

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Östersundshus 23
Org nr: 716414-5257



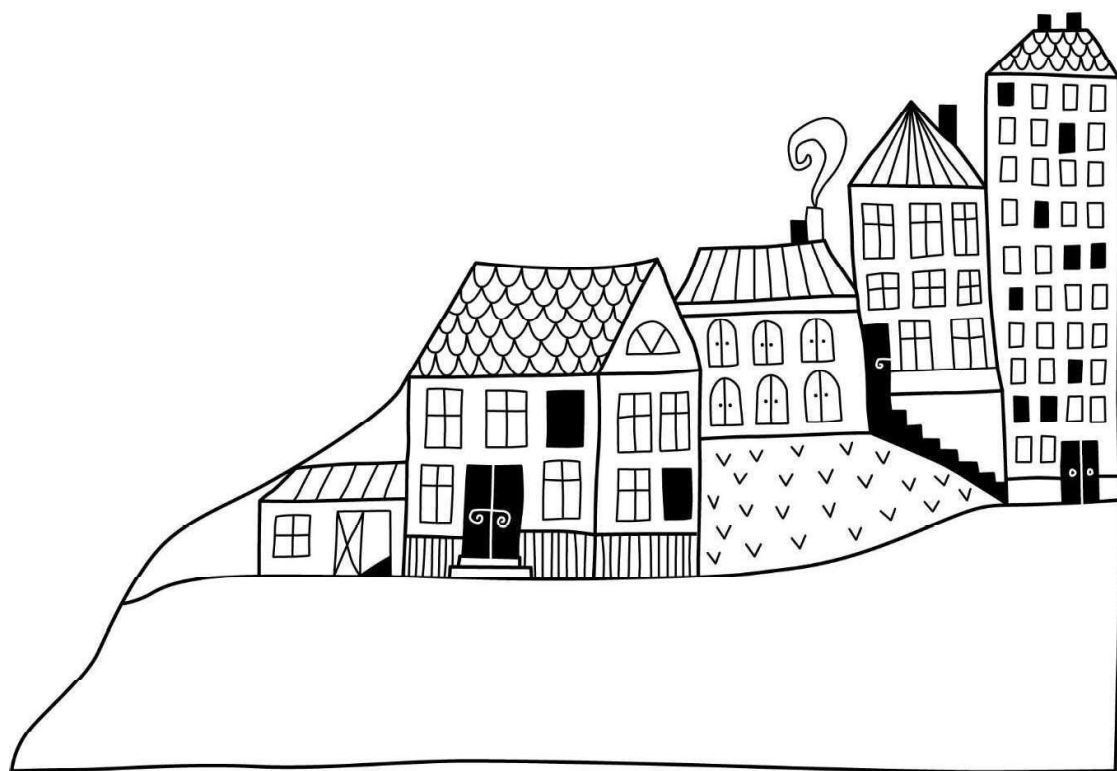


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Hållbarhetsbilaga



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 23 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 28 860 888 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-05.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för planerat underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och planerat underhåll. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 238% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 091 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Semlan 35 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lillfjällvägen 2-8 och Storågränd 2-44 i Östersund.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	<5 r.o.k.	Summa
9	46	60	15	1	1	132

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	76	60
Total tomtarea		26 593 m ²
Total bostadsarea		9 909 m ²
Total lokalarea		1 656 m ²
Årets taxeringsvärde		66 342 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		62 617 000 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 368 tkr och planerat underhåll för 255 tkr. Årets 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 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 5 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 22 309 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 462 tkr. Av detta är 359 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 803 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 633 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 nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	27 338
Hissar	92 450
Låssystem	84 057
Markytor	51 650

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Söderström	Ordförande	2026
Helena Söderström	Sekreterare	2027
Jonny Malmsten	Ledamot	2026
Olena Tymoshchyk	Ledamot	2027
Helene Batchelor	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Hedenborg	Suppleant	2027
Robert Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Rosdahl, BoRevision Revisionsbyrå i Sverige AB	Revisor	2026
Maj-Lis Flygare	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Andersen, BoRevision Revisionsbyrå i Sverige AB		2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Seth Wiklund		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 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 706 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 876	7 751	7 426	7 317	7 341
Resultat efter finansiella poster*	1 242	31	1 323	1 849	-863
Resultat exkl avskrivningar	2 091	673	1 913	2 433	-324
Årets kassaflöde	1 707	172	-1 413	1 261	-1 948
Soliditet %*	33	31	30	27	23
Likviditet %	50	58	74	85	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	736	723	701	694	697
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	340	376	318	280	280
Energikostnad kr/kvm*	202	197	184	156	171
Sparande kr/kvm*	203	149	206	239	244
Ränta kr/kvm	46	53	45	37	44
Skuldsättning kr/kvm*	2 144	2 232	2 321	2 409	2 495
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 502	2 605	2 709	2 812	2 911
Räntekänslighet %*	3,4	3,6	3,9	4,1	4,2

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 059 942	6 527 337	3 420 727	31 065
Disposition enl. årsstämmobeslut			31 065	-31 065
Reservering underhållsfond		633 000	-633 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-255 495	255 495	
Årets resultat				1 241 617
Vid årets slut	2 059 942	6 904 842	3 074 287	1 241 617

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 451 792
Årets resultat	1 241 617
Årets fondreservering enligt stadgarna	-633 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 495

Summa **4 315 904**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 315 904**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 876 002	7 750 868
Övriga rörelseintäkter		17 361	10 816
Summa		7 893 363	7 761 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 191 832	-5 397 144
Övriga externa kostnader	Not 4	-976 283	-971 273
Personalkostnader	Not 5	-148 119	-175 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-849 042	-642 046
Summa rörelsekostnader		-6 165 275	-7 185 912
Rörelseresultat		1 728 088	575 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 654	68 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 125	-613 705
Summa finansiella poster		-486 471	-544 707
Resultat efter finansiella poster		1 241 617	31 065
Årets resultat		1 241 617	31 065



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	32 631 992	32 753 358
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	727 675
Summa materiella anläggningstillgångar		32 631 992	33 481 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	264 000
Summa anläggningstillgångar		32 895 992	33 745 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 718	4 620
Övriga fordringar		751 178	738 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	404 954	354 286
Summa kortfristiga fordringar		1 160 850	1 096 984
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 944 855	4 237 729
Summa kassa och bank		5 944 855	4 237 729
Summa omsättningstillgångar		7 070 515	5 334 713
Summa tillgångar		40 001 696	39 079 746

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 059 942	2 059 942
Fond för yttre underhåll		6 904 842	6 527 337
Summa bundet eget kapital		8 964 784	8 587 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 074 287	3 420 727
Årets resultat		1 241 617	31 065
Summa fritt eget kapital		4 315 904	3 451 792
Summa eget kapital		13 280 688	12 039 070
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 650 278	17 898 977
Summa långfristiga skulder		12 650 278	17 898 977
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 145 067	7 918 736
Leverantörsskulder		779 325	205 199
Skatteskulder		10 393	22 911
Övriga skulder	Not 12	234 987	34 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	900 959	959 959
Summa kortfristiga skulder		14 070 731	9 141 699
Summa eget kapital och skulder		40 001 696	39 079 746



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 728 088	575 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	849 042	642 046
	2 577 130	1 217 818
Erhållen ränta	49 654	68 998
Erlagd ränta	-543 150	-631 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 083 634	655 471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-63 867	-292 887
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	709 725	-66 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 729 494	296 017
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-727 675	980 000
Investeringar i inventarier	727 675	-81 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	898 243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 022 368	-1 022 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 368	-1 022 368
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 707 126	171 892
Likvida medel vid årets början	4 237 729	4 065 837
Likvida medel vid årets slut	5 944 855	4 237 729

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNR 2012:1 tillämpats. Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 januari 2025. 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 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Östersundshus nr 23 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024-12-31 enligt k3:s 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, stomme	Linjär	120
Byggnader, balkonger	Linjär	50
Byggnader, tak	Linjär	50
Byggnader, fasad	Linjär	100
Byggnader, stamledning värme	Linjär	80
Byggnader, stamledning VA	Linjär	50
Byggnader, fönster	Linjär	50
Byggnader, el	Linjär	50
Byggnader, ventilation	Linjär	20
Byggnader, solceller	Linjär	20
Byggnader, hissar	Linjär	50
Byggnader, hyresgästanpassningar	Linjär	20
Byggnader, entrépartier	Linjär	30
Byggnader, inre ytskikt	Linjär	20
Byggnader, dörrar	Linjär	30
Byggnader, tvättutrustning	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 992 340	6 855 108
Hyrer, lokaler	12 800	11 000
Hyrer, garage	310 590	310 800
Hyrer, p-platser	144 225	144 900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-292	-800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 750	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 306	-1 865
Rabatter	-87	0
Elavgifter	305 625	313 918
Lokalintäkter, gym	11 540	2 897
Lokalintäkter, övernattningsrum och gemensamhetslokal	23 750	32 428
Övriga ersättningar	83 969	82 515
Övriga sidointäkter	18	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-32	-33
Summa nettoomsättning	7 876 002	7 750 868

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-255 495	-1 049 935
Reparationer	-368 375	-671 468
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 741	-199 170
Försäkringspremier	-91 714	-81 887
Kabel- och digital-TV	-230 199	-254 319
Återbäring från Riksbyggen	3 000	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 930
Serviceavtal	-83 684	-77 866
Obligatoriska besiktningar	-12 030	-16 340
Snö- och halkbekämpning	-147 692	-269 473
Förbrukningsinventarier	-29 526	-9 499
Vatten	-716 501	-590 909
Fastighetsel	-403 586	-521 864
Uppvärmning	-1 215 300	-1 170 213
Sophantering och återvinning	-293 036	-307 492
Fastighetsskötsel extra, trappstäd, jour	-141 953	-170 777
Summa driftskostnader	-4 191 832	-5 397 144

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-879 764	-849 247
IT-kostnader	-2 180	-6 164
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-31 425	-48 703
Inkasso- och KFM-avgifter	-673	-1 831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 309	-23 157
Telefon och porto	-4 316	-11 873
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-9 900
Bankkostnader	-4 466	-5 339
Övriga externa kostnader	0	-60
Summa övriga externa kostnader	-976 283	-971 273

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-104 300	-116 450
Sammanträdesarvoden	0	-4 560
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 858	-21 031
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 800
Sociala kostnader	-26 961	-31 609
Summa personalkostnader	-148 119	-175 450

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-794 885	-533 220
Avskrivning Markanläggningar	-54 157	-69 674
Avskrivning Installationer	0	-39 152
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-849 042	-642 046

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 521 319	46 656 735
Mark	1 345 360	1 345 360
Markanläggning	1 083 142	2 063 142
	49 949 821	50 065 237
Årets anskaffningar		
Byggnader, omklassificering av solceller från installationer	864 584	0
Markanläggning	0	-980 000
	864 584	-980 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 814 405	49 085 237

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-16 253 609	-15 720 389
Markanläggningar	-78 270	-8 596
	-16 331 879	-15 728 985

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	794 885	-533 220
Årets avskrivning markanläggningar	-54 157	-69 674
	740 728	-602 894

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-15 591 151 -16 331 879

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 631 992 32 753 358

Varav

Byggnader	30 335 917	30 403 126
Mark	1 345 360	1 345 360
Markanläggningar	950 715	1 004 872

Taxeringsvärden

Bostäder	64 600 000	61 000 000
Lokaler	1 742 000	1 617 000

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark***66 342 000** **62 617 000**

53 825 000 50 831 000

12 517 000 11 786 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer, solceller	864 584	782 827
	864 584	782 827
Årets anskaffningar		
Installationer, solceller	0	81 757
	864 584	81 757
Omklassificeringar		
Installationer, solceller, <i>omklassificering till byggnader</i>	-864 584	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-864 584	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	864 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, solceller	-136 909	-97 756
	-136 909	-97 756
Gjorda avskrivningar på årets omklassificeringar		
Utrangering installationer – <i>solceller, omklassificering till byggnader</i>	136 909	0
	136 909	0
Årets avskrivningar		
Installationer, solceller	0	-39 152
	0	-39 152
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer, solceller	0	-136 909
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-136 909
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	727 675
Varav		
Installationer, solceller	0	727 675

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 745	91 714
Upplupna räntekostnader	35 189	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	213 233	204 983
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 781	57 588
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 006	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404 954	354 286

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Sparkonto SBAB	2 163 950	2 163 950
Företagskonto Swedbank	40 458	6 156
Transaktionskonto	3 738 447	2 065 623
Summa kassa och bank	5 944 855	4 237 729

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 795 345	25 817 713
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 022 368	-1 022 368
Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-11 122 699	-6 896 363
Långfristig skuld vid årets slut	12 650 278	17 898 977

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,98%	2025-07-28	4 273 244,00	-4 178 306,00	94 938,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	7 379 534,00	0,00	204 000,00	7 175 534,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2026-06-30	4 576 925,00	0,00	212 880,00	4 364 045,00
SWEDBANK	4,33%	2027-09-24	3 751 000,00	0,00	143 000,00	3 608 000,00
SWEDBANK	2,98%	2028-04-25	0,00	4 178 306,00	94 938,00	4 083 368,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-06-30	3 007 000,00	0,00	194 000,00	2 813 000,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2030-10-30	2 830 010,00	0,00	78 612,00	2 751 398,00
Summa			25 817 713,00	0,00	1 022 368,00	24 795 345,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 022 368 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 lån om 7 175 534 kr och 4 364 045 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 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	209 437	0
Medlemmarnas reparationsfonder	39 111	39 111
Övriga skulder	-98	0
Skuld för moms	-13 343	-4 097
Avräkning hyror och avgifter	-120	-120
Summa övriga skulder	234 987	34 894

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	52 120	59 145
Upplupna driftskostnader	0	20 392
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	297 014
Upplupna elkostnader	51 809	0
Upplupna värmekostnader	141 897	137 958
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 985	6 744
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	648 148	438 706
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900 959	959 959

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	46 009 000	46 009 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 15 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 17 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas med digitala underskrifter



Andreas Söderström



Helena Söderström



Helene Batchelor



Jonny Malmsten

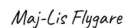


Olena Tymoshchuk

Vår revisionsberättelse har lämnats med digitala underskrifter



Oscar Rosdahl
Revisor
BoRevision Revisionsbyrå i Sverige AB



Maj-Lis Flygare
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 23, org.nr. 716414-5257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 23 för räkenskapsåret 2025.

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 december 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. 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Östersundshus nr 23 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 provar 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl

Maj-Lis Flygare

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Maj-Lis Flygare
Av föreningen vald revisor



Hållbarhetsredovisning 2025

RBF Östersundshus 23 (716414-5257)

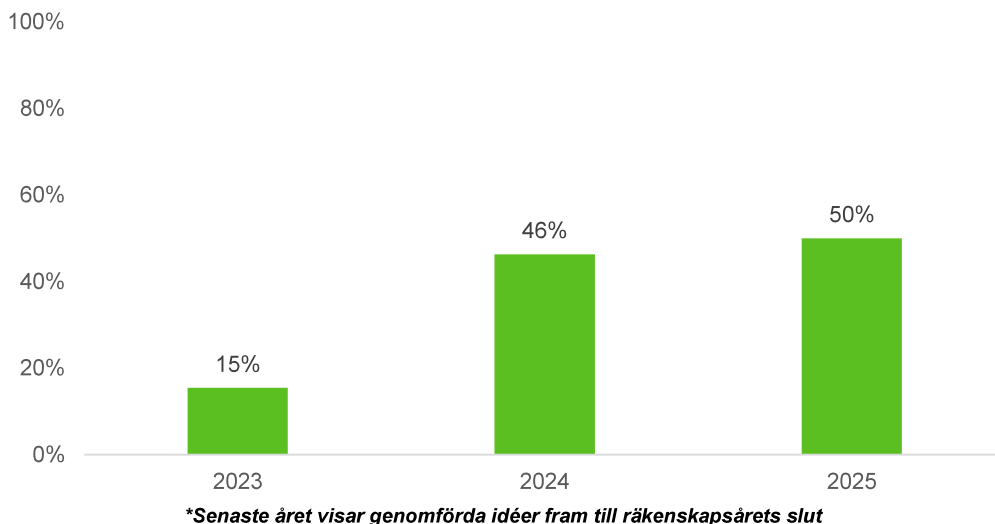


Hållbarhetsidéer

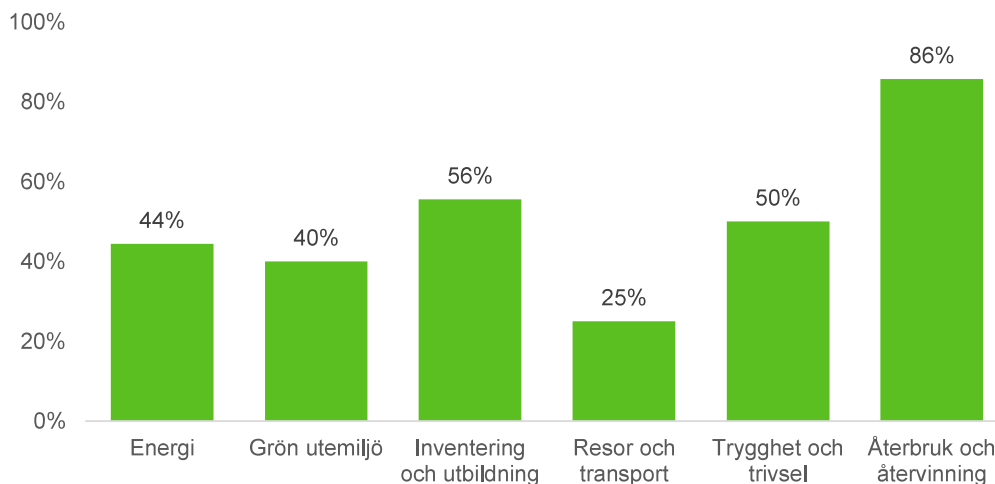
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Östersundshus 23 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 50% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Installerat solceller
- Minskat onödig energianvändning
- Övervakat driften
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor utomhus

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt en äng
- Planterat träd
- Startat insekshotell
- Växter som blommar hela säsongen

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar

Återbruk och återvinning

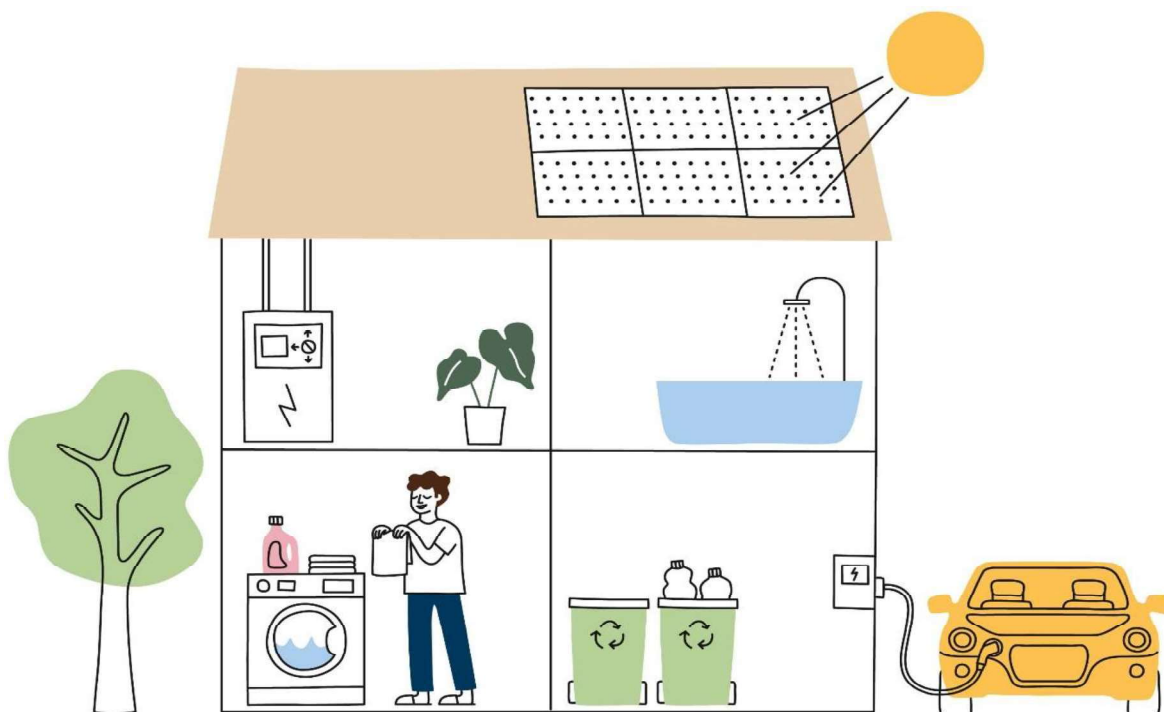
- Delat på saker och tjänster
- Sorterat ut textilier
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Anordnat skräpplockardag
- Skapat en prylhylla
- Samlat in farligt avfall

Inventering och utbildning

- Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Inventerat ljuskällor
- Utvecklat styrelsen
- Klimatanpassat fastigheten
- Utsett miljö- och energiansvarig

Trygghet och trivsel

- Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Organiserat grannsamverkan
- Träffats dagtid



Energi

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

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

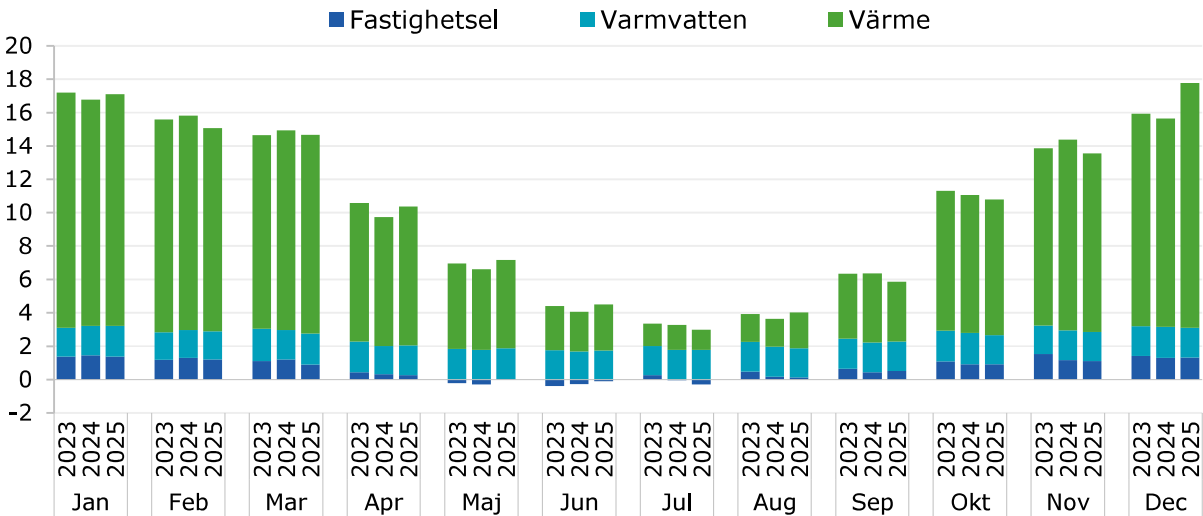
Föreningens totala area var 12 055 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	123	122	123	kWh/m ²
Varav fastighetsel	9	8	7	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	22	21	21	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 1 110 l/m² varav 360 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 21 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

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

<https://weeffect.se>

RBF Östersundshus 23

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 23 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

