

Årsredovisning

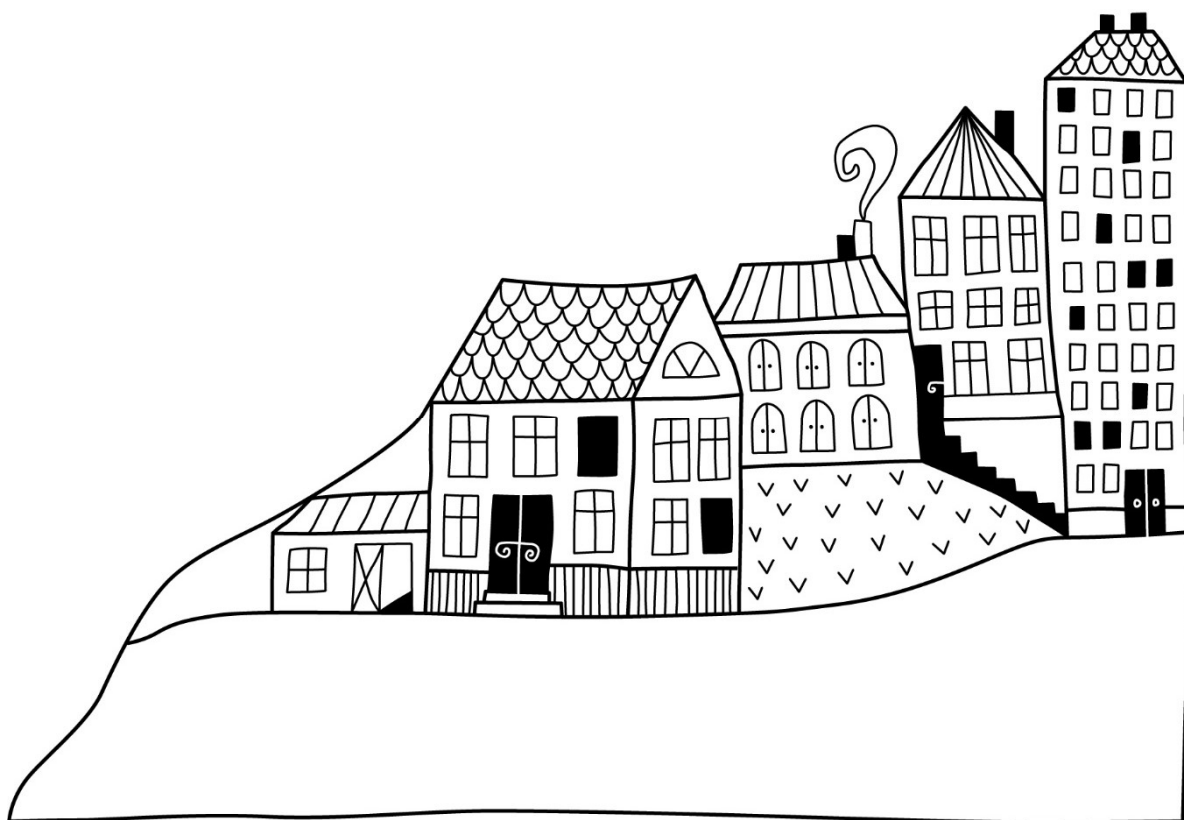
2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Östersundshus 5
Org nr: 793200-1451



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 5 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 1945. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-09.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 94% till 152%.

I resultatet ingår avskrivningar med 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 015 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjorten 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader uppförda inrymmande 114 lägenheter, 2 bostadsrättslokaler och 26 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Stapelmohrs väg 18-20 A-C, Samuel Permans gata 22-24, Litsvägen 31-33 A-C, samt Biblioteksgatan 29 A-C i Östersund.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
81	27	6	114

Dessutom tillkommer:

Bostadsrättslokaler	Lokaler	Garage	P-platser
2	26	28	63

Total tomtarea	13 901 m ²
Total bostadsarea	6 800 m ²
Total lokalarea, hyresrätt	599 m ²
Total lokalarea, bostadsrättslokaler	106 m ²



Årets taxeringsvärde	83 394 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 619 000 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 156 tkr och planerat underhåll för 407 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 144 kr/m² i enlighet med i underhållsplanen specificerad kostnad per år. (30 år) Underhållsplanen uppdaterades senast december 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av tvättstugor	2015
Belysning allmänna utrymmen	2015
Exteriörbelysning	2017
Underhåll skorsten	2017
Målning Trapphus	2019
Ventilbyte	2019
Låssystem	2019
Soprumsdörr	2019
Renovering Bastu	2020
Installation rörelsedetektorer	2021
Dränering/montering lövsilar	2021
Garagerenovering	2021
Våtrumsbesiktningar	2021
Torktumlare	2023
Nya motorvärmarstolpar	2023
Skyddsrum	2024-2025
Installationer, säker vatten	2024-2025
Byte gruppventiler värmesystem	2024
Årets utförda underhåll	Belopp
Lokaler	56 489
Gemensamma utrymmen, skyddsrum	266 050
Installation av hjärtstartare	12 673
Installationer, säker vatten	22 015
Huskropp utvändigt, fasad burspråk	50 214



	År
Planerat underhåll/investeringar	
Balkongrenovering (11 000 tkr – enligt underhållsplan)	2026-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Bengtsson	Ordförande	2026
Margaretha Andersson	Sekreterare	2026
Björn Qvarfordt	Ledamot	2026
Marianne Ottersgård	Ledamot	2027
Eva-Britt Nordström	Ledamot	2027
David Carlsson	Ledamot	2027
Peter Wall	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Kastås	Suppleant	2026
Viktor Thorberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Rosdal, BoRevison i Sverige AB	Revisor	2026
Henrik Johansson	Förtroendevald revisor	

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Nilsson	2026
Martin Knutsson	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 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

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

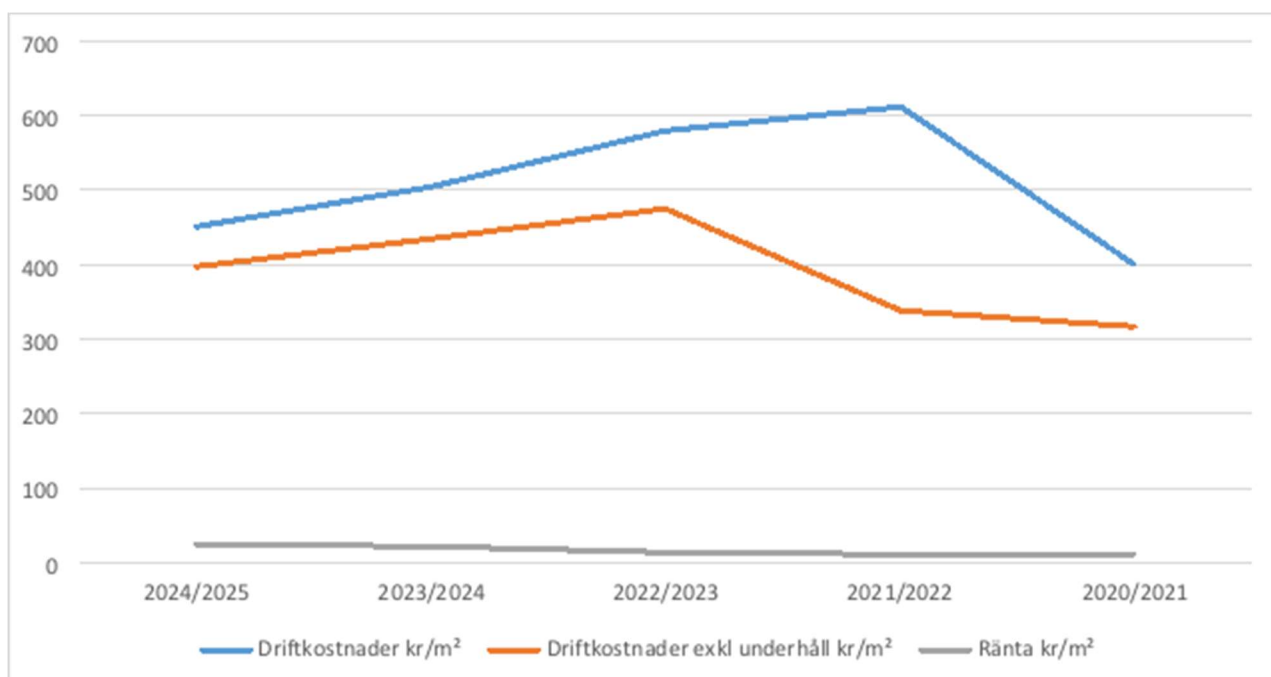
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 726	5 045	4 869	4 734	4 650
Resultat efter finansiella poster*	643	-303	-16	-1 211	202
Resultat exkl avskrivningar	1 015	54	326	-864	538
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-63	-1 955	-292	-1 482	-80
Balansomslutning	8 252	7 716	8 444	10 072	10 369
Årets kassaflöde	895	-721	-1 332	75	330
Soliditet %*	25	19	21	18	29
Likviditet %	38	20	40	74	117
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	152	94	150	123	222
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	87	74	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	707	638	620	602	592
Driftkostnader kr/kvm	451	504	579	611	398
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	397	434	474	337	316
Energikostnad kr/kvm*	265	252	211	218	203
Underhållsfond kr/kvm	368	279	81	104	296
Reservering till underhållsfond kr/kvm	144	268	82	82	82
Sparande kr/kvm*	190	77	149	159	154
Ränta kr/kvm	22	21	14	11	11
Skuldsättning kr/kvm*	684	720	756	792	828
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	743	782	822	861	900
Räntekänslighet %*	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 550	217 555	2 093 633	-690 191	-302 960
Disposition enl. årsstämmobeslut				-302 960	302 960
Reservering underhållsfond			1 078 000	-1 078 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-407 441	407 441	
Årets resultat					642 957
Vid årets slut	137 550	217 555	2 764 192	-1 663 710	642 957

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-993 152
Årets resultat	642 957
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 078 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	407 441
Summa	-1 020 754

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 020 754**

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	5 725 889	5 044 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 937	1 020
Summa rörelseintäkter		5 771 826	5 045 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 384 686	-3 780 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 147 926	-1 000 068
Personalkostnader	Not 6	-58 097	-51 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-372 360	-356 685
Summa rörelsekostnader		-4 963 068	-5 188 783
Rörelseresultat		808 758	-143 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 582	984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 383	-160 939
Summa finansiella poster		-165 801	-159 955
Resultat efter finansiella poster		642 957	-302 960
Årets resultat		642 957	-302 960

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8 & 14	5 805 130	6 147 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	304 892	335 192
Summa materiella anläggningstillgångar		6 110 022	6 482 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		6 281 022	6 653 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		112 446	105 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	133 525	127 777
Summa kortfristiga fordringar		245 971	232 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 724 903	829 750
Summa kassa och bank		1 724 903	829 750
Summa omsättningstillgångar		1 970 873	1 062 664
Summa tillgångar		8 251 895	7 716 046

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 550	137 550
Reservfond		217 555	217 555
Fond för yttre underhåll		2 764 192	2 093 633
Summa bundet eget kapital		3 119 297	2 448 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 663 711	-690 191
Årets resultat		642 957	-302 960
Summa fritt eget kapital		-1 020 754	-993 152
Summa eget kapital		2 098 543	1 455 586
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	962 896	1 042 896
Summa långfristiga skulder		962 896	1 042 896
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 168 247	4 359 599
Leverantörsskulder		216 293	173 276
Skatteskulder		31 569	20 287
Övriga skulder		45 453	51 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	728 894	612 650
Summa kortfristiga skulder		5 190 456	5 217 564
Summa eget kapital och skulder		8 251 895	7 716 046

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	808 758	-143 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	372 360	356 685
	1 181 118	213 680
Erhållen ränta	1 600	2 951
Erlagd ränta	-170 927	-154 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 011 791	61 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 075	144 970
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	167 789	-159 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 166 505	46 904
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-172 403
Investeringar i inventarier	0	-324 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-496 903
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-271 352	-271 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 352	-271 352
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	895 153	-721 351
Likvida medel vid årets början	829 750	1 551 101
Likvida medel vid årets slut	1 724 903	829 750



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	Antal år
Byggnader	Linjär	93
Ombyggnader	Linjär	68
Badrumsrenovering	Linjär	41
Fönsterrenovering	Linjär	35
Avloppsrenovering	Linjär	50
Nya Motorvärmplatser	Linjär	20
Lokalanpassning	Linjär	20
Asfaltering	Linjär	10
Bokningssystem Tvättstuga	Linjär	5
Hjärtstartare	Linjär	3
IMD	Linjär	15
Värmekabel i hängränna	Linjär	10
Frånluftsfläktar Garage	Linjär	15
Brytskydd Entrédörrar	Linjär	10

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*	4 607 496	4 305 960
Årsavgifter, lokaler*	67 332	62 928
Hyror, lokaler	329 806	310 509
Hyror, garage	151 200	134 400
Hyror, p-platser	188 750	151 450
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 808	-42 981
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	-40
Elavgifter	207 598	35 268
Övriga avgifter	123 012	14 514
Övriga ersättningar, panter & överlåtelse samt övernattningsrum	75 862	62 723
Fakturerade kostnader	4 899	10 042
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-15
Summa nettoomsättning	5 725 889	5 044 758

*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	1 187	1 020
Försäkringsersättningar	44 750	0
Summa övriga rörelseintäkter	45 937	1 020

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-407 441	-526 916
Reparationer	-155 529	-280 101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 476	-216 010
Försäkringspremier	-84 733	-73 926
Kabel- och digital-TV	-237 150	-236 907
Pcb/Radonsanering	0	-57 628
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 000
Obligatoriska besiktningar	-1 925	0
Bevakningskostnader	-3 244	0
Snö- och halkbekämpning ((takskottning och borttagning av is 2023-2024)	-50 664	-312 106
Förbrukningsinventarier	-12 102	-3 500
Vatten	-381 674	-310 045
Fastighetsel	-244 218	-214 090
Uppvärmning	-1 361 545	-1 364 163
Sophantering och återvinning	-197 985	-186 023
Övriga fastighetskostnader, utemiljö, rörlig tid teknisk förvaltning	-17 199	0
Summa driftskostnader	-3 384 686	-3 780 416

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-1 033 065	-941 554
Lokalkostnader	0	-1 200
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisor (ej beräknat revisionsarvode 2023-2024 pga byte av revisor)	-24 500	-4 250
Övriga försäljningskostnader	-10 474	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 847	-25 920
Kreditupplysningar	-197	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 765	-14 442
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-8 550
Konsultarvoden	-1 500	0
Bankkostnader	-4 344	-4 076
Summa övriga externa kostnader	-1 147 926	-1 000 068

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-39 620	-39 270
Sammanträdesarvoden	-6 695	-4 950
Övriga personalkostnader	-3 958	0
Sociala kostnader	-7 824	-7 394
Summa personalkostnader	-58 097	-51 614

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-19 630	-19 630
Avskrivning Markanläggningar	-8 800	-8 800
Avskrivningar tillkommande utgifter, standardförbättringar	-313 630	-306 111
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 083	-18 671
Avskrivning Installationer	-23 218	-3 474
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-372 360	-356 685

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 337 019	3 337 019
Mark	194 557	194 557
Standardförbättringar	14 628 456	14 456 053
Markanläggningar, asfaltering	88 000	88 000
	18 248 032	18 075 629
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	172 403
	0	172 403
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 248 032	18 248 032

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 022 946	-3 003 317
Standardförbättringar	-9 042 696	-8 736 584
Markanläggningar, asfaltering	-35 200	-26 400
	-12 100 842	-11 766 301
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-19 630	-19 630
Årets avskrivning standardförbättringar	-313 630	-306 111
Årets avskrivning markanläggningar, asfaltering	-8 800	-8 800
	-342 059	-334 541
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 442 901	-12 100 842
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 805 130	6 147 190

Varav

Byggnader	294 443	314 072
Mark	194 557	194 557
Standardförbättringar	5 272 131	5 585 760
Markanläggningar, asfaltering	44 000	52 800

Taxeringsvärden

Bostäder	79 800 000	73 600 000
Lokaler	3 594 000	3 019 000

Totalt taxeringsvärde

	83 394 000	76 619 000
<i>varav byggnader</i>	63 154 000	54 699 000
<i>varav mark</i>	20 240 000	21 920 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 189	79 189
Installationer	324 500	
	403 689	79 189
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD 277 tkr & värmekabel i hängränna 47,5 tkr)	0	324 500
	0	324 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	403 689	403 689
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-65 023	-46 352
Installationer	-3 474	
	-68 496	-46 352
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 083	-18 671
Installationer	-23 218	-3 474
	-30 301	-22 145
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	98 797	68 497
Restvärde enligt plan vid årets slut	304 892	335 192
Varav		
Inventarier och verktyg	7 083	14 166
Installationer	297 809	321 026

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	21	39
Förutbetalda försäkringspremier	29 222	26 092
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 537	81 905
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 745	19 742
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 525	127 777

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB och Swedbank	36 097	31 043
Transaktionskonto, Swedbank	1 688 805	798 707
Summa kassa och bank	1 724 903	829 750

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	5 131 143	5 402 495
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 088 247	-4 279 599
Långfristig skuld vid årets slut	962 896	1 042 896

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	2,95%	2025-10-30	1 860 300,00	0,00	46 800,00	1 813 500,00
STADSHYPOTEK**	3,55%	2025-12-03	395 155,00	0,00	19 924,00	375 231,00
STADSHYPOTEK**	3,25%	2025-12-30	373 019,00	0,00	48 128,00	324 891,00
STADSHYPOTEK**	3,45%	2026-01-02	1 651 125,00	0,00	76 500,00	1 574 625,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2026-10-30	1 122 896,00	0,00	80 000,00	1 042 896,00
Summa			5 402 495,00	0,00	271 352,00	5 131 143,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 191 352 kr.

Av den långfristiga skulden förfaller 962 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om **4 088 247 kr (STADSHYPOTEK) 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	19 571	23 115
Upplupna elkostnader	26 935	22 824
Upplupna vattenavgifter	60 299	51 189
Upplupna värmekostnader	59 706	63 084
Upplupna kostnader för renhållning	27 662	24 636
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 173	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	511 298	427 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	728 894	612 650

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	8 249 000	8 249 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-16

Årsredovisningen undertecknas med elektronisk signatur

Digital signatur – se bilaga

Bertil Bengtsson

Digital signatur – se bilaga

Margaretha Andersson

Digital signatur – se bilaga

Eva-Britt Nordström

Digital signatur – se bilaga

Marianne Ottersgård

Digital signatur – se bilaga

Björn Qvarfordt

Digital signatur – se bilaga

David Carlsson

Digital signatur – se bilaga

Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Digital signering – se bilaga

Oscar Rosdal

Revisor

Borevision i Sverige AB

Digital signering – se bilaga

Henrik Johansson

Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567417763

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Östersundshus 5
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-01-16 15:29:40 CET (+0100) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2026-01-20 09:50:19 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Bertil Bengtsson (BB)
berra.bengtsson4@gmail.com
+46703305581



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL BENGTTSSON"
Signerade 2026-01-16 15:34:48 CET (+0100)

Margaretha Andersson (MA)
maggan.andersson.68@gmail.com
+46706213984



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Margaretha Andersson"
Signerade 2026-01-17 08:25:28 CET (+0100)

Björn Qvarfordt (BQ)
qvarfordtbjorn@gmail.com
+46730599117



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN QVARFORDT"
Signerade 2026-01-16 15:54:40 CET (+0100)

Marianne Ottersgård (MO)
astridmarianne@hotmail.com
+46706646671



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE OTTERSGÅRD"
Signerade 2026-01-16 15:31:53 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567417763

Ewa-Britt Nordström (EN)
ewabrittnordstrom@gmail.com
+46706564941



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-BRITT NORDSTRÖM"
Signerade 2026-01-16 15:31:32 CET (+0100)

David Carlsson (DC)
david.carlsson@gmail.com
+46702660948



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK DAVID CARLSSON"
Signerade 2026-01-16 15:31:28 CET (+0100)

Peter Wall (PW)
peter.wall@riksbyggen.se
+46703081928



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Peter Wall"
Signerade 2026-01-19 08:22:33 CET (+0100)

Henrik Johansson (HJ)
henrik.johansson@miun.se
+46706704369



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK JOHANSSON"
Signerade 2026-01-19 20:48:41 CET (+0100)

Oscar Rosdahl (OR)
oscar.rosdahl@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR ROSDAHL"
Signerade 2026-01-20 09:50:19 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567417763

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 5, org.nr. 793200-1451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 5 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 5 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Henrik Johansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567421066

Dokument

RB brf Öhus 5

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-01-16 15:30:24 CET (+0100) av Elia

Johansson (EJ)

Färdigställt 2026-01-20 09:49:35 CET (+0100)

Initierare

Elia Johansson (EJ)

Riksbyggen

elia.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Johansson (HJ)

henrik.johansson@miun.se

+46706704369



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK JOHANSSON"

Signerade 2026-01-19 20:55:16 CET (+0100)

Oscar Rosdahl (OR)

oscar.rosdahl@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR ROSDAHL"

Signerade 2026-01-20 09:49:35 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 5 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

