

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Östersundshus 12  
Org nr: 793200-1402





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 12 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-07-18. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst till följd av ökade intäkter och lägre driftskostnader. De lägre driftskostnaderna beror i huvudsak på minskade utgifter för snö- och halkbekämpning samt lägre elkostnader till följd av sjunkande elpriser. I samband med K3 övergången så är även avskrivningarna lägre.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året varit oförändrad och uppgår fortsatt till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 10 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 73% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 881 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåhaken 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 188 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959–1960. Fastigheternas adress är Krondikesvägen 38A-58C i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

<b>Lägenhetsfördelning</b>		<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>	<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	25	Antal lokaler	2
2 rum och kök	80	Antal garage	46
3 rum och kök	65	Antal p-platser	119
4 rum och kök	14		
5 rum och kök	4		
<b>Summa totalt</b>	<b>188</b>		

Total tomtarea	21 075 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 008 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	296 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	144 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	135 398 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,84 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Årlig översyn av rökluckor mm	Norrlands Brandredskap
Vatten, avlopp och renhållning	Östersunds Kommun
El och fjärrvärme	Jämtkraft AB

## 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 393 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Det innebär att byggnaden delas upp i olika komponenter, vilka skrivs av var för sig utifrån komponentens bedömda nyttjandeperiod. Syftet med denna metod är att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och kostnader över tid, särskilt vid större underhållsåtgärder och investeringar. Komponentavskrivning möjliggör också en bättre planering av framtida underhåll och investeringar, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

## 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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen. Planen visar ett genomsnittligt underhållsbehov på 535 tkr på evig sikt och en avsättning till underhållsfonden har gjorts med samma belopp.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll/Investeringar

Beskrivning	År
Takreovering	2015
Balkonger	2016
Fasader	2016
Rökkluckor	2023
Installationer, fuktlarm, timerbyte, lås	2024

### Årets utförda underhåll/investering (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	18 250	Underhåll
Rensning ventilation	217 313	Underhåll
Ny torktumlare	104 548	Investering

### Planerat underhåll/Investering

	År
Ventilationsåtgärder	2026
Översyn/utbyte termostatventiler samt injustering av värmesystem	2026-2027
Stammar, V/A*	2026-2028

\*En utredning av föreningens VA stammar har påbörjats i syfte att planera framtida underhållsåtgärder.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Kron	Ordförande	2026
Maria Bertilsdotter Norberg	Sekreterare	2026
Susanne Wågegård	Vice ordförande	2027
Per-Ola Edlund	Ledamot	2027
Emil Nilsson	Ledamot	2026
Irma Krantz	Ledamot	2026
Nils Lindström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Björn Olofsson	Suppleant	2026
Henric Westin	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Maria Christiansson, BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	2026
Owe Stigsson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Förändringen innebär att föreningen delar upp byggnaden i komponenter så att vissa större åtgärder redovisas som tillgångar med avskrivning i stället för kostnad.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 235 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 230 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 638 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

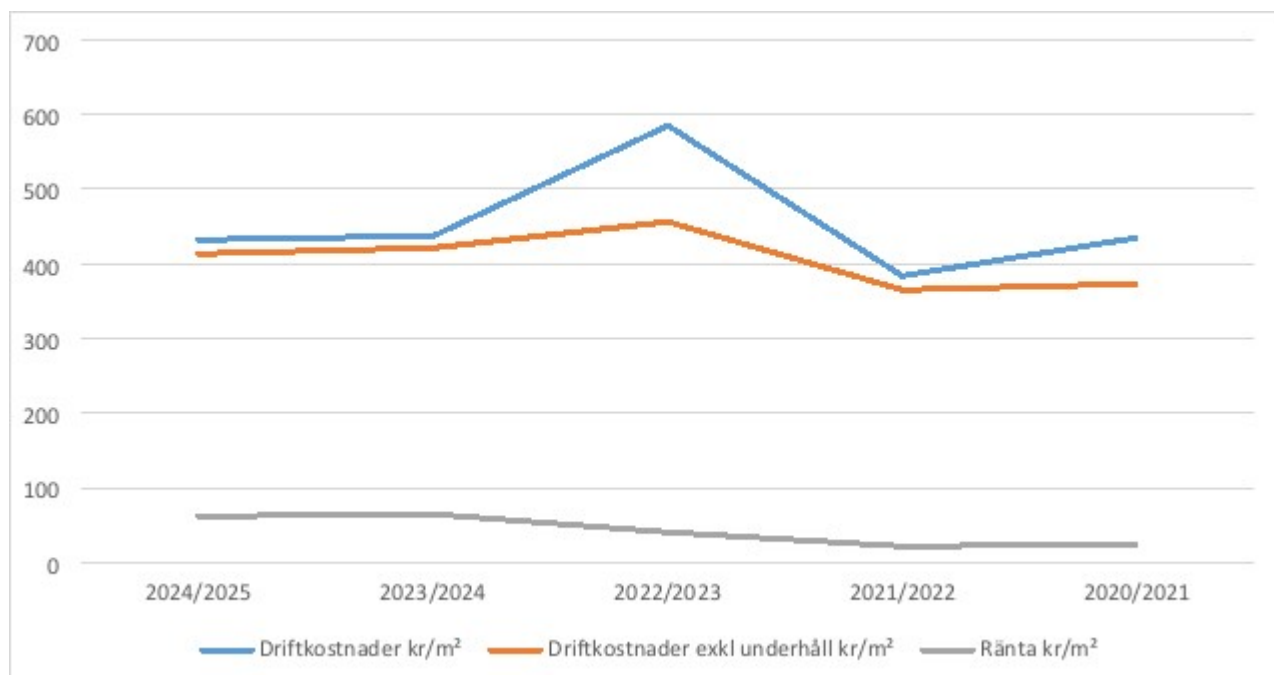
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr**	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 482	8 833	8 361	8 281	8 140
Rörelsens intäkter	9 541	9 264	8 694	8 386	8 454
Resultat efter finansiella poster*	629	314	-1 661	1 137	566
Årets resultat	629	314	-1 661	1 137	566
Resultat exkl. avskrivningar	1511	1 372	-629	1 929	1 310
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	976	-260	-2 261	297	-40
Balansomslutning	28 875	28 936	30 405	26 826	26 675
Årets kassaflöde	723	-1 151	-2 269	508	-1 118
Soliditet %*	11	9	7	14	10
Likviditet %	14	14	20	57	34
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	708	663	644	642	631
Driftkostnader kr/kvm	430	437	585	383	435
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	412	420	456	364	373
Energikostnad kr/kvm*	233	243	254	218	214
Underhållsfond kr/kvm	404	380	271	273	166
Reservering till underhållsfond kr/kvm	42	127	127	127	105
Sparande kr/kvm*	136	124	80	169	164
Skuldsättning kr/kvm*	1 828	1 885	1 943	1 606	1 655
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 962	2 023	2 085	1 723	1 776
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,2	2,7	2,8

\* obligatoriska nyckeltal

\*\* Garageyta har ej inkluderats i nyckeltal i årsredovisningar från tidigare år vilket kan innebära skillnader i nyckeltal beräknat på total yta.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 973	4 902 259	-3 200 137	314 168
Disposition enl. årsstämmobeslut			314 168	-314 168
Reservering underhållsfond		535 000	-535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-235 563	235 563	
Årets resultat				629 256
<b>Vid årets slut</b>	<b>476 973</b>	<b>5 201 696</b>	<b>-3 185 406</b>	<b>629 256</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 885 969
Årets resultat	629 256
Årets fondreservering enligt stadgarna	-535 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	235 563
<b>Summa</b>	<b>-2 556 150</b>

Styrelsen föreslår  
följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 2 556 150**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 482 447	8 832 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 967	431 242
<b>Summa</b>		<b>9 541 414</b>	<b>9 264 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 534 014	-5 636 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 229 810	-948 667
Personalkostnader	Not 6	-465 274	-472 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-881 462	-1 057 456
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 110 560</b>	<b>-8 115 386</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 430 854</b>	<b>1 148 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 973	4 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 572	-839 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-801 599</b>	<b>-834 524</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>629 256</b>	<b>314 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>629 256</b>	<b>314 168</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	25 456 665	19 244 082
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	165 316	7 298 344
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 621 980</b>	<b>26 542 426</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		282 000	282 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>282 000</b>	<b>282 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 903 980</b>	<b>26 824 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 296	20 436
Övriga fordringar	Not 10	406 991	275 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 052	164 719
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>596 340</b>	<b>460 421</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 374 738	1 651 554
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 374 738</b>	<b>1 651 554</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 971 077</b>	<b>2 111 975</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 875 058</b>	<b>28 936 401</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	476 973	476 973	
Fond för yttre underhåll	5 201 696	4 902 259	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>5 678 669</strong>	<strong>5 379 232</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-3 185 406	-3 200 137	
Årets resultat	629 256	314 168	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-2 556 150</strong>	<strong>-2 885 969</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 122 519</strong>	<strong>2 493 263</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 675 000	10 816 158
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>4 675 000</strong>	<strong>10 816 158</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 885 017	13 479 659
Leverantörsskulder		219 066	159 178
Skatteskulder		44 623	28 132
Övriga skulder		630 311	706 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 298 523	1 253 701
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>21 077 539</strong>	<strong>15 626 981</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>28 875 058</strong>	<strong>28 936 401</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 430 854	1 148 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	881 462	1 057 456
	<b>2 312 316</b>	<b>2 206 148</b>
Erhållen ränta	2 973	8 412
Erlagd ränta	-822 351	-833 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 492 939</b>	<b>1 380 961</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-135 919	-59 371
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	62 980	-1 052 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 419 999</b>	<b>269 357</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	38 984	-684 558
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>38 984</b>	<b>-684 558</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-735 800	-735 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-735 800</b>	<b>-735 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	723 183	-1 151 001
Likvida medel vid årets början	1 651 554	2 802 556
Likvida medel vid årets slut	2 374 738	1 651 554
Kassa och Bank BR	2 374 738	1 651 554



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats. Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 september 2023. Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod. Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Östersundshus 12 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2023-08-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

## Kassaflödesanalys

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Komponent	20-120
Installationer	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	10-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	7 661 436	7 361 827
Hyror, lokaler	79 728	78 148
Hyror, garage	248 963	209 311
Hyror, p-platser	356 362	280 773
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 680	-13 482
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-883	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-645	-520
Elavgifter	419 252	182 154
Balkongavgift	416 760	416 760
Övriga ersättningar	166 998	153 962
Fakturerade kostnader	148 162	163 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-17
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 482 447</b>	<b>8 832 836</b>

\*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-08-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	58 967	65 797
Försäkringsersättningar	0	365 445
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>58 967</b>	<b>431 242</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Underhåll	-235 563	-224 736
Reparationer	-392 596	-380 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-354 562	-330 420
Försäkringspremier	-229 140	-201 162
Kabel- och digital-TV	-310 315	-303 303
Pcb/Radonsanering	0	-88 878
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 203	-4 870
Serviceavtal	-5 344	-238
Obligatoriska besiktningar	0	-6 816
Bevakningskostnader	-152 567	-53 566
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-16 163
Snö- och halkbekämpning	-229 968	-362 286
Drift och förbrukning, övrigt	-16 978	0
Förbrukningsinventarier	-25 755	-10 653
Vatten	-697 349	-659 828
Fastighetsel	-731 851	-808 458
Uppvärmning	-1 570 866	-1 662 172
Sophantering och återvinning	-474 346	-502 742
Förvaltningsarvode drift	-77 712	-21 390
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 534 014</b>	<b>-5 636 715</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-854 499	-799 522
Lokalkostnader	-12 000	0
IT-kostnader	-13 085	-29 745
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-10 125
Övriga försäljningskostnader	-6 858	0
Övriga förvaltningskostnader	-86 038	-51 274
Kreditupplysningar	-2 814	-306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 976	-40 416
Telefon och porto	-4 264	-2 843
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-135	0
Medlems- och föreningsavgifter	-36 550	-8 163
Serviceavgifter	-7	0
Konsultarvoden	-69 904	0
Bankkostnader	-5 751	-6 274
Advokat och rättegångskostnader	-34 734	0
Övriga externa kostnader	-197	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 229 810</b>	<b>-948 667</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-150 178	-165 207
Uttagsskatt	-8 129	-1 501
Styrelsearvoden	-127 170	-123 229
Sammanträdesarvoden	-4 800	-3 529
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-84 561	-83 944
Pensionskostnader	-7 688	-7 587
Övriga personalkostnader	-1 514	0
Sociala kostnader	-81 235	-87 551
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-465 274</b>	<b>-472 548</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-716 577	-13 649
Avskrivning Markanläggningar	-66 667	0
Avskrivning Markinventarier	-66 339	-8 660
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-766 791
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 879	-20 207
Avskrivning Installationer	0	-248 149
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-881 462</b>	<b>-1 057 456</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader <i>*omklassificering 29 532 334 från tillkommande utgifter</i>	37 852 338	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter	0	31 532 334
Markinventarier	86 604	86 604
Markanläggningar <i>*omklassificering 2 000 000 från tillkommande utgifter</i>	2 000 000	0
	<b>40 235 142</b>	<b>40 235 142</b>
<b>Omklassificeringar</b>		
Byggnad <i>*från installationer</i>	6 613 841	0
Markinventarier <i>*från installationer</i>	1 076 672	0
	<b>7 690 513</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Nedskrivning byggnad komponent, momslyft	-143 532	0
	<b>-143 532</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 782 123</b>	<b>40 235 142</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader <i>*omklassificering -13 045 218 från tillkommande utgifter</i>	-20 737 359	-7 678 492
Tillkommande utgifter	0	-12 503 983
Markinventarier	-28 147	-19 486
Markanläggningar <i>*omklassificering -225 556 från tillkommande utgifter</i>	-225 556	0
	<b>-20 991 061</b>	<b>-20 201 961</b>
<b>Omklassificeringar</b>		
Byggnader <i>*från installationer</i>	-416 941	0
Markinventarier <i>*från installationer</i>	-67 874	0
	<b>-484 815</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-716 577	-13 649
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-766 791
Årets avskrivning markinventarier	-66 339	-8 660
Årets avskrivning markanläggningar	-66 667	0
	<b>-849 583</b>	<b>-789 100</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 325 460</b>	<b>-20 991 061</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 456 665</b>	<b>19 244 082</b>

**Varav**

Byggnader	22 451 771	627 864
Mark	296 200	296 200
Tillkommande utgifter	0	18 261 560
Markinventarier	1 000 916	58 458
Markanläggningar	1 707 778	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	141 000 000	133 000 000
Lokaler	3 045 000	2 398 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>144 045 000</b>	<b>135 398 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 095 000</i>	<i>97 773 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 950 000</i>	<i>37 625 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	124 545	30 500
Installationer <i>*omklassificerad till byggnad och markinventarier</i>	7 690 513	7 100 000
	<b>7 815 058</b>	<b>7 130 500</b>
<b>Omklassificeringar</b>		
Installationer <i>*till byggnad</i>	-6 613 841	0
Installationer <i>*till markinventarier</i>	-1 076 672	0
	<b>-7 690 513</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	104 548	94 045
Installationer	0	590 513
	<b>104 548</b>	<b>684 558</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>229 093</b>	<b>7 815 058</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-31 899	-11 692
Installationer	-484 815	-236 667
	<b>-516 715</b>	<b>-248 359</b>
<b>Omklassificeringar</b>		
Installationer <i>*till byggnad</i>	416 941	0
Installationer <i>*till markinventarier</i>	67 874	0
	<b>484 815</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-31 879	-20 207
Installationer	0	-248 149
	<b>-31 879</b>	<b>-268 356</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-63 777	-31 899
Installationer	0	-484 815
	<b>-63 777</b>	<b>-516 715</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>165 316</b>	<b>7 298 343</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	165 316	92 646
Installationer	0	7 205 697

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Skattekonto	117 458	115 880
Momsfordringar	143 644	0
Andra kortfristiga fordringar	145 889	159 387
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>406 991</b>	<b>275 267</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	79 209	70 722
Förutbetalda driftkostnader	6 845	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 625	68 471
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 373	25 526
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>182 052</b>	<b>164 719</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Bankmedel	148 637	151 429
Transaktionskonto	2 226 101	1 500 125
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 374 738</b>	<b>1 651 554</b>



## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	23 560 017	24 295 817
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-735 800
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-18 785 017	-12 743 859
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 675 000</b>	<b>10 816 158</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-10-02	2 200 000,00	0,00	55 000,00	2 145 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-10-02	2 200 000,00	0,00	55 000,00	2 145 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	1 133 808,00	0,00	40 000,00	1 093 808,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2025-10-30	1 819 350,00	0,00	62 200,00	1 757 150,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-10-30	3 071 000,00	0,00	74 000,00	2 997 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-10-30	3 071 000,00	0,00	74 000,00	2 997 000,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-09-11	510 000,00	0,00	120 000,00	390 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-12-09	1 940 592,00	0,00	24 564,00	1 916 028,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-12-30	487 067,00	0,00	59 036,00	428 031,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-01-30	2 988 000,00	0,00	72 000,00	2 916 000,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2027-04-30	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
<b>Summa</b>			<b>24 295 817,00</b>	<b>0,00</b>	<b>735 800,00</b>	<b>23 560 017,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr på den långfristiga delen varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristigt lån så kommer föreningen amortera ytterligare 635 800kr. Den långfristiga skulden om 4 775 000kr förfaller inom två år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 18 885 017kr 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna löner	35 638	36 680
Upplupna sociala avgifter	10 000	10 372
Upplupna räntekostnader	88 159	105 938
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 130	0
Upplupna elkostnader	57 184	53 450
Upplupna vattenavgifter	122 887	153 261
Upplupna värmekostnader	79 038	73 874
Upplupna kostnader för renhållning	55 573	74 018
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 522	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	830 007	746 108
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 298 523</b>	<b>1 253 701</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Företagsinteckning	25 339 000	25 339 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-04

Årsredovisningen undertecknas

***Digital signering – se bilaga***

---

Jörgen Kron

---

Maria Bertilsdotter Norberg

---

Susanne Wågegård

---

Per-Ola Edlund

---

Emil Nilsson

---

Irma Krantz

---

Nils Lindström

**Vår revisionsberättelse har lämnats**

***Digital signering – se bilaga***

---

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB

---

Owe Stigsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564100265

## Dokument

Årsredovisning 240901-250831 Östersundshus 12  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-12-04 11:41:28 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)  
Färdigställt 2025-12-16 12:30:46 CET (+0100)

## Initierare

Sofie Rundqvist (SR)  
Riksbyggen  
sofie.rundqvist@riksbyggen.se

## Signerare

Jörgen Kron (JK)  
jorgenk\_kroon@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Jörgen Kron"  
Signerade 2025-12-08 20:17:17 CET (+0100)

Emil Nilsson (EN)  
nentysen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil Mattias Nilsson"  
Signerade 2025-12-09 21:39:21 CET (+0100)

Irma Krantz (IK)  
irmakrantz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irma Anette Krantz"  
Signerade 2025-12-08 11:31:10 CET (+0100)

Maria Bertilsdotter Norberg (MBN)  
mariabertilsdotternorberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN MARIA BERTILSDOTTER NORBERG"  
Signerade 2025-12-04 17:25:48 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564100265

Per-Ola Edlund (PE)  
perola.edlund@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Ola Vilhelm Edlund"  
Signerade 2025-12-10 07:13:02 CET (+0100)

Susanne Wågegård (SW)  
bswagegard@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT SUSANNE WÅGEGÅRD"  
Signerade 2025-12-05 09:25:05 CET (+0100)

Nils Lindström (NL)  
nils.lindstrom@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Nils Ceasare Lindström"  
Signerade 2025-12-05 10:48:55 CET (+0100)

Owe Stigsson (OS)  
owe.stigson@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN OVE STIGSSON"  
Signerade 2025-12-10 09:58:37 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)  
anna.maria.christiansson@borevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Kristina Christiansson"  
Signerade 2025-12-16 12:30:46 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564100265

Detta verifikat är utfärdat 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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 12, org.nr. 793200-1402

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 12 för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

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 augusti 2025 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus nr 12 för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Owe Stigsson  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564562651

## Dokument

RBF Östersundshus nr 12 RB 258031  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-12-10 10:21:04 CET (+0100) av Sofie Rundqvist (SR)  
Färdigställt 2025-12-16 12:29:52 CET (+0100)

## Initierare

Sofie Rundqvist (SR)  
Riksbyggen  
sofie.rundqvist@riksbyggen.se

## Signerare

Owe Stigsson (OS)  
owe.stigsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN OVE STIGSSON"  
Signerade 2025-12-10 14:31:11 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)  
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Kristina Christiansson"  
Signerade 2025-12-16 12:29:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>



# RBF Östersundshus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 12 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)

