

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Östersundshus 17
Org nr: 793200-1337



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 17 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 har sitt säte i Östersund Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 344 671 kr.

Resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer p.g.a. en fuktskada. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta samt nyupplåning. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 400 tkr tack vare lägre kostnader för planerat underhåll. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. den pågående takrenoveringen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 16%.

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 119% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tröskan 1, 2 och 3 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 320 lägenheter samt 32 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-68. Fastigheternas adress är Odenskogsvägen 54-110 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
36	56	140	88	320

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
36	179	157

Total tomtarea	81 246 m ²
Bostäder bostadsrätt	24 684 m ²
Lokaler hyresrätt	2 989 m ²

Årets taxeringsvärde	225 283 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	196 383 000 kr

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 1 586 tkr och planerat underhåll för 2 213 tkr. Föreningens 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: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-03-17 och 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. För de närmaste fem åren uppgår föreningens underhållskostnader till 78 838 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 15 768 tkr. Av detta är 1 874 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 13 894 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 287 tkr. 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 planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll under året	Belopp kr	Planerat underhåll	År
Gemensamma utrymmen	71 239	Takomläggning	2025-2026
Installationer, V/A, värme, el, låssystem	1 242 850	Balkonger, räcken	2027-2028
Husropp utvändigt, tak, fasader, fönster	626 154	loftgångar	
Markytor	272 862	Badrumsstammar	2029
		Elsanering	2030
		Hissar	2031

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berna Östlund	Ordförande	2026
Eva-Lena Aronsson	Sekreterare	2026
Kjell Olausson	Vice ordförande	2027
Göran Zackrisson	Ledamot	2026
Claes Olsson	Ledamot	2027
Morgan Hemmingsson	Ledamot	2027
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Byström	Suppleant	2027
Cecilia Nielsen	Suppleant	2027
Christina Forsberg	Suppleant	2027
Ingela Ekberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson, BoRevision Revisionsbyrå i Sverige AB	Revisor	2026
Ulrika Eriksson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Lindberg	2026
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå i Sverige AB	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hanning	2026
Lisa Sjunnesson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 384 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 387 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-10-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

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

Verksamhetsberättelse fritidskommittén

2024-09-01 – 2025-08-31

Fritidskommitténs sammansättning under året

Bo Byström lokal och boknings ansvarig

Mari-Louise Hanning, Kjell Myrskog.

Christina Forsberg sammankallande.

Vi har haft några möten och telefonkontakter.

Vi började 28/9 med **Café med Loppis**. Både loppis och fika var välbesökt. Mycket populärt och vi har låga priser på fikat.

Höstens **Medlemsmöte** serverades Festis och karameller.

Julstämning i föreningslokalen

Vi gjorde jul i lokalen med julgran och gardiner mm, till första advent. Som städades bort den i januari 2024.

Julgröt 11/12, två sittningar med max 40 ätande vid varje tillfälle, kl. 13.00 och kl. 18.00. Vi fick hjälp av Rose-Marie, Kjell och Berna.

Årsmöte genomfördes utan fika.

Vårstädning Vi bestämde torsdag den 5 maj som fika och varmkorv skulle serveras.

Städa ute på gården kunde bli vilken dag som man ville. Många mötte upp. Till våren måste vi hjälpas åt att fixa vår blomkompost.

Café med Loppis var den 10 maj. Många besökare som handlade, fikade till självkostnadspris.

Vårens medlemsmöte 14 maj serverades ljunna kanelbullar och festis. Vi var ungefär 70 medlemmar som kom för att få information och ställa frågor.

Sommarcafé med Gå bingo. 17 juli kl. 17.00 – 18.00 Liten bakelse serverades, kaka, bulle med dryck till lågt pris.

Surströmming/Sill, potatis mm 26/8 med 2 sittningar, kl. 14.00 och 18.00. Uppskattat av gästerna som tyckte det var gott och trevlig. Vi var 75 personer som åt.

Fritidskommittén ordnade med blommor på gården.

Stort TACK till alla som hjälptes åt att vattna och sköta om dessa blommor.

Vi i fritidskommittén tackar Er alla för året som gått!

Christina Bo Marie-Louise Kjell

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	17 295	16 143	14 531	14 187	13 850
Resultat efter finansiella poster*	-1 557	-1 687	-8 133	-845	75
Årets resultat	-1 557	-1 687	-8 133	-845	75
Resultat exkl avskrivningar	-223	-635	-6 709	205	930
Balansomslutning	36 167	35 459	24 392	21 326	16 702
Årets kassaflöde	-1 066	-167	1 577	1 362	-2 527
Soliditet %*	-15	-11	-9	28	41
Likviditet %	16	24	31	66	106
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	88	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	648	602	543	532	522
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	372	340	306	277	262
Energikostnad kr/kvm*	202	189	176	165	159
Sparande kr/kvm*	72	80	122	124	135
Ränta kr/kvm	46	42	11	6	4
Skuldsättning kr/kvm*	1 369	1 252	772	415	247
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 535	1 403	866	465	277
Räntekänslighet %*	2,4	2,3	1,6	0,9	0,5

* 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 visar ett negativt resultat för året. Det beror främst på höga kostnader för reparationer p.g.a. en fuktskada, ökade räntekostnader p.g.a. nyupplåning samt höga avskrivningskostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har även en ansamlad förlust efter nyligen genomfört stambyte. De närmsta åren planeras större underhållsåtgärder vilka kommer att finansieras till största delen av nya lån samt av årliga avgiftshöjningar. Föreningen har upprättat en femårsbudget för att säkerställa att likviditeten är långsiktigt hållbar, femårsbudgeten visar ett positivt resultat från verksamhetsåren 2025/2026 och framåt inklusive avskrivningar, budgeterat resultat exklusive avskrivningar är betydligt starkare. Det kommer att minska den ansamlade förlusten över tid. Budgeterad likviditet visar ett stabilt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 021 871	1 149 730	-4 310 692	-1 686 661
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 686 661	1 686 661
Reservering underhållsfond		750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 899 730	1 899 730	
Årets resultat				-1 557 401
Vid årets slut	1 021 871	0	-4 847 623	-1 557 401

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 997 353
Årets resultat	-1 557 401
Årets fondreservering enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 899 730
Summa	-6 405 024

Styrelsen föreslår följande
behandling av den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 405 024**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 294 665	16 142 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 623	37 874
Summa		17 311 288	16 180 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 497 843	-12 256 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 501 163	-3 155 904
Personalkostnader	Not 6	-191 918	-137 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 334 691	-1 051 865
Summa rörelsekostnader		-17 525 615	-16 601 692
Rörelseresultat		-214 328	-421 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 077	302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 344 151	-1 265 656
Summa finansiella poster		-1 343 074	-1 265 354
Resultat efter finansiella poster		-1 557 401	-1 686 661
Årets resultat		-1 557 401	-1 686 661

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 173 815	27 099 684
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 210 183	1 336 039
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	3 475 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 858 998	28 435 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseföreningen		480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		480 000	480 000
Summa anläggningstillgångar		31 338 998	28 915 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 263	–8
Övriga fordringar		59 234	58 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	700 656	1 353 639
Summa kortfristiga fordringar		763 153	1 412 008
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 065 072	5 131 122
Summa kassa och bank		4 065 072	5 131 122
Summa omsättningstillgångar		4 828 225	6 543 131
Summa tillgångar		36 167 223	35 458 854



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 021 871	1 021 871
Fond för yttre underhåll	0	1 149 730
Summa bundet eget kapital	1 021 871	2 171 601
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-4 847 623	-4 310 692
Årets resultat	-1 557 401	-1 686 661
Summa ansamlad förlust	-6 405 024	-5 997 353
Summa eget kapital	-5 383 153	-3 825 752
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 637 128
Summa långfristiga skulder	11 637 128	12 331 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 253 278
Leverantörsskulder	1 114 371	1 592 599
Skatteskulder	79 913	45 834
Övriga skulder	160 995	172 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 304 691
Summa kortfristiga skulder	29 913 248	26 953 205
Summa eget kapital och skulder	36 167 223	35 458 854



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-214 328	-421 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 334 691	1 051 865
	1 120 364	630 558
Erhållen ränta	1 077	1 335
Erlagd ränta	-1 348 730	-1 179 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-227 289	-547 805
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	648 855	-156 576
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-976 378	-604 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-554 812	-1 308 478
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-282 966	-12 130 957
Investeringar i pågående byggnation	-3 475 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 757 966	-12 130 958
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-853 272	-727 952
Upptagna lån	4 100 000	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 246 728	13 272 048
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 066 050	-167 387
Likvida medel vid årets början	5 131 122	5 298 510
Likvida medel vid årets slut	4 065 072	5 131 122

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.

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.

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, stomme	Linjär	100
Byggnader, tak	Linjär	36
Byggnader, fasad	Linjär	42
Byggnader, dörrar	Linjär	39
Byggnader, fönster	Linjär	49
Byggnader, hissar	Linjär	32
Byggnader, elinstallationer	Linjär	29
Byggnader, vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnader, ventilation	Linjär	33
Byggnader, värmesystem	Linjär	45
Byggnader, balkonger	Linjär	40
Byggnader, entrépartier	Linjär	40
Byggnader, tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnader, hyresgäst Anpassning	Linjär	2
Byggnader, inre ytskikt	Linjär	39
Kallställning garage	Linjär	20
Postboxar	Linjär	5-10
Projektor, högtalare, cykelpump	Linjär	3
Relax, bastu, torkrumsavfuktare	Linjär	5
Lekplatser, laddplatser	Linjär	10
Passersystem	Linjär	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*	15 277 989	14 481 139
Hyror, lokaler	326 168	318 752
Hyror, garage	600 204	594 379
Hyror, p-platser	262 370	252 130
Hyror, övriga	3 304	1 518
Kabel-tv-avgifter	710 585	390 400
Övriga lokalintäkter	5 400	6 390
Övriga ersättningar	108 664	95 650
Fakturerade kostnader	0	2 168
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-16
Summa nettoomsättning	17 294 665	16 142 510

**Inklusive el, fjärrvärme, vatten och renhållning*

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	7 792	37 874
Försäkringsersättningar	8 831	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 623	37 874

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-2 213 106	-2 850 270
Reparationer	-1 586 230	-893 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-611 510	-563 817
Försäkringspremier	-503 371	-441 524
Kabel- och digital-TV	-745 709	-604 147
Pcb/Radonsanering	-1 378	-187 500
Återbäring från Riksbyggen	10 500	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 364	-1 333
Serviceavtal	-123 416	-181 570
Obligatoriska besiktningar	-8 385	-16 075
Bevakningskostnader	-12 026	-13 708
Snö- och halkbekämpning	-141 738	-251 470
Statuskontroll	0	-36 180
Drift och förbrukning, övrigt	0	-54 162
Förbrukningsinventarier	-103 150	-77 236
Vatten	-1 397 074	-1 048 552
Fastighetsel	-545 027	-645 296
Uppvärmning	-3 658 390	-3 525 830
Sophantering och återvinning	-664 229	-810 672
Fastighetsskötsel utöver rörlig debitering, jour	-143 240	-57 070
Summa driftskostnader	-12 497 843	-12 256 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-3 217 266	-2 972 416
IT-kostnader	-15 520	-30 294
Arvode, yrkesrevisor	-35 500	-1 625
Övriga förvaltningskostnader	-127 374	-72 601
Inkasso- och KFM-avgifter	-608	-342
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 805	-33 015
Telefon och porto	-11 485	-12 986
Medlems- och föreningsavgifter	-24 000	-24 000
Bankkostnader	-9 141	-8 625
Övriga externa kostnader	-9 464	0
Summa övriga externa kostnader	-3 501 163	-3 155 904

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-7 223	-6 422
Styrelsearvoden	-104 113	-79 020
Sammanträdesarvoden	-12 358	-10 150
Övriga ersättningar	-4 650	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 724	-24 458
Pensionskostnader	0	-274
Sociala kostnader	-23 850	-17 547
Summa personalkostnader	-191 918	-137 871

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-906 390	-622 928
Avskrivning Markinventarier	-302 445	-302 445
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 795	-31 430
Avskrivning Installationer	-95 061	-95 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 334 691	-1 051 865



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	49 124 218	36 456 558
Mark	438 078	438 078
Markinventarier	3 081 115	3 081 115
	52 643 411	39 975 751
Årets anskaffningar		
Byggnader	282 966	12 667 660
	282 966	12 667 660
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 926 377	52 643 411
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 865 344	-24 242 416
Markinventarier	-678 383	-375 938
	-25 542 727	-24 618 354
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-906 390	-622 928
Årets avskrivning markinventarier	-302 445	-302 445
	-1 208 835	-925 373
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 751 562	-25 543 727
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 173 815	27 099 684
Varav		
Byggnader	23 635 450	24 258 874
Mark	438 078	438 078
Markinventarier	2 100 287	2 402 732
Taxeringsvärden		
Bostäder	220 000 000	192 000 000
Lokaler	5 283 000	4 383 000
Totalt taxeringsvärde	225 283 000	196 383 000
<i>varav byggnader</i>	<i>181 233 000</i>	<i>155 842 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 050 000</i>	<i>40 541 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	346 962	346 962
Installationer	1 763 311	1 763 311
	2 110 273	2 110 273
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 110 273	2 110 273
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-316 167	-284 736
Installationer	-458 068	-363 006
	-774 235	-647 742
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 795	-31 430
Installationer	-95 061	-95 061
	-125 856	-126 491
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-900 091	-774 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 210 083	1 336 039
Varav		
Inventarier och verktyg	0	30 795
Installationer	1 210 083	1 305 244

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	0
Pågående takrenovering	3 475 000	0
Vid årets slut	3 475 000	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	174 005	155 362
Förutbetalt förvaltningsarvode	290 146	1 035 308
Förutbetald kabel-tv-avgift	193 953	162 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 553	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	700 656	1 353 639

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	37 890 406	34 643 678
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–868 272	–868 272
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	–25 385 006	–21 444 006
Långfristig skuld vid årets slut	11 637 128	12 331 400

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-11-05	643 583,00	0,00	25 000,00	618 583,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-09-29	7 166 600,00	0,00	146 000,00	7 020 600,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-11-05	1 330 443,00	0,00	80 000,00	1 250 443,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-10-30	2 362 500,00	0,00	50 000,00	2 312 500,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-10-30	2 362 500,00	0,00	50 000,00	2 312 500,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-09-03	2 925 000,00	0,00	45 000,00	2 880 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-09-03	2 351 880,00	0,00	68 000,00	2 283 880,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-09-19	473 620,00	0,00	9 520,00	464 100,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-09-19	6 491 380,00	0,00	130 480,00	6 360 900,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-10-01	660 500,00	0,00	80 000,00	580 500,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-07-30	0,00	1 250 000,00	0,00	1 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2028-01-30	980 672,00	0,00	29 272,00	951 400,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2028-10-30	6 895 000,00	0,00	140 000,00	6 755 000,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2030-06-01	0,00	2 850 000,00	0,00	2 850 000,00
Summa			34 643 678,00	4 100 000,00	853 272,00	37 890 406,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 868 272 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek 10 st lån 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	165 065	169 644
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 369	1 074 219
Upplupna elkostnader	43 212	40 983
Upplupna vattenavgifter	332 534	0
Upplupna värmekostnader	169 828	157 295
Upplupna kostnader för renhållning	92 523	4 615
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 942	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 447 218	1 383 213
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 304 691	2 829 968

Not 14 Ställda säkerheter**2025-08-31****2024-08-31**

Företagsinteckning

39 235 600

35 099 600

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 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 9 december 2025

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digital underskrift, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kjell Olausson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Berna Östlund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva-Lena Aronsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Claes Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göran Zackrisson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Morgan Hemmingsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joakim Tjärnhage,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift, se bilaga

Anna Maria Christiansson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Ulrika Eriksson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564597169

Dokument

Årsredvisning 2024-2025 Öhus 17 att signera
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-12-10 13:50:29 CET (+0100) av Heléne Batchelor (HB)
Färdigställt 2025-12-15 08:01:44 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Berna Östlund (BÖ)
berna.ostlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNA ÖSTLUND"
Signerade 2025-12-10 14:26:22 CET (+0100)

Kjell Olausson (KO)
tjocka.koo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL OLAUSSON"
Signerade 2025-12-10 15:36:39 CET (+0100)

Claes Olsson (CO)
claols@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES OLSSON"
Signerade 2025-12-11 10:33:42 CET (+0100)

Göran Zackrisson (GZ)
goran.zackrisson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN ZACKRISSON"
Signerade 2025-12-10 15:26:50 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564597169

Eva-Lena Aronsson (EA)
evaluntan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maud Eva Lena Aronsson"
Signerade 2025-12-11 09:01:10 CET (+0100)

Morgan Hemmingsson (MH)
morgan.hemmingsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN LARS MORGAN HEMMINGSSON"
Signerade 2025-12-11 18:56:48 CET (+0100)

Joakim Tjärnhage (JT)
joakim.tjarnhage@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM TJÄRNHAGE"
Signerade 2025-12-12 10:52:04 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-12-15 08:01:44 CET (+0100)

Ulrika Eriksson (UE)
ulle.eriksson72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA ERIKSSON"
Signerade 2025-12-13 23:21:42 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564597169

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 17, org.nr. 793200-1337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 17 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 17 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Ulrika Eriksson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564599405

Dokument

RBF Östersundshus nr 17 RB 250831

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-10 13:54:11 CET (+0100) av Heléne

Batchelor (HB)

Färdigställt 2025-12-15 10:02:02 CET (+0100)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)

Riksbyggen

helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Anna Maria Christiansson (AMC)

anna.maria.christiansson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"

Signerade 2025-12-15 08:00:44 CET (+0100)

Ulrika Eriksson (UE)

ulle.eriksson72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA ERIKSSON"

Signerade 2025-12-15 10:02:02 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 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 17 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

