

Årsredovisning

RBF Östersundshus nr 19
Org nr: 793200-2152

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus nr 19
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Östersunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 269 486 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-17.

Årets resultat är högre än föregående år till följd av lägre underhållskostnader samt ökade hyresintäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för el och snö/halkbekämpning. Räntekostnaderna har ökat till följd av omsatta lån, vilket beror på att den totala låneskulden har vuxit.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 52%.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 65% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 426 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 9-11 samt Stg 1530 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 13 byggnader med 174 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977-78. Fastigheternas adress är Allegatan 18-26, 28 A-D, Ringvägen 16-18, 20 A-T samt Brunflovägen 23-25 A-K, 27-A-H, 29 A-K och 31 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kokvrå	10
2 rum och kök	53
3 rum och kök	79
4 rum och kök	13
4,5 rum och kök	1

Summa 174

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	69
Antal p-platser	72

Summa 144

Total tomtarea	24 559 m ²
Total bostadsarea	12 479 m ²
Total lokalarea	947 m ²

Årets taxeringsvärde	161 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 160 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,34 % 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.

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 519 tkr och planerat underhåll för 280 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 uppdateras årligen och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 254 tkr på evig sikt. Avsättning har för året skett med 20kr/år/kvm. Underhållsplanen 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 utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av fläktar och belysning	2023/2024
Tak	2023/2024
Utbyte dörrar	2023/2024
Målning utvändigt	2023/2024
Markarbeten, planteringar mm	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning och takåtgärder	31 266
Trädgårdsarbeten mm	248 379

Planerat underhåll/investeringar

	År
Målning	2025/2026
Badrum	2025/2026
Målning trapphus/källargångar	2026/2027
Badrum	2026/2027
Armaturer	2026/2027
Renovering av tvättstugor	2027/2028
Målning balkongplattor	2027/2028
Byte av värmekulvert	2028/2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Turesson	Ordförande	2027
Marthin Zetterberg	Vice ordförande	2026
Jens Eén	Ledamot	2027
Berit Andersson	Ledamot	2027
Pia Björnhed	Ledamot	2026
Per Avestedt	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Karlberg	Suppleant	2026
Engla Fastesson	Suppleant	2027
Lars Bertilsson	Suppleant	2027
Marie Vikström	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevison i Sverige AB	Byråvald revisor Förtroendevald revisor	2026
Bertil Höglund		2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevison i Sverige AB	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Regina Thuresson (sammankallande)	2026
Britt Eriksson	2026
Anneli Gredander	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som väsentligt påverkat föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 702 kr/m²/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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

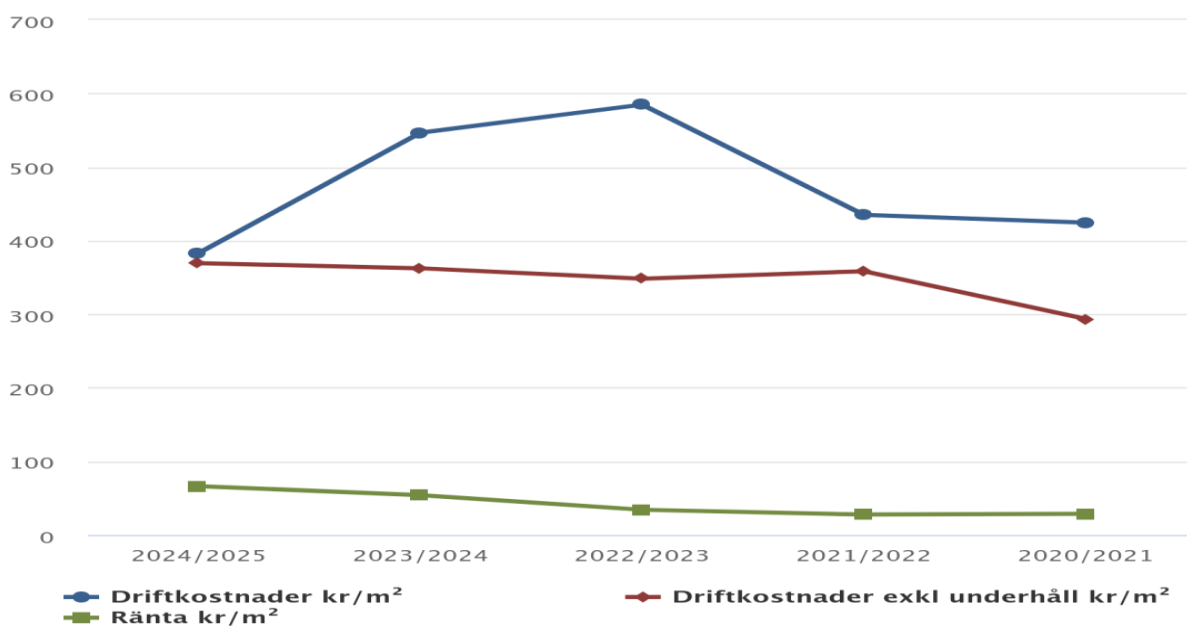


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	11 135	10 605	10 408	9 864	9 832
Resultat efter finansiella poster*	1 147	-989	-1 203	649	625
Resultat exkl avskrivningar	2 426	-202	-506	1 333	1 266
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 172	-3 037	-3 341	-1 466	-1 533
Balansomslutning	40 519	35 095	34 062	34 663	35 246
Årets kassaflöde	2 531	-1 964	-1 821	-9	-407
Soliditet %*	19	19	22	26	23
Likviditet %	52	19	33	58	189
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	163	65	106	212	189
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	85	85	84	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	757	725	715	676	675
Driftkostnader kr/kvm	383	547	585	435	424
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	362	348	358	294
Energikostnad kr/kvm*	223	232	224	189	180
Underhållsfond kr/kvm	524	526	511	549	429
Reservering till underhållsfond kr/kvm	18	199	199	196	196
Sparande kr/kvm*	202	170	201	170	220
Ränta kr/kvm	66	54	34	28	29
Skuldsättning kr/kvm*	2 142	1 776	1 617	1 673	1 737
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 447	2 028	1 847	1 911	1 984
Räntekänslighet %*	3,2	2,8	2,6	2,8	2,9

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 339 921	7 494 930	-2 186 413	-989 112
Disposition enl. årsstämmobeslut			-989 112	989 112
Reservering underhållsfond		254 000	-254 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-279 645	279 645	
Årets resultat				1 147 208
Vid årets slut	2 339 921	7 469 285	-3 173 457	1 147 208

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat inklusive IMD fond	-3 199 102
Årets resultat	1 147 208
Årets fondreservering enligt stadgarna	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	279 645
Summa	-2 026 249

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 026 249

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



Resultaträkning

		2024-09-01	2023-09-01
Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 135 152	10 604 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 506	6 073
Summa		11 231 658	10 610 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 458 808	-7 791 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 980 921	-2 026 621
Personalkostnader	Not 6	-248 692	-257 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 631	-786 720
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-180 175	0
Summa rörelsekostnader		-9 147 227	-10 862 214
Rörelseresultat		2 084 431	-251 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 619	32 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-943 841	-769 699
Summa finansiella poster		-937 223	-737 594
Resultat efter finansiella poster		1 147 208	-989 112
Årets resultat		1 147 208	-989 112



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 579 158	31 844 170
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	306 718	623 420
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	69 030
Summa materiella anläggningstillgångar		35 885 876	32 536 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		86 000	86 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		86 000	86 000
Summa anläggningstillgångar		35 971 876	32 622 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 352	17 729
Övriga fordringar		198 065	618 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	253 111	279 446
Summa kortfristiga fordringar		459 528	915 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 087 510	1 556 395
Summa kassa och bank		4 087 510	1 556 395
Summa omsättningstillgångar		4 547 038	2 471 916
Summa tillgångar		40 518 914	35 094 536

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 339 921	2 339 921
Fond för yttre underhåll	7 469 285	7 494 930
Summa bundet eget kapital	9 809 206	9 834 851
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 173 457	-2 186 413
Årets resultat	1 147 208	-989 112
Summa fritt eget kapital	-2 026 249	-3 175 525
Summa eget kapital	7 782 957	6 659 326
SKULDER		
Avsättningar	Not 14	
Övriga avsättningar (IMD EL)	102 531	78 954
Summa avsättningar	102 531	78 954
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 872 692
Summa långfristiga skulder	23 872 692	15 475 892
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 661 236	9 834 681
Leverantörsskulder	374 456	1 113 835
Skatteskulder	35 226	35 661
Övriga skulder	329 841	354 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 359 976
Summa kortfristiga skulder	8 760 734	12 880 364
Summa eget kapital och skulder	40 518 914	35 094 536

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 084 431	-251 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 278 631	786 720
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	180 175	
	3 543 237	535 202
Erhållen ränta	19 613	44 162
Erlagd ränta	-956 346	-713 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 606 503	-133 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	422 999	-210 987
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-923 680	-298 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 115 822	-642 966
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 682 918	-3 548 562
Investeringar i inventarier	-125 114	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-36 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 808 062	-3 584 714
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-776 645	-736 784
Upptagna lån	6 000 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 223 355	2 263 216
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 531 115	-1 964 464
Likvida medel vid årets början	1 556 395	3 520 859
Likvida medel vid årets slut	4 087 510	1 556 395
Kassa och Bank BR	4 087 510	1 556 395

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 19 är ett mindre företag och har nyttjat 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.

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
Byggnader	Komponent	15-120
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5-25
Markinventarier	Linjär	5

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	8 756 276	8 342 008
Hyror, lokaler	817 242	754 192
Hyror, garage	413 500	414 000
Hyror, p-platser	287 040	286 380
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 450	-3 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 145	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 943	-66
Elavgifter	434 526	420 341
Kabel-tv-avgifter	281 880	281 880
Övriga avgifter	83 520	83 520
Övriga ersättningar	58 254	25 495
Övriga sidointäkter	11 468	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-26
Summa nettoomsättning	11 135 152	10 604 624

**I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten, bredband och TV-basutbud*

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	12 623	6 073
Försäkringsersättningar	83 883	0
Summa övriga rörelseintäkter	96 506	6 073



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-279 645	-2 627 264
Reparationer	-518 636	-273 712
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-368 020	-342 885
Försäkringspremier	-299 056	-262 258
Kabel- och digital-TV	-82 202	-80 997
Pcb/Radonsanering	-75 756	-206 523
Återbäring från Riksbyggen	6 500	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 180	-12 604
Sotning	-5 268	-5 169
Obligatoriska besiktningar	-15 997	-10 672
Bevakningskostnader	-14 895	-32 630
Snö- och halkbekämpning	-122 201	-163 868
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 706
Förbrukningsinventarier	-39 587	-17 518
Vatten	-661 560	-592 110
Fastighetsel	-180 312	-257 148
Hushållsel	-383 163	-546 440
Uppvärmning	-1 951 288	-1 905 857
Sophantering och återvinning	-383 784	-361 879
Förvaltningsarvode drift	-60 757	-86 124
Summa driftskostnader	-5 458 808	-7 791 267



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-1 415 637	-1 518 322
IT-kostnader	-329 960	-354 212
Arvode, yrkesrevisorer	-28 125	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-77 775	-85 595
Inkasso- och KFM-avgifter	-4 785	-1 155
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 298	-29 742
Kontorsmateriel	-15 311	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-122	0
Medlems- och föreningsavgifter	-34 705	-8 374
Konsultarvoden	-1 263	0
Bankkostnader	-5 942	-6 096
Summa övriga externa kostnader	-1 980 921	-2 026 621

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-159 042	-161 538
Styrelsearvoden	-31 513	-30 473
Sammanträdesarvoden	-4 788	-6 344
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 189	-9 719
Pensionskostnader	-6 450	-7 300
Sociala kostnader	-41 710	-42 234
Summa personalkostnader	-248 692	-257 608

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning byggnader	-1 115 412	-387 834
Avskrivning markanläggningar	-88 039	-86 973
Avskrivning markinventarier	-33 795	-33 795
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-201 463
Avskrivning maskiner och inventarier	-27 650	-27 344
Avskrivning installationer	-13 736	-49 311
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 278 631	-786 720

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-180 175	0
Summa övriga rörelsekostnader	-180 175	0

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader *omklassificering 3 026 216 från standardförbättringar och skyddsrum	39 951 000	32 233 921
Mark	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar, värme	0	1 500 000
Standardförbättringar, morenska	975 079	975 079
Standardförbättringar, uthyrningsrum	0	83 540
Markanläggning, carport/komplettering förråd	2 031 666	2 031 666
Fasad/Midja	0	972 216
Leksaksförråd	168 974	168 974
Förråd Skyddsrum	0	94 754
	44 126 719	39 060 150
Omklassificeringar		
Byggnad *från installationer	537 899	0
	537 899	0
Årets anskaffningar		
Solceller	0	4 690 863
Ventilationssystem astern	0	375 706
Tak	4 044 713	0
Pergola	68 585	0
Soprum	588 681	0
Gungställning	50 000	0
	4 751 979	5 066 569
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-268 009	0
	-268 009	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 148 588	44 126 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 244 983	-7 477 662
Standardförbättringar, värme	0	-975 000
Standardförbättringar, morenska	-975 056	-925 053
Standardförbättringar, uthyrningsrum	0	-83 540
Markanläggningar, carport/komplettering förråd	-1 935 779	-1 836 917
Fasad/Midja	0	-165 277
Leksaksförråd	-126 731	-92 936
Förråd skyddsrum	0	-4 211

-12 282 549 -11 572 484

Omklassificeringar

Byggnader *från installationer

-137 470 0

-137 470 0

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering byggnad - gjord avskrivning

87 834

87 834 0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-1 115 412 -340 925

Årets avskrivning, värme

0 -75 000

Årets avskrivning, morenska

0 -50 004

Årets avskrivning, carport/komplettering förråd

-86 973 -86 973

Årets avskrivning, fasad/midja

0 -38 889

Årets avskrivning, ventilationssystem Astern

0 -37 571

Årets avskrivning, leksaksförråd

-33 795 -33 795

Årets avskrivning, solceller

0 -46 909

-1 237 245 -710 066

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 569 430 -12 282 549

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 579 158 31 844 170

Varav

Byggnader

33 855 573 24 421 651

Mark

1 000 000 1 000 000

Standardförbättringar, värme

0 450 000

Standardförbättringar, morenska

0 23

Carport/komplettering förråd

715 137 79 243

Standardförbättringar, ventilationssystem Astern

0 338 136

Fasad/midja

0 768 051

Solceller

0 4 643 954

Leksaksförråd

8 449 0

Taxeringsvärden

Bostäder

153 000 000 144 000 000

Lokaler

5 797 000 4 974 000

Småhus

3 186 000 3 186 000

Totalt taxeringsvärde

161 983 000 152 160 000

varav byggnader

126 645 000 114 049 000

varav mark

35 338 000 38 111 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier, whiteboardtavla	14 734	14 734
Installationer, ström bredband	43 860	43 860
Nya cykelställ	136 719	136 719
IMD anslutning	537 899	537 899
Ny garagebelysning	54 862	54 862
Elbilsaddare, brandvarnaranläggning, nödljus källare	146 862	146 862
	934 937	934 937
Omklassificeringar		
Installationer <i>*till byggnad</i>	-537 899	0
	-537 899	0
Årets anskaffningar		
Laddboxar	51 641	
Tvättmaskin	73 473	0
	125 114	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	522 152	934 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, whiteboardtavla	-14 734	-14 734
Installationer, ström bredband	-43 860	-43 860
Installationer, IMD garagebelysning	-149 662	-110 143
Inventarier, cykelställ	-86 589	-59 245
Installationer, elbilsaddare, brandvarnarnaläggning, nödljus källare	-16 673	-6 681
	-311 518	-234 663
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installation - gjord avskrivning	137 470	
	137 470	0
Årets avskrivningar		
Installationer, IMD/garagebelysning	-3 658	-39 519
Inventarier, cykelställ	-27 344	-27 344
Installationer, elbilsaddare, brandvarnaranläggning, nödljus källare	-10 078	-9 791
Maskiner och tekniska anläggningar, 10 år	-306	0
	-41 386	-76 654
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, whiteboardtavla	-14 734	-14 734
Installationer, ström bredband	-43 860	-43 860
Installationer, IMD/garagebelysning	-15 850	-149 662

Inventarier, cykelställ	-113 933	-86 589
Installationer, elbilsladdare, brandvarnaranläggning, nödljus källare	-26 751	-16 673
Maskiner och tekniska anläggningar, 10 år	-306	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-215 434	-311 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	306 718	623 420

Varav

Cykelställ	22 787	50 130
IMD	0	400 429
Garagebelysning	39 013	42 670
Elbilsladdare, brandvarnaranläggning, nödljus källare	120 397	130 189

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Soprum Astern	0	69 030
Summa pågående ny- till- och ombyggnad	0	69 030

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 522	15 516
Förutbetalda försäkringspremier	103 377	92 303
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 979	129 951
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 862	6 826
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 083	28 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 288	6 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 111	279 446

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	203 037	185 841
Transaktionskonto	3 884 473	1 370 554
Summa kassa och bank	4 087 510	1 556 395

Not 14 Avsättningar

	2025-08-31	2024-08-31
Avsättning till individuell mätning el-fond	102 531	78 954
Summa avsättningar	102 531	78 954

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	30 533 928	25 310 573
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 876	-710 696
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 107 360	-9 123 985
Långfristig skuld vid årets slut	23 872 692	15 475 892

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2025-01-30	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-06-30	450 000,00	-375 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-09-30	221 312,00	-170 312,00	51 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-10-01	118 889,00	-116 106,00	2 783,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2025-10-02	739 624,00	-727 558,00	12 066,00	0,00
STADSHYPOTEK	6,13%	2026-01-24	25 000,00	0,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2026-01-30	6 239 360,00	0,00	132 000,00	6 107 360,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2026-09-30	0,00	2 500 000,00	37 500,00	2 462 500,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2026-12-30	0,00	2 500 000,00	25 000,00	2 475 000,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-03-01	7 941 560,00	0,00	200 000,00	7 741 560,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2027-12-01	6 619 828,00	0,00	146 296,00	6 473 532,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2028-12-01	2 955 000,00	0,00	60 000,00	2 895 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2029-06-30	0,00	2 378 976,00	0,00	2 378 976,00
Summa			25 310 573,00	6 000 000,00	776 645,00	30 533 928,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 553 876 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 132 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 23 872 692 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2026-01-30 (Stadshypotek) om 6 107 360kr 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	15 585	13 637
Upplupna sociala avgifter	3 338	3 857
Upplupna räntekostnader	106 839	119 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 926
Upplupna elkostnader	37 400	34 194
Upplupna vattenavgifter	67 348	243 844
Upplupna värmekostnader	94 512	90 845
Upplupna kostnader för renhållning	38 495	20 666
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 467	149 919
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	948 992	833 781
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 359 976	1 542 013

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	31 200 000	32 899 000

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 2026-01-20

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering – se bilaga

Lars Turesson,

Berit Andersson,

Marthin Zetterberg,

Jens Eén,

Pia Björnhed,

Per Avestedt,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

Bertil Höglund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567691028

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2026-01-20 14:57:21 CET (+0100) av Daniel Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2026-01-26 08:23:19 CET (+0100)

Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)

Riksbyggen

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Turesson (LT)

lars.thuresson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS TURESSON"

Signerade 2026-01-22 10:01:58 CET (+0100)

Marthin Zetterberg (MZ)

marthin.zetterberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTHIN ZETTERBERG"

Signerade 2026-01-21 13:37:51 CET (+0100)

Jens Eén (JE)

jensaman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Eén"

Signerade 2026-01-20 18:53:27 CET (+0100)

Pia Björnhed (PB)

pia@bjornhed.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA C B BJÖRNHED"

Signerade 2026-01-20 21:59:04 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567691028

Berit Andersson (BA)
berit063@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berit Kristin Andersson"
Signerade 2026-01-20 19:11:37 CET (+0100)

Per Avestedt (PA)
Riksbyggen
per.avestedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER AVESTEDT"
Signerade 2026-01-20 15:59:43 CET (+0100)

Bertil Höglund (BH)
hoglund.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL HÖGLUND"
Signerade 2026-01-22 21:41:15 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)
BoRevision i Sverige AB
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-01-26 08:23:19 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 RBF Östersundshus nr 19, org.nr. 793200-2152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 19 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 19 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

Bertil Höglund
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567968482

Dokument

RBF Östersundshus nr 19 RB 250831
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-01-23 08:45:50 CET (+0100) av Daniel
Vilhelmsson (DV)
Färdigställt 2026-01-26 08:22:17 CET (+0100)

Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)
Riksbyggen
daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

Signerare

Bertil Höglund (BH)
hoglund.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL HÖGLUND"
Signerade 2026-01-25 18:16:26 CET (+0100)

Anna Maria Christiansson (AMC)
BoRevision i Sverige AB
anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-01-26 08:22:17 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 nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus nr 19 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

