvartersgård är, som redan nämnts, flitigt använd; den hyrs ofta ut till såväl fest som till övernattnings. Under senaste Storsjöcupen bodde det fotbollsdomare där hela veckan vilket gav ett trevligt tillskott till vår förening. Ordförande beslöt på stående fot att den intäkten skulle gå direkt till de boende, så vid Trivseldagen (tillika städdagen) den 15 oktober bjöds alla som ville vara med (och det ville över 30 medlemmar) på en hejdundrande fest med go'middag och allsång i Kvartersgården, fullt ut

finansierad av inkomsten från lokaluthyrning under Storsjöcupen.  
Är inte det trivsel, gemyt och gemenskap så säg!

Den 15 december fylldes Kvartersgården återigen av glada medlemmar, den här gången firades Advent o Lucia med lussebulle, julmusik och allsång.

### **GEMENSKAP**

När det gäller allsång så har vi i föreningen vår alldeles egen trubadur och allsångsledare. En trevlig person som aldrig är nödbedd och som förgyller många av föreningens tillställningar, vilken annan förening kan skryta med det ...

Utöver allt annat trevligt som görs i föreningen finns det utanför varje entré fina blommor i stora krukor och vid någon entré har boende själva införskaffat och ställt i ordning sittplats. Plantering och skötsel av krukor och ev. sittmöbler vid entréerna ligger helt naturligt på respektive trapphus vilket bidrar till samhörighet och trivsel.

I trappuppgången till nr 7 samlades de boende, med början i april 2020 - under pandemin, nästan varje lördag för att gemensamt lösa Melodikrysset. Var och en tog sin stol och kaffetermos till översta våningen där man sedan satt på behörigt avstånd, i varm gemenskap, och bara trivdes. Det gemensamma "kryssandet" har fortsatt även efter pandemins slut men bedrivs numera runt någons köksbord.

Behöver någon hjälp med att handla mat när någon är krasslig, vattna blommor eller vad det nu kan vara så finns hjälpen en dörrknackning bort ... det vet alla att hos oss hjälps vi åt!

### **TACK**

Tilläggs kan att inget av ovanstående hade varit möjligt om inte föreningen haft en så fantastisk ordförande, vilken beredvilligt godkänt (och emellanåt även personligen effektuerat) inkomna medlemsförslag av skilda slag, men även boende/medlemmar som ställer upp i vått (jo, för det blev ju lite blött den 12 juni) och torrt för att alla ska trivas och känna gemenskap, trivsel, samhörighet och trygghet i vår förening.



---

# 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.

## **Arsavgift**

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 planerliga 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 25

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 25 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)

