

Årsredovisning

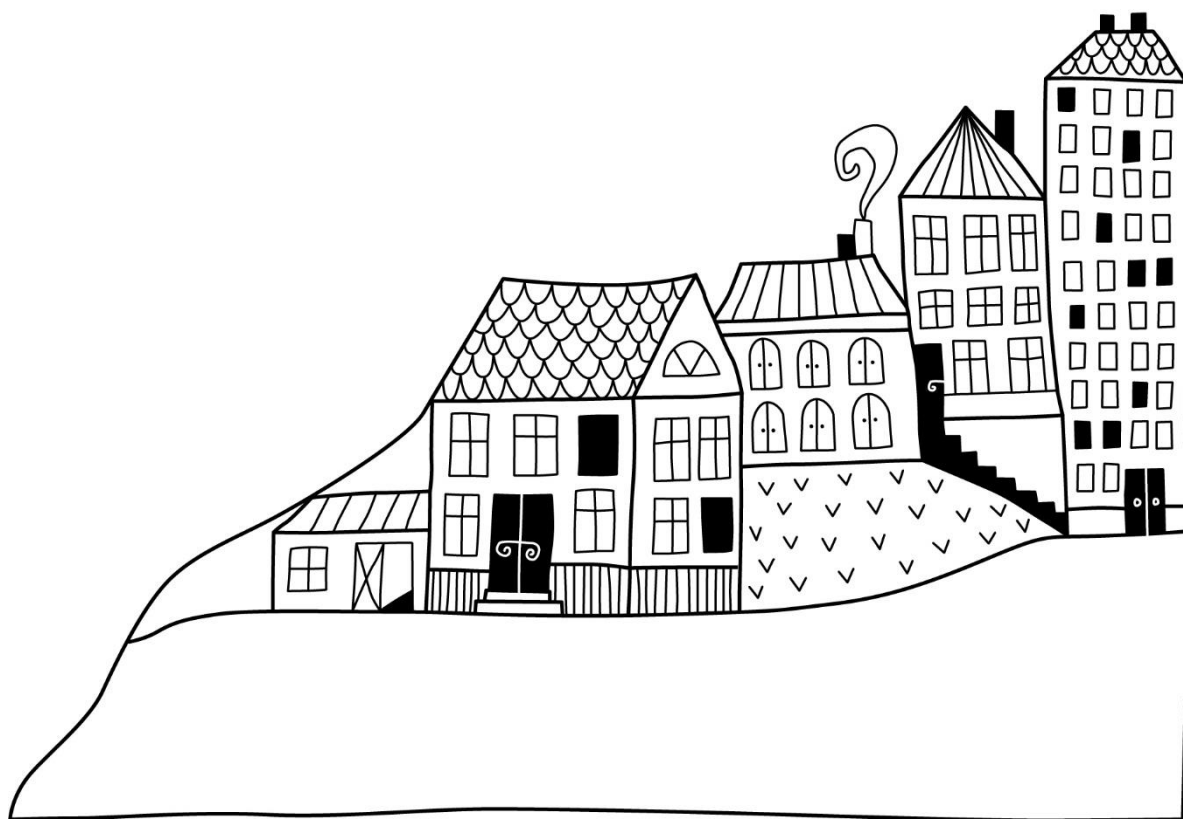
2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Östersundshus 9
Org nr: 793200-1436



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 9 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

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 1952-04-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-17.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för el och snö/halkbekämpning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 125%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 569% till 611%.

I resultatet ingår avskrivningar med 150 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hinden 4 i Östersunds Kommun. På Fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Genvägen 58 A-C och Samuel Permans gata 37 A-C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	11
Antal p-platser	34

Total tomtarea 5 017 m²

Total bostadsarea 2 759 m²

Total lokalarea 221 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 221m²

Årets taxeringsvärde 33 397 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 635 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,98 % av föreningens nettoomsättning.

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 53 tkr och planerat underhåll för 0 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 uppdateras årligen och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 53tkr på evig sikt. Avsättning har för året skett med 18kr/år/kvm. Underhållsplanen 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omdränering Genvägen	2020/2021
Utbyte del av IMD-utrustning	2021/2022
Garantibesiktning balkongrenovering	2021/2022
Återställning av markytor omdränering	2022/2023
Byte av låssystem	2023/2024

Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utredning stambyte	210 000

Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Underhåll	2025/2026	Stambyte inkl ytskikt badrum
Underhåll	2025/2026	Byte av källaravlopp
Underhåll	2027/2028	Omläggning/lagning asfalt på parkering och gårdsytor
Underhåll	2027/2028	Byte entrédörrar
Underhåll	2027/2028	Byte IMD-utrustning
Underhåll	2028/2029	Byte belysnings pollare gård mm
Underhåll	2029/2030	Koddosor



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun-Marie Töyrä	Ordförande	2026
Barbro Hjort	Ledamot	2027
Pär Stuberg	Ledamot	2027
Lisa Jakobsson	Ledamot	2026
Stefan Svedberg	Ledamot	2027
Markus Idell	Ledamot	2026
Catarina Knutsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Åsén	Suppleant	2026
Marina Stuberg	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
Anna-Karin Ivarsson	Förtroendevald revisor	2026

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronald Sjödin	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Övergången innebär att byggnaden nu delas upp i komponenter, vilket medför att större åtgärder redovisas som tillgångar med avskrivning över nyttjandeperiod istället för att kostnadsföras direkt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-11-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 30,0 % från och med 2025-10-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 721 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

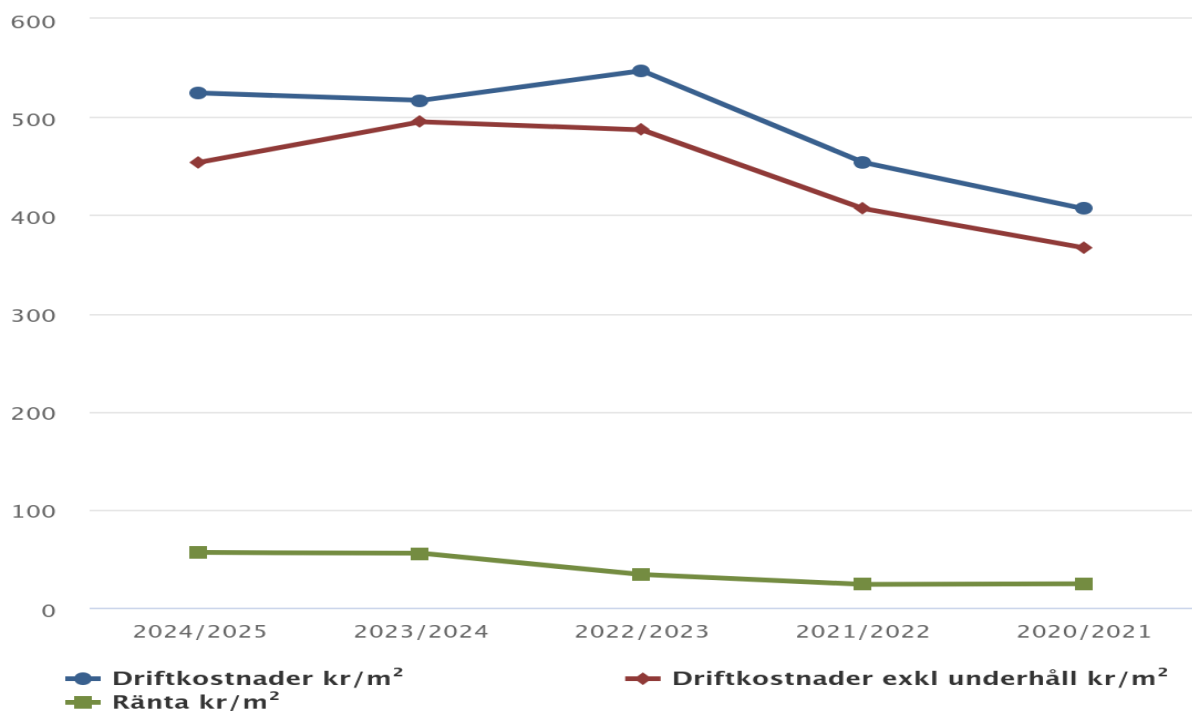


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 381	2 268	2 176	2 094	1 996
Resultat efter finansiella poster*	320	244	146	339	369
Resultat exkl avskrivningar	470	359	261	453	484
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	417	-234	-24	168	199
Balansomslutning	5 951	6 158	6 143	6 390	6 338
Årets kassaflöde	-235	85	-172	144	462
Soliditet %*	25	19	15	12	7
Likviditet %	125	221	231	91	527
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande	611	569	669	709	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	90	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	777	685	657	635	613
Driftkostnader kr/kvm	454	517	547	454	406
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	454	495	487	407	367
Energikostnad kr/kvm*	263	255	248	200	200
Underhållsfond kr/kvm	397	379	202	167	118
Reservering till underhållsfond kr/kvm	18	199	96	96	96
Sparande kr/kvm*	158	142	148	199	202
Ränta kr/kvm	56	55	34	24	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 334	1 495	1 599	1 745	1 787
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 441	1 615	1 727	1 884	1 930
Räntekänslighet %*	1,9	2,2	2,4	2,7	2,9

* 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	100 956	12 305	1 130 291	-320 421	244 380
Disposition enl. årsstämmobeslut				244 380	-244 380
Reservering underhållsfond			53 000	-53 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					319 860
Vid årets slut	100 956	12 305	1 183 291	-129 041	319 860

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-76 042
Årets resultat	319 860
Årets fondreservering enligt stadgarna	-53 000
Summa	190 818

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

190 818

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	2 381 092	2 267 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	540
Summa		2 381 752	2 268 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 352 621	-1 540 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 957	-221 593
Personalkostnader	Not 6	-72 612	-74 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 353	-114 630
Summa rörelsekostnader		-1 951 544	-1 951 252
Rörelseresultat		430 208	317 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 251	92 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 599	-165 570
Summa finansiella poster		-110 348	-72 708
Resultat efter finansiella poster		319 860	244 380
Årets resultat		319 860	244 380



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 074 529	2 224 882
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	210 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 284 529	2 224 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen intreeseförening	Not 10	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		2 356 529	2 296 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-200
Övriga fordringar		59 476	58 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 760	146 408
Summa kortfristiga fordringar		173 236	204 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 421 305	3 656 301
Summa kassa och bank		3 421 305	3 656 301
Summa omsättningstillgångar		3 594 541	3 861 203
Summa tillgångar		5 951 069	6 158 085



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	100 956	100 956
Reservfond	12 305	12 305
Fond för yttre underhåll	1 183 291	1 130 291
Summa bundet eget kapital	1 296 552	1 243 552
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-129 042	-320 421
Årets resultat	319 860	244 380
Summa fritt eget kapital	190 818	76 042
Summa eget kapital	1 487 370	1 167 510
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 587 493
Summa långfristiga skulder	1 587 493	3 242 898
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 388 501
Leverantörsskulder		118 782
Skatteskulder		12 499
Övriga skulder	Not 14	107 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	249 146
Summa kortfristiga skulder	2 876 206	1 747 677
Summa eget kapital och skulder	5 951 069	6 158 085



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	430 208	317 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	150 353	114 630
	580 561	431 718
Erhållen ränta	55 262	110 255
Erlagd ränta	-171 471	-157 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 352	384 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	33 655	-62 471
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-43 724	73 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 283	395 491
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-210 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-479 279	-310 605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-479 279	-310 605
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-234 996	84 886
Likvida medel vid årets början	3 656 301	3 571 415
Likvida medel vid årets slut	3 421 305	3 656 301
Kassa och Bank BR	3 421 305	3 656 301

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 9 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 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	Komponent	20-120
Markanläggningar	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 989 768	1 910 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-1 062	-6 374
Hyror, lokaler	94 684	81 804
Hyror, garage	57 200	57 600
Hyror, p-platser	90 120	90 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 628	-5 628
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 890	-5 955
Elavgifter	85 016	69 569
Kabel-tv-avgifter	69 120	69 120
Övriga lokalintäkter	900	0
Övriga ersättningar	11 671	12 202
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Summa nettoomsättning	2 381 092	2 267 800

**I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten, värme och TV*

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	660	540
Summa övriga rörelseintäkter	660	540

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-64 920
Reparationer	-52 774	-23 993
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 722	-88 590
Försäkringspremier	-62 882	-55 190
Kabel- och digital-TV	-115 836	-116 015
Pcb/Radonsanering	-695	-5 400
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	0	-16 739
Obligatoriska besiktningar	0	-1 378
Snö- och halkbekämpning	-36 629	-119 227
Förbrukningsinventarier	-16 813	-9 342
Fordons- och maskinkostnader	-1 297	0
Vatten	-182 459	-136 150
Fastighetsel	-143 268	-168 307
Uppvärmning	-458 887	-454 351
Sophantering och återvinning	-84 020	-78 228
Förvaltningsarvode drift	-102 939	-202 662
Summa driftskostnader	-1 352 621	-1 540 292

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-298 922	-158 395
Arvode, yrkesrevisor	-21 375	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-31 007	-22 032
Inkasso- och KFM-avgifter	-170	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 403	-10 887
Telefon och porto	-580	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-21
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-7 200
Bankkostnader	-2 901	-2 875
Summa övriga externa kostnader	-375 957	-221 593

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-37 500	-36 950
Sammanträdesarvoden	-17 300	-10 100
Övriga ersättningar	0	-9 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-6 000
Sociala kostnader	-10 812	-11 887
Summa personalkostnader	-72 612	-74 737

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 353	-16 042
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-98 588
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-150 353	-114 630

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader <i>*omklassificering 4 380 200 från standardförbättringar</i>	6 448 332	2 068 132
Mark	91 760	91 760
Standardförbättringar	0	4 380 200
	6 540 092	6 540 092
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 540 092	6 540 092

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 315 210	-1 747 330
Standardförbättringar	0	-2 453 250
	-4 315 210	-4 200 580

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-150 353	-16 042
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-98 588
	-150 353	-114 630

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 465 563	-4 315 210
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 982 769	304 760
Mark	91 760	91 760
Standardförbättringar	0	1 828 362

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	30 600 000
Lokaler	1 197 000	1 035 000

Totalt taxeringsvärde

	33 397 000	31 635 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 331 000</i>	<i>22 825 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 066 000</i>	<i>8 810 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2025-08-31	2024-08-31
Utredning av stambyte	210 000	
Vid årets slut	210 000	0

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	72 000	72 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	32 326	30 337
Förutbetalda försäkringspremier	21 737	19 408
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 036	70 710
Förutbetald vattenavgift	14 707	12 240
Förutbetald renhållning	2 995	4 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 669	9 480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 760	146 408

Not 12 Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 717 740	2 663 328
Transaktionskonto	703 565	992 973
Summa kassa och bank	3 421 305	3 656 301

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	3 975 994	4 455 273
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 956	-67 912
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 354 545	-1 144 463
Långfristig skuld vid årets slut	1 587 493	3 242 898

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,45%	2024-10-30	138 519	9 146,00	138 519,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	240 024	1 472,00	240 024,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2025-12-02	765 920,00	0,00	32 824,00	733 096,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2026-04-30	1 655 405,00	0,00	33 956,00	1 621 449,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2028-04-30	1 655 405,00	0,00	33 956,00	1 621 449,00
Summa			4 455 273,00	10 618,00	479 279,00	3 975 994,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 33 956 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristigt lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 66 780 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 1 587 493 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 2025-12-02 & 2026-04-30 (Stadshypotek) om 2 421 325 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 14 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-11 810
Medlemmarnas reparationsfonder	108 800	113 472
Skuld för moms	-1 522	-1 158
Summa övriga skulder	107 278	100 504

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	6 112	9 984
Upplupna elkostnader	12 772	12 254
Upplupna värmekostnader	21 436	21 047
Upplupna kostnader för renhållning	2 600	2 661
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250	22 783
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 976	168 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 146	255 966

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	6 011 500	6 011 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer att påbörja ett stambyte under kommande räkenskapsår. För att finansiera projektet har föreningen beslutat att ta upp ett nytt lån.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-18

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering – se bilaga

Gun-Marie Töyrä,

Barbro Hjort,
Karin Åsén suppleant istället för Barbro Hjort,

Pär Stuberg

Stefan Svedberg,

Lisa Jakobsson,

Markus Idell,

Catarina Knutsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

Anna-Karin Ivarsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus nr 9, org.nr. 793200-1436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus nr 9 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 9 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

Anna-Karin Ivarsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564046526

Dokument

Årsredovsning 2024-2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-12-03 16:57:31 CET (+0100) av Daniel Vilhelmsson (DV)
Färdigställt 2025-12-12 12:34:10 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Karin Åsén (KÅ)
asen063@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN ÅSÉN"
Signerade 2025-12-03 17:36:58 CET (+0100)

Gun-Marie Töyrä (GT)
gunmarie.toyra@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN-MARIE TÖYRÄ"
Signerade 2025-12-03 17:06:46 CET (+0100)

Pär Stuberg (PS)
par.stuberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR STUBERG"
Signerade 2025-12-05 08:02:48 CET (+0100)

Stefan Svedberg (SS)
stefansvedberg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Mikael Svedberg"
Signerade 2025-12-04 14:25:51 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564046526

Lisa Jakobsson (LJ)
lisa-jacobsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA JAKOBSSON"
Signerade 2025-12-03 17:31:58 CET (+0100)

Markus Idell (MI)
markus_idell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Olov Markus Idell"
Signerade 2025-12-04 09:46:09 CET (+0100)

Catarina Knutsson (CK)
catarina.knutsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHATARINA HÖGLUND KNUTSSON"
Signerade 2025-12-03 17:40:17 CET (+0100)

Anna-Karin Ivarsson (AI)
akivarsson9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-KARIN IVARSSON"
Signerade 2025-12-10 09:35:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-12-12 12:34:10 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564046526

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>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564663136

Dokument

RBF Östersundshus nr 9 RB 250831
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-12-11 09:26:38 CET (+0100) av Daniel
Vilhelmsson (DV)
Färdigställt 2025-12-12 12:33:34 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Anna-Karin Ivarsson (AI)
akivarsson9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-KARIN IVARSSON"
Signerade 2025-12-12 12:22:11 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2025-12-12 12:33:34 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 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Östersundshus 9 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

