

# Årsredovisning

RBF Östersundshus 11  
Org nr: 793200-1386

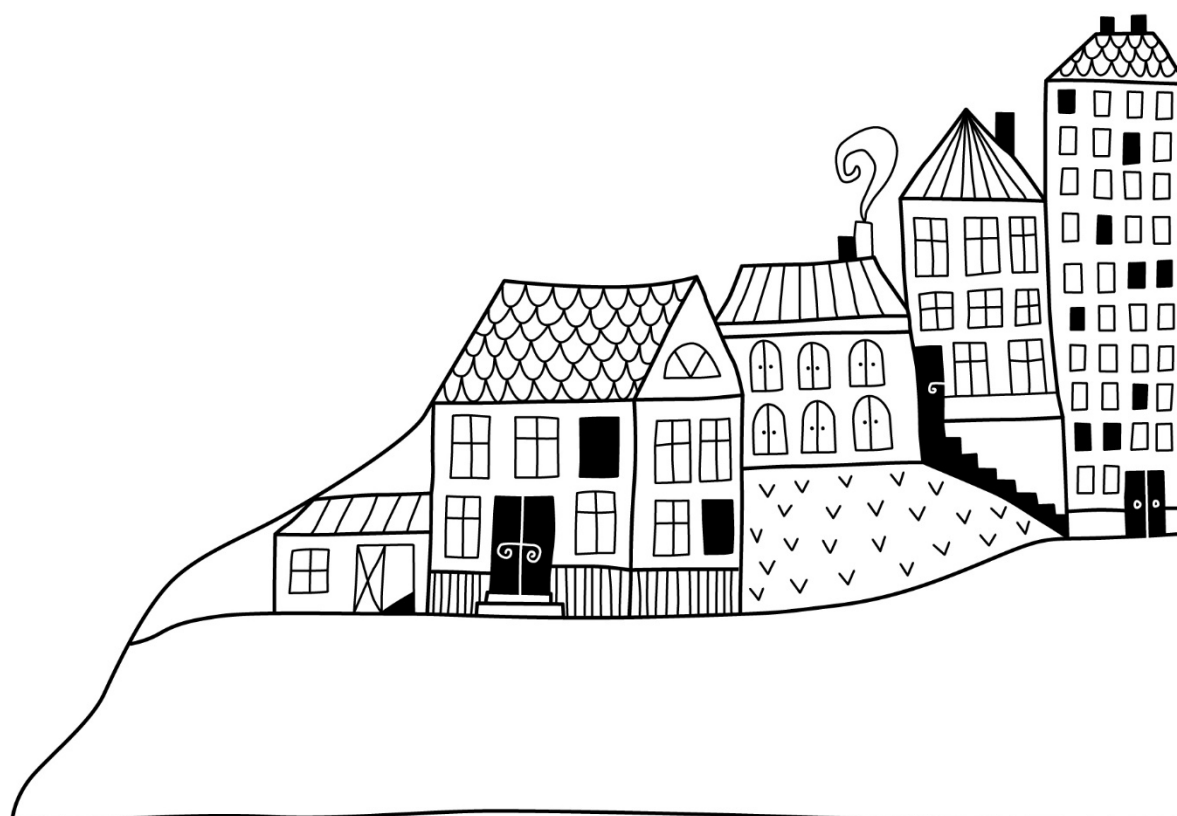
2024-09-01 – 2025-08-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 11 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-04.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på räntekostnader samt kostnader i samband med upptagande av pantbrev. Samtidigt har föreningens driftkostnader minskat jämfört med föregående år. Föreningens likviditet har under året förändrats från 968% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 968% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 96 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 49 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Filialbanken 7 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Köpmangatan 44 A-B och Hamngatan 4 i Östersund.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	11
3 rum och kök	8
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	5
Antal p-platser	13



Total tomtarea	1 343 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 610 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	70 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	114 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	19 453 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 379 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 4,32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 38 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades under innevarande räkenskapsår (2024-2025). Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 673 tkr per år (375 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 119 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 554 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 14 tkr (8 kr/m<sup>2</sup>) i enlighet med underhållsplanens rekommenderade 30 åriga avsättning med hänsyn till ingående fondvärde.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

Tidigare utfört underhåll	År
Takrenovering	2019
Utebelysning	2019
Byte inkommande vattenledning	2021
Åtgärder skyddsrum	2023
Installationer, elcentral	2024
Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Huskropp utvändigt	10
Årets utförda investeringar (i tkr)	Belopp
Stambyte, ytskikt badrum och relining	9 500
Undercentral	284

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>
Gudrun Ros	Ordförande	2027
David Schubert	Sekreterare	2026
Anders Waplan	Ledamot	2027
Joacim Westin	Ledamot	2026
Helene Batchelor	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jens Ivarsson	Suppleant	2027
Rose-Marie Qvarfell	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Christine Olofsson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats G Olofsson	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Forsstedt	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett stambyte samt relining av avloppssystemet. I samband med detta har ytskikt i badrum renoverats i samtliga lägenheter. Projektet har finansierats genom upptagande av lån. I övrigt har inga händelser inträffat som väsentligt påverkat föreningens ekonomi utöver den normala verksamhetens påverkan.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 december 2024 då avgifterna höjdes med 50%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 825 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 394	1 007	948	881	879
Resultat efter finansiella poster*	-47	34	6	14	84
Årets resultat	-47	34	6	14	84
Resultat exkl avskrivningar	49	71	41	48	118
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	35	-316	-707	-456	-630
Balansomslutning	16 025	6 614	6 612	6 582	6 595
Årets kassaflöde	-261	-46	45	-40	143
Soliditet %*	40	97	97	97	97
Likviditet %	14	968	831	910	812
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	-	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	88	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	783	547	517	481	481
Driftkostnader kr/kvm	376	409	383	346	300
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	370	401	369	323	300
Energikostnad kr/kvm*	225	234	225	194	192
Underhållsfond kr/kvm	1 714	1 712	1 504	1 100	842
Reservering till underhållsfond kr/kvm	8	216	417	281	417
Sparande kr/kvm* (har beräknats 24/25 med justering för kostnaden för nytt pantbrev)	119	47	37	50	66
Ränta kr/kvm	132	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	4 954	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 520	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	7,1	-	-	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret till följd av finansieringskostnader för stambytet. Föreningens sparande per kvm exklusive kostnaden för upptagande av pantbrev uppgår till 119kr/kvm. För att styrka föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll och investeringar har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 8 % för nästkommande räkenskapsår.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 489	1 123 511	4 155 000	3 071 473	-1 999 582	33 939
Disposition enl. årsstämmobeslut					33 939	-33 939
Reservering underhållsfond				14 000	-14 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 151	10 151	
Årets resultat						-47 243
<b>Vid årets slut</b>	<b>57 489</b>	<b>1 123 511</b>	<b>4 155 000</b>	<b>3 075 322</b>	<b>-1 969 492</b>	<b>-47 243</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 965 642
Årets resultat	-47 243
Årets fondreservering enligt stadgarna	-14 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 151
<b>Summa</b>	<b>-2 016 734</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 016 734**

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	1 393 731	1 006 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	420
<b>Summa</b>		<b>1 394 631</b>	<b>1 007 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-674 077	-732 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 460	-202 101
Personalkostnader	Not 6	-40 880	-38 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-96 223	-36 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 640</b>	<b>-1 009 914</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>324 991</b>	<b>-2 586</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 966	36 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 200	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 234</b>	<b>36 525</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 243</b>	<b>33 939</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 243</b>	<b>33 939</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 & 14	14 531 787	4 834 451
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	126 159	135 968
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 657 946</b>	<b>4 970 419</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		42 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 699 946</b>	<b>5 012 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		26 546	27 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	40 909	55 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 455</b>	<b>83 479</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 257 498	1 518 256
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 257 498</b>	<b>1 518 256</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 324 953</b>	<b>1 601 735</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 024 899</b>	<b>6 614 154</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	1 181 000	1 181 000	
Uppskrivningsfond	4 155 000	4 155 000	
Reservfond	6 835	6 835	
Fond för yttre underhåll	3 075 323	3 071 473	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>8 418 157</strong>	<strong>8 414 308</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 969 491	-1 999 582	
Årets resultat	-47 243	33 939	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-2 016 734</strong>	<strong>-1 965 642</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>6 401 423</strong>	<strong>6 448 666</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 887 500	0
Leverantörsskulder		32 325	23 295
Skatteskulder		4 940	6 452
Övriga skulder		12 145	13 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	686 565	122 022
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>9 623 475</strong>	<strong>165 488</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>16 024 899</strong>	<strong>6 614 154</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	324 991	-2 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	96 223	36 587
	<b>421 214</b>	<b>34 001</b>
Erhållen ränta	31 437	30 574
Erlagd ränta	-356 778	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>95 873</b>	<b>64 576</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 554	534
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	537 066	-32 111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>635 492</b>	<b>32 999</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-9 783 750	0
Investeringar i inventarier	0	-79 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 783 750</b>	<b>-79 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån		-22 500
Upptagna lån	8 887 500	22 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 887 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-260 758	-46 001
Likvida medel vid årets början	1 518 256	1 564 257
Likvida medel vid årets slut	1 257 498	1 518 256

---

# 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 2024. 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 nr 11 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024-08-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

## 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.

## 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.

## 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, balkonger	Linjär	37
Byggnad, dörrar	Linjär	24
Byggnad, elinstallationer	Linjär	27
Byggnad, entrépartier	Linjär	37
Byggnad, fasad	Linjär	30
Byggnad, fönster	Linjär	47
Byggnad, inre ytksikt	Linjär	25-31
Byggnad, stomme	Linjär	120
Byggnad, tak	Linjär	22
Byggnad, tvättstugeutrustning	Linjär	17
Byggnad, vatten & avlopp	Linjär	20-50
Byggnad, värmesystem	Linjär	30
Installationer	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	10-20

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*	1 218 087	878 832
Hyror, lokaler	60 192	58 588
Hyror, garage	26 268	26 268
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 200	-1 200
Elavgifter	41 772	1 334
Övriga avgifter	17 565	1 150
Övriga ersättningar	5 255	13 144
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 393 731</b>	<b>1 006 908</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 2023-12-31 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	900	420
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>900</b>	<b>420</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-10 151	-13 363
Reparationer	-37 709	-29 323
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 406	-53 722
Försäkringspremier	-31 939	-27 929
Kabel- och digital-TV	-33 884	-31 900
Pcb/Radonsanering	0	-4 950
Återbäring från Riksbyggen	700	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 499	-2 128
Sotning	0	-1 425
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-33 253
Bevakningskostnader	-1 768	0
Snö- och halkbekämpning	-28 675	-60 619
Förbrukningsinventarier	-2 606	-2 093
Vatten	-82 254	-64 728
Fastighetsel	-59 705	-94 961
Uppvärmning	-260 864	-259 995
Sophantering och återvinning	-54 798	-50 699
Felanmälan/jour	-11 520	-2 158
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-674 077</b>	<b>-732 946</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-211 803	-185 880
IT-kostnader	-2 909	0
Övriga förvaltningskostnader	-30 370	-7 116
Inkassokostnader	-448	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 164	-4 464
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 100
Bankkostnader	-2 922	-2 540
Övriga externa kostnader	-2 670	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-258 460</b>	<b>-202 101</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-12 400	-10 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 300	-2 300
Sociala kostnader	-5 180	-4 580
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-40 880</b>	<b>-38 280</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.



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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-78 150	0
Avskrivning Markanläggningar	-8 264	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-30 729
Avskrivning Installationer	-9 809	-5 859
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-96 223</b>	<b>-36 587</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader, <i>omklassificering 1 089 556 från tillkommande utgifter</i>	2 108 278	1 133 393
Mark	116 000	116 000
Tillkommande utgifter	0	1 089 556
Markanläggning	114 671	
	<b>2 338 949</b>	<b>2 338 949</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	9 783 750	
	<b>9 783 750</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 122 699</b>	<b>2 338 949</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Byggnader, <i>omklassificering - 495 376 från tillkommande utgifter</i>	-1 595 241	-1 133 393
Tillkommande utgifter	0	-495 376
Markanläggningar	-64 257	
	<b>-1 659 498</b>	<b>-1 628 769</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-78 150	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-30 729
Årets avskrivning markanläggningar	-8 264	
	<b>-86 414</b>	<b>-30 729</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**  
**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	4 155 000	4 155 000
	<b>4 155 000</b>	<b>4 155 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**  
**Varav**

Byggnader	10 218 637	0
Mark	4 271 000	4 271 000
Tillkommande utgifter		563 451
Markanläggningar	42 150	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	18 712 000	15 724 000
Lokaler	741 000	655 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 453 000</b>	<b>16 379 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>14 790 000</i>	<i>12 328 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 663 000</i>	<i>4 051 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	147 125	68 125
	<b>147 125</b>	<b>68 125</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer		79 000
	<b>0</b>	<b>79 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>147 125</b>	<b>147 125</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-11 157	-5 299
	<b>-11 157</b>	<b>-5 299</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-9 809	-5 859
	<b>-9 809</b>	<b>-5 859</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-20 966	-11 157
	<b>-20 966</b>	<b>-11 157</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>126 159</b>	<b>135 968</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	126 159	135 968

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 163	21 634
Förutbetalda försäkringspremier	11 041	9 857
Förutbetalda driftkostnader	1 263	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 774	21 648
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 668	2 666
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 909</b>	<b>55 806</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	686 318	1 055 270
Transaktionskonto, Swedbank	571 180	462 985
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 257 498</b>	<b>1 518 256</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	8 887 5000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 887 500	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-10-01	0,00	4 500 000,00	67 500,00	4 432 500,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-11-04	0,00	4 500 000,00	45 000,00	4 455 000,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>9 000 000,00</b>	<b>112 500,00</b>	<b>8 887 500</b>

\*Senast kända räntesatser

Av kortfristiga lån (lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår) kommer föreningen att amortera 180 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2025-10-01 och 2025-11-04 (Stadshypotek) om 4 432 500 kr och 4 455 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	33 422	0
Upplupna elkostnader	6 161	5 627
Upplupna vattenavgifter	15 801	12 193
Upplupna värmekostnader	12 415	12 647
Upplupna kostnader för renhållning	7 477	7 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 224	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 065	82 375
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>686 565</b>	<b>122 022</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	9 000 000	1 295 700

**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 2025-12-11

Årsredovisningen undertecknas med elektronisk signatur

*Digital signering – se bilaga*

---

Gudrun Ros

*Digital signering – se bilaga*

---

David Schubert

*Digital signering – se bilaga*

---

Anders Waplan

*Digital signering – se bilaga*

---

Joacim Westin

*Digital signering – se bilaga*

---

Helene Batchelor

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering

*Digital signering, se bilaga*

---

Ann-Christin Olofsson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565089899

## Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Östersundshus 11  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2025-12-16 13:33:52 CET (+0100) av Elia  
Johansson (EJ)  
Färdigställt 2026-01-05 16:43:42 CET (+0100)

## Initierare

Elia Johansson (EJ)  
Riksbyggen  
elia.johansson@riksbyggen.se

## Signerare

Gudrun Ros (GR)  
gudrun@rosform.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUDRUN INGEBORG ROS"  
Signerade 2025-12-17 11:19:18 CET (+0100)

David Schubert (DS)  
daviid.schubert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Schubert"  
Signerade 2026-01-05 06:04:54 CET (+0100)

Heléne Batchelor (HB)  
helene.batchelor@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HELENE KRISTINA SVEDBERG"  
Signerade 2025-12-16 13:42:01 CET (+0100)

Anders Waplan (AW)  
anderswaplan@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Gustaf Waplan"  
Signerade 2026-01-05 16:43:42 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565089899

Joacim Westin (JW)  
joacim.westin@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joacim Håkan Westin"  
Signerade 2025-12-16 20:02:06 CET (+0100)

Ann-Christin Olofsson (AO)  
acolofsson@live.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt  
Ann-Christin Olofsson"  
Signerade 2025-12-19 10:26:53 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>



# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

### Riksbyggens Brf Östersundshus nr 11

#### Org.nr 793200-1386

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Östersundshus nr 11 för år 2024-09-01 – 2025-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inne innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 5 januari 2026

Ann-Christin Olofsson  
Föreningsvald revisor  
Auktoriserad redovisningskonsult

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557566631711

## Dokument

### Revisionsberättelse BRF 2025

Huvuddokument

1 sida

Startades 2026-01-07 14:09:13 CET (+0100) av Elia

Johansson (EJ)

Färdigställt 2026-01-07 14:57:53 CET (+0100)

## Initierare

Elia Johansson (EJ)

Riksbyggen

elia.johansson@riksbyggen.se

## Signerare

Ann-Christin Olofsson (AO)

acolofsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Ann-Christin Olofsson"

Signerade 2026-01-07 14:57:53 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>



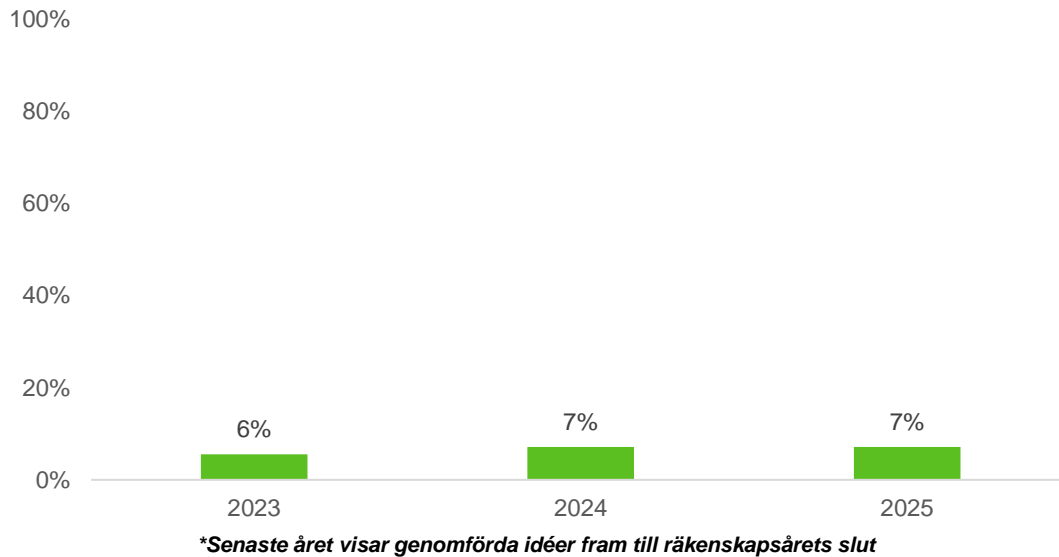


## Hållbarhetsidéer

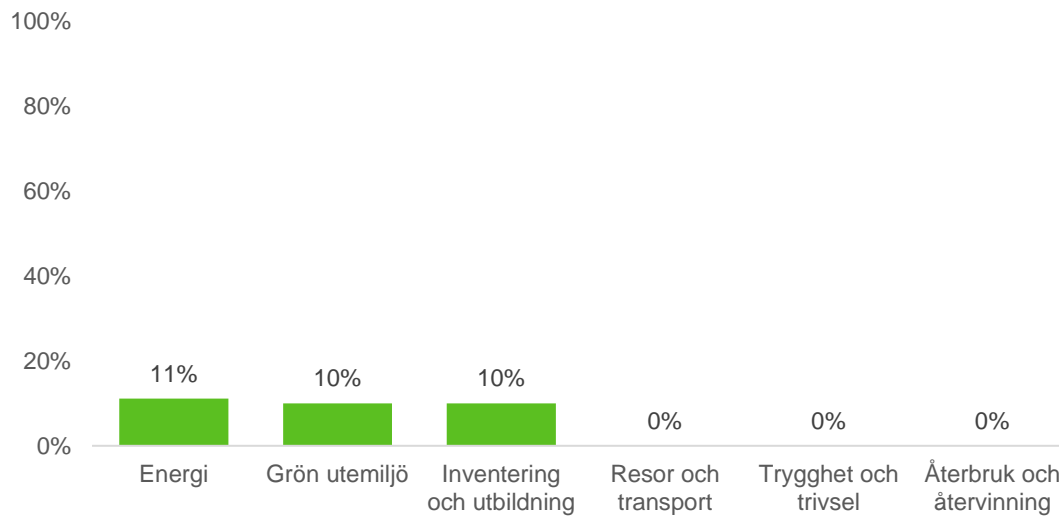
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Östersundshus 11 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 7% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

### Energi

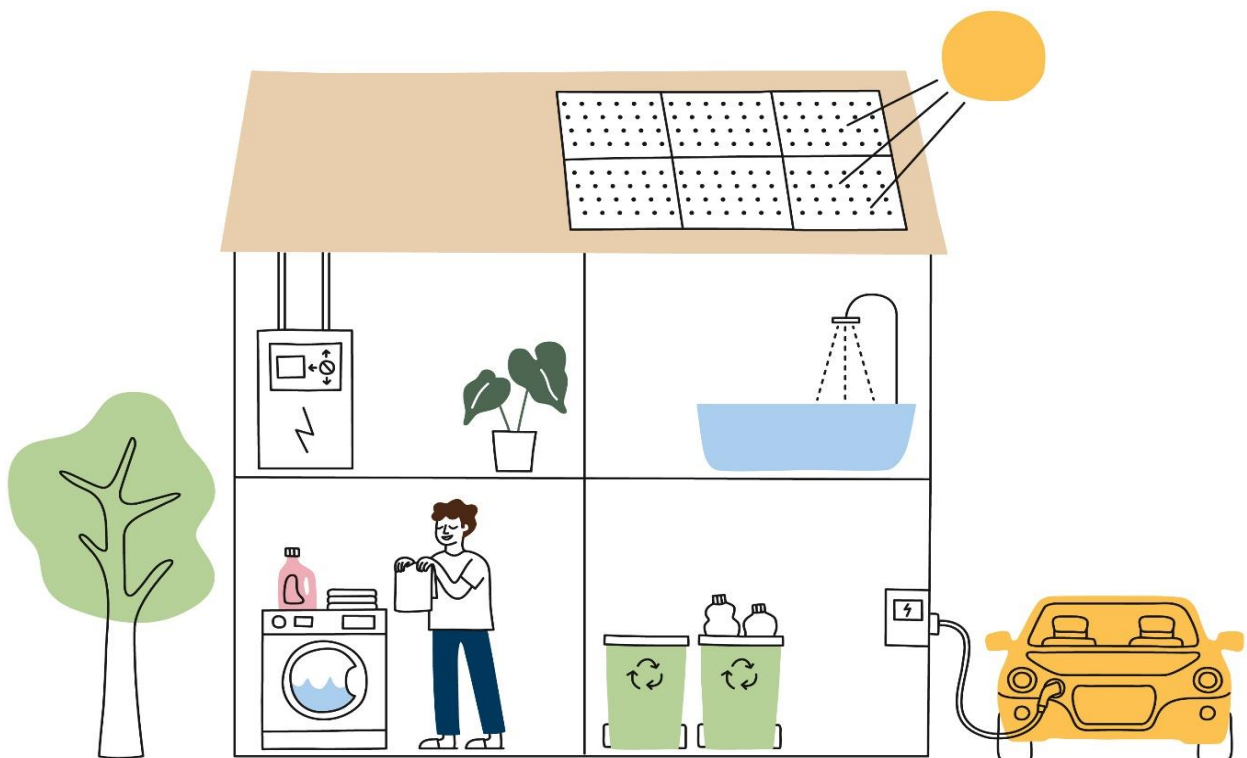
- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt till el från förnybara källor

### Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig

### Grön utemiljö

Startat insektshotell



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-08-19.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

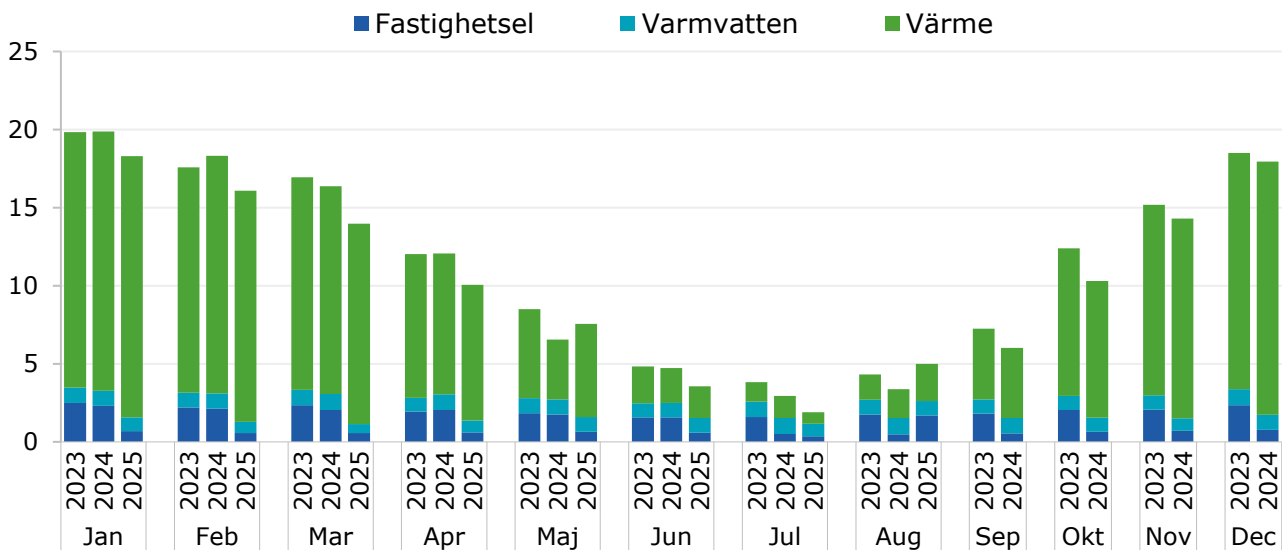
Föreningens totala area var 2 314 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

### Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	141	138	125	kWh/m <sup>2</sup>
Varav fastighetsel	25	21	8	kWh/m <sup>2</sup>
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	2	14	kWh/m <sup>2</sup>

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 540 l/m<sup>2</sup> varav 190 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 10 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

---

# RBF Östersundshus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Östersundshus 11 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

