

Årsredovisning

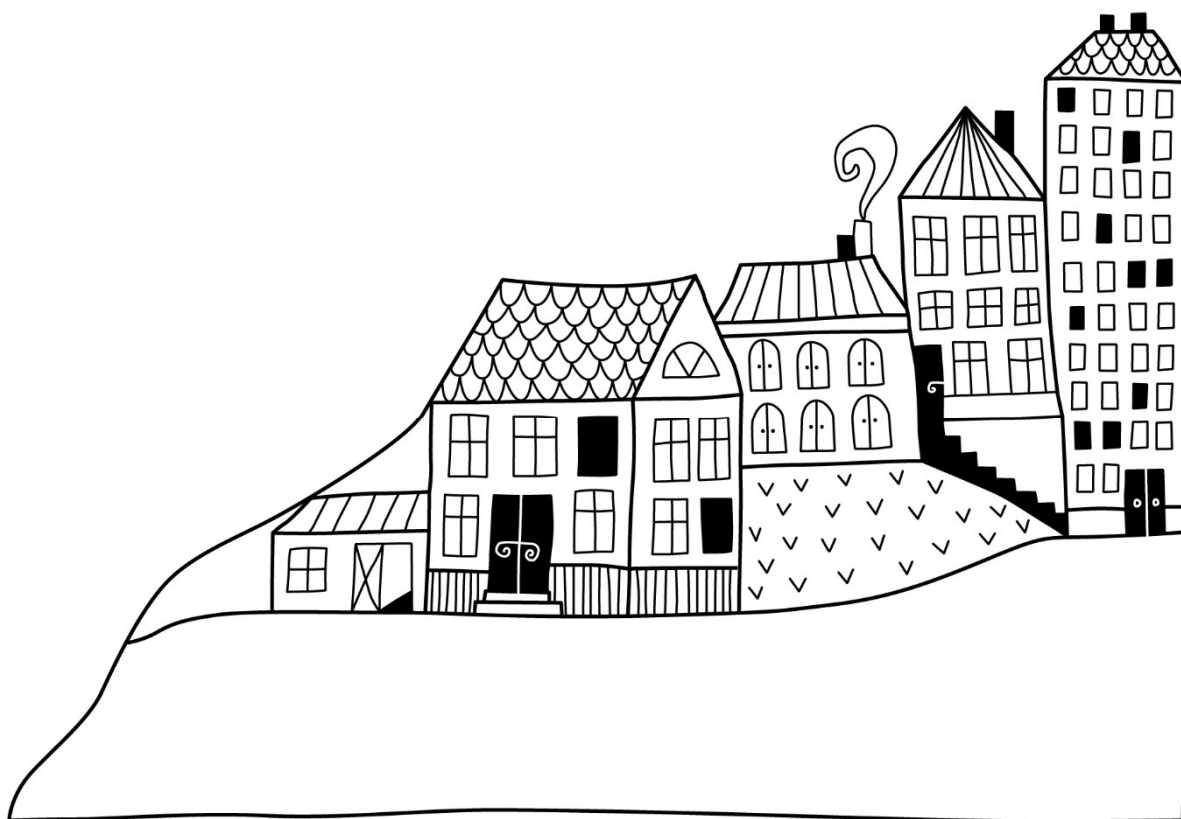
2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Östersundshus 1
Org nr: 793200-1485



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-04.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år till följd av lägre driftkostnader och lägre finansiella kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 63%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 416% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 104 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röda lyktan 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad uppförd med 39 lägenheter, 1 bostadsrättslokal och 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är färjemansgatan 26 A-B samt Gröngatan 9 A-B i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	22
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	15

Total tomtarea	1 593 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 111 m ²
Total bostadsarea	2 111 m ²
Lokaler hyresrätt	75 m ²
Lokaler bostadsrätt	41 m ²
Total lokalarea	116 m ²

Årets taxeringsvärde	25 280 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 087 000 kr

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 54 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (upprättad 2015) används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 593 tkr i enlighet med i underhållsplanen angiven evig avsättning. Styrelsen planerar att göra en uppdatering av underhållsplanen under nästkommande räkenskapsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsentreprenad	2015
Underhållsplan	2015
Byte av termostatter	2019
Byte trinettkök i samlingslokal	2021
Byte stolparmaturer p-platser	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trappräcken	21 555
Installationer, värmeslingor tak	61 348
Huskropp utvändigt, fasad	12 966

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2025-2026	125 tkr
Ventilation och OVK	2025-2026	82 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Axell	Ordförande	2027
Åke Åkerblom	Sekreterare	2026
Håkan Häffner	Ledamot	2026
Maxwell Richmond	Ledamot	2027
Sirpa Modén	Ledamot	2026
Daniel Vilhelmsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Bäckström	Suppleant	2026
David Sundström	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Maria Christiansson BoRevison i Sverige AB	Revisor	2026
Ingemar Olofsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson BoRevison i Sverige AB Viola Bergelo	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Styrelsen	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en punktamortering om 600 tkr. I övrigt 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 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

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

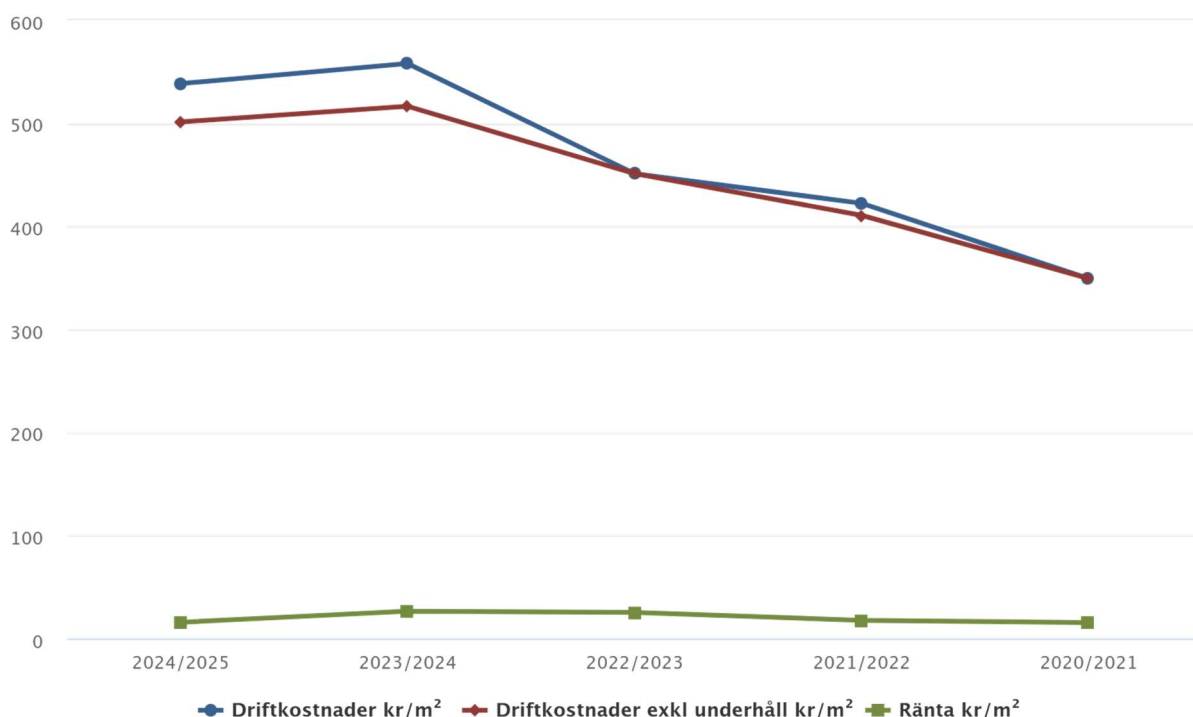
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 671	1 575	1 399	1 323	1 303
Rörelsens intäkter	1 671	1 576	1 434	1 356	1 332
Resultat efter finansiella poster*	92	-228	135	132	235
Resultat exkl avskrivningar	196	-128	234	231	334
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-397	-702	-253	-39	64
Balansomslutning	7 997	8 955	2 839	2 748	2 784
Årets kassaflöde	-454	3	176	72	129
Soliditet %*	84	78	14	9	4
Likviditet %	63	98	72	374	46
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	276	416	415	374	251
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	674	623	594	583
Driftkostnader kr/kvm	554	558	451	422	349
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	516	451	411	349
Energikostnad kr/kvm*	283	287	254	228	224
Reservering till underhållsfond kr/kvm	266	258	219	121	121
Sparande kr/kvm*	131	85	105	115	150
Ränta kr/kvm	17	26	25	18	15
Skuldsättning kr/kvm*	468	761	989	1 016	1 039
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	485	787	1 023	1 052	1 075
Räntekänslighet %*	0,7	1,2	1,6	1,8	1,8

* 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 525	521 191	6 323 200	341	2 031 648	-1 685 906	-228 048
Disposition enl. årsstämmobeslut						-228 048	228 048
Reservering underhållsfond					593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					-95 869	95 869	
Överföring från uppskrivningsfonden (nedskrivning mark)			-385 000				
Årets resultat							92 019
Vid årets slut	41 525	521 191	5 938 200	341	2 528 779	-2 411 085	92 019

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 913 954
Årets resultat	92 019
Årets fondreservering enligt stadgarna	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 869
Summa	-2 319 066

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 319 066**

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	1 670 584	1 575 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	840
Summa rörelseintäkter		1 671 304	1 576 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 233 104	-1 242 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 299	-102 071
Personalkostnader	Not 6	-86 528	-88 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-103 970	-99 825
Summa rörelsekostnader		-1 540 900	-1 532 690
Rörelseresultat		130 404	43 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		270	12 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-38 656	-58 965
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång	Not 8	0	-225 000
Summa finansiella poster		-38 385	-271 565
Resultat efter finansiella poster		92 019	-228 048
Årets resultat		92 019	-228 048

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9 & 14	7 142 365	7 631 335
Summa materiella anläggningstillgångar		7 142 365	7 631 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		7 184 365	7 673 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 885	17 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 555	85 942
Summa kortfristiga fordringar		88 439	103 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	724 211	1 178 006
Summa kassa och bank		724 211	1 178 006
Summa omsättningstillgångar		812 651	1 281 588
Summa tillgångar		7 997 016	8 954 923



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	562 716	562 716
Uppskrivningsfond	5 938 200	6 323 200
Reservfond	341	341
Fond för yttre underhåll	2 528 779	2 031 648
Summa bundet eget kapital	9 030 036	8 917 905
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 411 085	-1 685 906
Årets resultat	92 019	-228 048
Summa fritt eget kapital	-2 319 066	-1 913 954
Summa eget kapital	6 710 970	7 003 951
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	647 500
Summa långfristiga skulder	0	647 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 046 304
Leverantörsskulder	30 509	56 420
Skatteskulder	8 156	6 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	194 634
Summa kortfristiga skulder	1 286 046	1 303 472
Summa eget kapital och skulder	7 997 016	8 954 923



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	130 404	43 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 970	99 825
	234 374	143 343
Erhållen ränta	270	18 172
Erlagd ränta	-44 654	-283 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 990	-122 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 143	4 082
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-7 928	7 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 205	-110 974
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	224 326
Investeringar i byggnader och mark	0	-124 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	99 996
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-651 000	-508 500
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	522 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-651 000	13 690
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-453 795	2 712
Likvida medel vid årets början	1 178 006	1 175 294
Likvida medel vid årets slut	724 211	1 178 006



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning) om årsredovisning i mindre företag.

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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivning till och med
Byggnader	Linjär	2015
Ombyggnad	Linjär	2025
Solceller	Linjär	2034
Elsystem	Linjär	2035
Badrumsrenovering	Linjär	2043
Fönsterrenovering	Linjär	2051
Regnskydd skorstenar (huvar)	Linjär	2049

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 332 060	1 305 984
Årsavgifter, lokaler	9 600	516
Hyror, lokaler	34 230	51 869
Hyror, p-platser	54 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 534
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	2 800
Elavgifter	98 400	47 929
Kabel-tv-avgifter	97 800	95 679
Övriga ersättningar	9 657	2 363
Fakturerade kostnader, (del av renhållningskostnad vidarefaktureras)	34 802	35 761
Övriga sidointäkter	31	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	1
Summa nettoomsättning	1 670 584	1 575 368

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	720	840
Summa övriga rörelseintäkter	720	840

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-95 869	-92 381
Reparationer	-54 107	-52 299
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 036	-68 440
Försäkringspremier	-35 464	-31 012
Kabel- och digital-TV	-165 122	-167 338
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 069	-2 634
Snö- och halkbekämpning	-19 500	-49 240
Förbrukningsinventarier	-2 489	-5 910
Vatten	-125 007	-101 959
Fastighetsel	-92 156	-120 145
Uppvärmning	-412 349	-418 023
Sophantering och återvinning	-81 883	-83 800
Trappstäd och fastighetsskötsel	-69 353	-49 352
Summa driftskostnader	-1 233 104	-1 242 433

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-72 339	-76 044
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-2 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 322	-9 304
Inkasso	-138	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 457	-2 363
Kontorsmateriel	-1 200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-2 925
Konsultarvoden	0	-1 500
Bankkostnader	-2 668	-2 697
Övriga externa kostnader	0	-4 560
Summa övriga externa kostnader	-117 299	-102 071

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-57 100	-61 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 756	-14 300
Sociala kostnader	-11 672	-12 761
Summa personalkostnader	-86 528	-88 361

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter, standardförbättringar	-103 970	-99 825
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-103 970	-99 825

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader	-38 656	-58 965
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång (nedskrivning av bostadsrättslokal konverterad till hyresrätt april 2023)		-225 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-38 656	-283 965

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	793 914	793 914
Mark	39 800	39 800
Standardförbättringar	4 031 100	3 906 770
	4 864 814	4 740 484
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	124 330
	0	124 330
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 864 814	4 864 814

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-793 914	-793 914
Standardförbättringar	-2 762 765	-2 662 940
	-3 556 679	-3 456 854
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-103 970	-99 825
	-103 970	-99 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 660 649	-3 556 679

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	6 323 200	0
Årets uppskrivning, mark	0	6 323 200
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-385 000	0
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	5 938 200	6 323 200

Restvärde enligt plan vid årets slut	7 142 365	7 631 335
Varav		

Byggnader	0	0
Mark	5 978 000	6 363 000
Standardförbättringar	1 164 365	1 268 335

Taxeringsvärden

Bostäder	24 800 000	22 600 000
Lokaler	480 000	487 000

Totalt taxeringsvärde	25 280 000	23 087 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 302 000</i>	<i>16 724 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 978 000</i>	<i>6 363 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 259	10 945
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 799	22 857
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 557	13 454
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 213	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 727	38 686
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 555	85 942

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, Handelsbanken	115	115
Transaktionskonto, Swedbank	724 096	1 177 891
Summa kassa och bank	724 211	1 178 006

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	1 042 804	1 693 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 042 804	-1 039 304
Långfristig skuld vid årets slut	0	647 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2025-12-01	654 500,00	0,00	7 000,00	647 500,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2026-01-01	1 039 304,00	0,00	644 000,00	395 304,00
Summa			1 693 804,00	0,00	651 000,00	1 042 804,00

*Senast kända räntesatser

Av kortfristiga lån (lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår) kommer föreningen att amortera 51 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2025-12-01 och 2026-01-01 (Stadshypotek) om 647 500 kr och 395 304 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	3 541	9 539
Upplupna elkostnader	6 440	7 510
Upplupna vattenavgifter	13 616	18 959
Upplupna värmekostnader	19 167	31 052
Upplupna kostnader för renhållning	10 226	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 966	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 621	127 575
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 577	194 634

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	2 890 000	2 890 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång är påträffade.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-19

Årsredovisningen undertecknas med elektronisk signatur

Digital signering – se bilaga

David Axell

Digital signering – se bilaga

Åke Åkerblom,

Digital signering – se bilaga

Håkan Häffner

Digital signering – se bilaga

Maxwell Richmond

Digital signering – se bilaga

Sirpa Modén

Digital signering – se bilaga

Daniel Vilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Ingemar Olofsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567548576

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Östersundshus 1
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-01-19 11:36:47 CET (+0100) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2026-01-28 19:30:38 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

David Axell (DA)
adaxea@gmail.com
+46724283021



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID AXELL"
Signerade 2026-01-21 15:46:55 CET (+0100)

Åke Åkerblom (ÅÅ)
ake.akerblom@outlook.com
+46702135354



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke
Torsten Åkerblom"
Signerade 2026-01-19 11:38:33 CET (+0100)

Sirpa Modén (SM)
sirpamoden@hotmail.se
+46704008851



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIRPA MODÉN"
Signerade 2026-01-19 11:53:11 CET (+0100)

Håkan Häffner (HH)
heffa.h@hotmail.com
+46730620100



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN HÄFFNER"
Signerade 2026-01-22 18:02:17 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567548576

Maxwell Richmond (MR)
maxwellrichmond@gmail.com
+46706441990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maxwell Sebastian Richmond"
Signerade 2026-01-19 12:12:04 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel-Paul Vilhelmsson"
Signerade 2026-01-19 12:30:12 CET (+0100)

Ingemar Olofsson (IO)
inolof@gmail.com
+46703953916



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRANS BIRGER INGEMAR OLOFSSON"
Signerade 2026-01-19 13:09:36 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-01-28 19:30:38 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 1, org.nr. 793200-1485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 1 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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 1 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, medelförvaltningen 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

Ingemar Olofsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567549763

Dokument

RBF Östersundshus nr 1 RB 250831
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-01-19 11:38:57 CET (+0100) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2026-01-28 19:28:50 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Ingemar Olofsson (IO)
inolof@gmail.com
+46703953916



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRANS BIRGER INGEMAR OLOFSSON"
Signerade 2026-01-21 09:24:12 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-01-28 19:28:50 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 1 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

