

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Östersundshus nr 16
Org nr: 793200-1345



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus nr 16
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30.

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

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 211% till 71%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 586% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 617 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noten 1 i Östersunds Kommun med därpå uppförda byggnader med 68 kedjehuslägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastighetens adress är Roddarvägen 4-6 A-D, 8 A-F, 10-18 A-H och Kvarnvägen 6-24 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
4 rum och kök	68

Total tomtarea	38 383 m ²
Total bostadsarea	6 868 m ²

Årets taxeringsvärde	94 346 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 346 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
El	Jämtkraft
Snöröjning och sandning	Thorén AB
Individuell mätning el (imd)	Infometric/Riksbyggen
Vatten/Avlopp	Östersunds Kommun
Renhållning	Östersunds Kommun
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Företagsabonnemang	Telia Sverige AB

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 76 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Det innebär att byggnaden delas upp i olika komponenter, vilka skrivs av var för sig utifrån komponentens bedömda nyttjandeperiod. Syftet med denna metod är att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och kostnader över tid, särskilt vid större underhållsåtgärder och investeringar. Komponentavskrivning möjliggör också en bättre planering av framtida underhåll och investeringar, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och ger en översikt över det långsiktiga behovet av underhåll. Planen fungerar som ett verktyg för att kunna planera kommande åtgärder både tidsmässigt och kostnadsmässigt samt säkerställa att fastigheten bevaras i gott skick över tid.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte av avlopp	2023/2024
Byte av portlås	2023/2024
Sargbyte av lekplats	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stambyte av avlopp	102 150

Planerat underhåll/investeringar

År	
Målning/byte takfot	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Isaksson	Ordförande	2027
Petter Ström	Vice ordförande	2026
David Franklin	Ledamot	2026
Jimmy Dahlström	Ledamot	2026
Ola Lassemo	Ledamot	2026
Daniel Vilhelmsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Bergdal	Suppleant	2027
Anna Aunver	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Ek	2026
Elin Emb	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,4 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 488 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

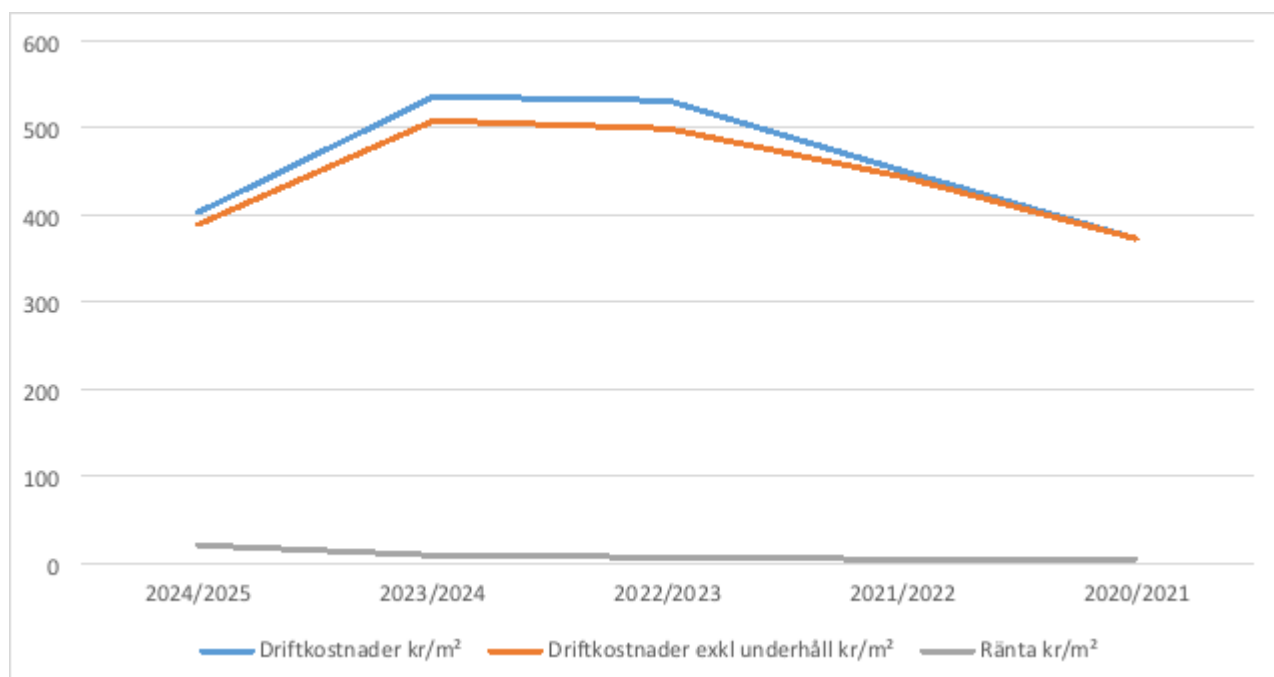


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 896	4 454	4 172	3 999	4 002
Resultat efter finansiella poster*	1 441	317	168	831	1 052
Resultat exkl avskrivningar	1 617	483	333	1 000	1 223
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 417	-661	-811	-144	79
Balansomslutning	13 806	7 847	7 502	7 590	6 917
Årets kassaflöde	-2 237	470	166	860	1 066
Soliditet %*	50	69	68	65	59
Likviditet %	71	211	296	259	417
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande	219	586	569	669	709
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	97	90	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	710	648	605	581	581
Driftkostnader kr/kvm	403	536	531	450	372
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	388	508	498	443	372
Energikostnad kr/kvm*	193	254	275	168	172
Underhållsfond kr/kvm	940	925	787	654	495
Reservering till underhållsfond kr/kvm	29	167	167	167	167
Sparande kr/kvm*	250	98	82	153	178
Ränta kr/kvm	20	9	7	4	4
Skuldsättning kr/kvm*	839	243	262	281	300
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	839	243	262	281	300
Räntekänslighet %*	1,2	0,4	0,4	0,5	0,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balansera resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	304 980	6 354 764	-1 563 160	317 080
Disposition enl. årsstämmobeslut			317 080	-317 080
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 150	102 150	
Årets resultat				1 440 696
Vid årets slut	304 980	6 452 614	-1 343 930	1 440 696

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-1 246 080
Årets resultat	1 440 696
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 150
Summa	96 766
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr **96 766**

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	4 896 261	4 454 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 750	26 380
Summa		4 903 011	4 480 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 766 320	-3 678 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 981	-239 074
Personalkostnader	Not 6	-164 547	-141 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 506	-165 626
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-561	0
Summa rörelsekostnader		-3 353 915	-4 224 757
Rörelseresultat		1 549 096	255 858
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggens intresseförening		0	280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 965	120 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 364	-59 316
Summa finansiella poster		-108 400	61 222
Resultat efter finansiella poster		1 440 696	317 080
Årets resultat		1 440 696	317 080



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 560 841	2 316 527
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	281 138	301 963
Summa materiella anläggningstillgångar		10 841 978	2 618 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		10 943 978	2 720 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 405
Övriga fordringar		136 171	134 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 699	109 193
Summa kortfristiga fordringar		217 870	244 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 643 961	4 881 253
Summa kassa och bank		2 643 961	4 881 253
Summa omsättningstillgångar		2 861 831	5 126 181
Summa tillgångar		13 805 809	7 846 671



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	304 980	304 980
Fond för yttre underhåll	6 452 614	6 354 764
Summa bundet eget kapital	6 757 594	6 659 744
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 343 930	-1 563 160
Årets resultat	1 440 696	317 080
Summa fritt eget kapital	96 766	-1 246 080
Summa eget kapital	6 854 361	5 413 665
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 910 000
Summa långfristiga skulder	2 910 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 849 080
Leverantörsskulder	72 978	202 216
Skatteskulder	159 180	86 436
Övriga skulder	35 559	39 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	924 652
Summa kortfristiga skulder	4 041 449	2 433 006
Summa eget kapital och skulder	13 805 809	7 846 671



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 549 096	255 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	176 506	165 626
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	561	
Utdelningar		280
	1 726 163	421 764
Erhållen ränta	105 744	83 402
Erlagd ränta	-130 763	-59 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 701 144	445 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 721	-4 091
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	419 425	159 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 072 848	600 862
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 400 556	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 400 556	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-110 508	-131 264
Upptagna lån	4 200 924	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 090 416	-131 264
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 237 292	469 598
Likvida medel vid årets början	4 881 253	4 411 655
Likvida medel vid årets slut	2 643 961	4 881 253
Kassa och Bank BR	2 643 961	4 881 253

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats.

Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 september 2024.

Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Östersundshus 16 är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024-08-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	20–80
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 354 032	3 153 568
Elavgifter	1 415 856	1 184 941
Kabel-tv-avgifter	109 344	109 344
Övriga ersättningar	17 050	6 397
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-15
Summa nettoomsättning	4 896 261	4 454 235

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-08-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	10	0
Övriga rörelseintäkter	6 740	180
Försäkringsersättningar	0	26 200
Summa övriga rörelseintäkter	6 750	26 380



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-102 150	-191 494
Reparationer	-76 193	-242 543
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-685 032	-647 700
Försäkringspremier	-109 362	-186 259
Kabel- och digital-TV	-126 479	-149 246
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 000	0
Serviceavtal	-6 900	-16 325
Obligatoriska besiktningar	0	-1 378
Snö- och halkbekämpning	-106 156	-113 956
Förbrukningsinventarier	-20 383	-61 336
Fordons- och maskinkostnader	-14 122	-18 364
Vatten	-456 996	-340 067
Fastighetsel	-869 975	-1 407 714
Sophantering och återvinning	-162 045	-220 827
Förvaltningsarvode drift	-30 027	-81 656
Summa driftskostnader	-2 766 320	-3 678 764

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-126 525	-151 012
IT-kostnader	-2 129	-2 039
Arvode, yrkesrevisor	-8 250	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-70 494	-47 296
Inkasso- och KFM-avgifter	-120	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 619	-7 017
Kontorsmateriel	-4 803	0
Telefon och porto	-1 035	-1 035
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 163	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 200	-6 100
Bankkostnader	-3 643	-3 325
Summa övriga externa kostnader	-245 981	-239 074

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-16 905	0
Styrelsearvoden	-62 750	-60 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 620	-54 180
Sociala kostnader	-29 272	-26 813
Summa personalkostnader	-164 547	-141 293

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-155 681	-84 878
Avskrivningar Tillkommande utgifter	0	-59 923
Avskrivning Installationer	-20 825	-20 825
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-176 506	-165 626

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-561	0
Summa övriga rörelsekostnader	-561	0



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader <i>*omklassificering 4 094 151 från standardförbättringar</i>	10 007 324	5 913 173
Byggnad (bostadslånepost)	0	1 520 000
Mark	307 064	307 064
Lekplats 2008	353 730	353 730
Lekplats	379 418	379 418
Standardförbättringar	0	2 100 000
Markanläggning förråd	111 963	111 963
IMD El	0	265 375
Balkongdörrar	0	208 776
	11 159 499	11 159 499
Årets anskaffningar		
Fönster	8 400 556	
	8 400 556	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-32 107	
	-32 107	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 527 948	11 159 499
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 997 861	-5 488 954
Byggnader (Bostadslånepost)	0	-988 955
IMD El	0	-106 150
Standardförbättringar	0	-1 222 026
Markanläggningar förråd	-111 963	-111 963
Lekplats 2008/2010	-733 148	-733 148
Balkongdörrar		-46 975
	-8 842 972	-8 698 171
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering byggnad - gjord avskrivning	31 546	
	31 546	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-155 681	-84 878
Årets avskrivning byggnad (bostadslånepost)	0	-23 089
Årets avskrivning IMD El	0	-10 615
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-21 000
Årets avskrivning balkongdörrar	0	-5 219
	-155 681	-144 801
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 967 107	-8 842 972
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		

Restvärde enligt plan vid årets slut	10 560 841	2 316 527
Varav		
Byggnader	10 253 777	339 341
Byggnader (bostadslånepost)	0	507 956
Mark	307 064	307 064
IMD El	0	148 610
Standardförbättringar	0	856 974
Balkongdörrar	0	156 582
Taxeringsvärden		
Småhus	94 346 000	94 346 000
Totalt taxeringsvärde	94 346 000	94 346 000
<i>varav byggnader</i>	66 126 000	66 126 000
<i>varav mark</i>	28 220 000	28 220 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	122 963	122 963
Installationer	416 500	416 500
	539 463	539 463
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	539 463	539 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-122 963	-122 963
Installationer	-114 538	-93 713
	-237 501	-216 676
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 825	-20 825
	-20 825	-20 825
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-135 363	-114 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-135 363	-114 538
Restvärde enligt plan vid årets slut	281 138	301 963
Varav		
Installationer	281 138	301 963

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 974	79 753
Förutbetalda försäkringspremier	53 881	0
Förutbetald vattenavgift	0	29 439
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 390	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 385	0
Förutbetalda leasingavgifter	69	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 699	109 193

Not 12 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	4 716	4 360
Bankmedel	410 384	3 506 485
Transaktionskonto	2 228 862	1 370 409
Summa kassa och bank	2 643 961	4 881 253

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	5 759 080	1 668 664
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	– 60 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–2 789 080	–1 668 664
Långfristig skuld vid årets slut	2 910 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2022-03-31	559 626,00	–553 336,00	6 290,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-02-20	7 046,00	0,00	7 046,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-06-03	843 252,00	–809 252,00	34 000,00	0,00
SWEDBANK		2025-06-08	258 740,00	–253 740,00	5 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-10-30	0,00	2 817 252,00	28 172,00	2 789 080,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2030-01-30	0,00	3 000 000,00	30 000,00	2 970 000,00
Summa			1 668 664,00	4 200 924,00	110 508,00	5 759 080,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 56 344 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 2 910 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2025-10-30 (Stadshypotek) om 2 789 080kr 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	16 905	0
Upplupna sociala avgifter	3 621	0
Upplupna räntekostnader	15 172	6 571
Upplupna elkostnader	66 778	59 259
Upplupna vattenavgifter	78 836	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 859	2 901
Upplupna revisionsarvoden	0	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 500	22 881
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	361 980	331 779
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	924 652	436 391

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	7 968 700	7 968 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-19

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering – se bilaga

Mattias Isaksson,

Petter Ström,

David Franklin,

Ola Lassemo,

Jimmy Dahlström,

Daniel Vilhelmsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

Roger Sahlén
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567551155

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-01-19 12:29:11 CET (+0100) av Daniel
Vilhelmsson (DV)
Färdigställt 2026-01-26 12:10:53 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel-Paul Vilhelmsson"
Signerade 2026-01-19 12:31:25 CET (+0100)

Mattias Isaksson (MI)
isakssonmattias@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Edvin Mattias Isaksson"
Signerade 2026-01-20 13:59:48 CET (+0100)

Ola Lassemo (OL)
ola.lassemo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Kristian Lassemo"
Signerade 2026-01-19 21:22:51 CET (+0100)

David Franklin (DF)
carldavidfranklin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
David Franklin"
Signerade 2026-01-20 20:06:07 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567551155

Petter Ström (PS)
petterstrom22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETTER STRÖM"
Signerade 2026-01-20 19:38:17 CET (+0100)

Jimmy Dahlström (JD)
j@isdysk.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JIMMY DAHLSTRÖM"
Signerade 2026-01-19 19:39:34 CET (+0100)

Roger Sahlen (RS)
rogersahlen55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Sahlén"
Signerade 2026-01-21 10:34:36 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-01-26 12:10:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 16, org.nr. 793200-1345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 16 för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus nr 16 för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Roger Sahlén
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567771294

Dokument

RBF Östersundshus nr 16 RB 250831
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-01-21 11:32:57 CET (+0100) av Daniel
Vilhelmsson (DV)
Färdigställt 2026-01-26 12:09:54 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Roger Sahlén (RS)
rogersahlen55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Sahlén"
Signerade 2026-01-23 08:46:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-01-26 12:09:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



RBF Östersundshus nr 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus nr 16 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

