

# ÅRSREDOVISNING

för

## BRF Östersundshus nr 8

Org.nr. 793200-1394

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

# BRF Östersundshus nr 8

Org.nr. 793200-1394

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen registrerades 1952 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Röda Lyktan 4 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns två byggnader uppförda år 1953 med 29 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Fastighetens adress är Gröngatan 11 A-B och Residensgränd 25 A-B.

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

I medlemmarnas årsavgift ingår värme, vatten, hushållsel, digital TV samt bredband via koaxialkabel. Eventuellt bredband via fiber tecknas och bekostas individuellt av den bostadsrättsinnehavare som själv väljer detta alternativ. I husets källare finns ett utrymme för egen frysbox mot avgift och ett gemensamt rum för cykelförvaring.

Årets kassaflöde är på 309 004kr vilket presenteras i kassaflödesanalysen under sida 8.

#### Lägenhetfördelning

7 st. 1 rok      15 st. 2 rok      4 st. 3 rok      3 st. 4 rok

Sammanlagt 29 lägenheter med total bostadsarea 1 636 m<sup>2</sup>.

#### Övriga objekt

Uthyrningslokaler 2st 58m<sup>2</sup>

Lokaler förråd 5m<sup>2</sup>

Parkeringsplatser 15st

Årets taxeringsvärde      19 435 000 kr

Föregående taxeringsvärde      18 394 000 kr

#### Styrelsens sammansättning

Efter senaste årsstämma och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelseledamöter:

Vilhelm Boberg, Ordförande, vilhelm.boberg@gmail.com

Kristian Haglund

Anders Stenvall

#### Suppleanter

Lena Hellgren

Mathias Björch

Karin Lorich

Ulrika Hagelin

#### Revisorer

Carl-Axel Jonsson      LillyViktoria AB

Mikael Sundberg      Internrevisor

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

# BRF Östersundshus nr 8

Org.nr. 793200-1394

## Förvaltning

Fram till och med 2024-12-31 förvaltades föreningen i huvudsak av Riksbyggen.  
Från och med 2025-01-01 har föreningen haft följande förvaltning:

- Ekonomisk förvaltning:	Storsjöbygdens fastighetsförvaltning	info@sbfforvaltning.se
- Teknisk förvaltning:	Styrelsen	
- TV och bredband:	TELE2 (gruppavtal för samtliga medlemmar)	
- Fjärrvärme och elektricitet:	Jämtkraft (även serviceavtal fjärrvärme ingår)	
- Akuta fel, störningsjour:	PD Bevakning	
- Snöröjning och sandning:	Toréns Entreprenad	
- Trappstäd:	Mellansvenska Städ AB	
- Fastighetsförsäkring:	Dina Försäkringar	
- Renhållning:	Östersunds kommun och Lundstams	
- Bredband via fiber:	IP Only (tecknas och bekostas individuellt)	
- Trädgårdsskötsel:	Medlemmarna	

## Teknisk status, Fastighetsunderhåll

### 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 året inte haft några större reparation- eller underhållsarbeten av väsentlig karaktär.

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 2 %.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var föreningens medlemsantal 38st fördelat på de 29st lägenheterna. Under året har inga medlemmar tillkommit eller lämnat föreningen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1% från och med 2025-10-01 och avgiften för en p-plats höjs samtidigt till 275kr/månad.

Baserat på tillträdesdatumet har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4st.)

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022/2021
Nettoomsättning	1 254 854	1 203 338	1 222 318	1 249 231
Resultat efter finansiella poster	287 547	151 993	197 134	293 850
Soliditet (%)	44,95	42	38	34
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	703	725	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	94	95	95
Skuldsättning (kr/kvm)	1 085	1 130	1 182	1 233
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 126	1 174	1 227	1 281
Sparande (kr/kvm)	224	157	170	227
Räntekänslighet (%)	1,6	1,7	1,7	1,7
Energikostnad (kr/kvm)	259	255	236	221

Definitioner av nyckeltal, se noter

## BRF Östersundshus nr 8

Org.nr. 793200-1394

Bostadsrättsyta uppgår till 1636 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1694 kvadratmeter.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	57 999	44 965	1 361 983	-44 917	151 993
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				151 993	-151 993
Reservering till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					<u>287 547</u>
Belopp vid årets utgång	<u>57 999</u>	<u>44 965</u>	<u>1 711 983</u>	<u>-242 924</u>	<u>287 547</u>

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	107 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande enligt stadgarna	0
Årets resultat	<u>287 547</u>
	44 623

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>44 623</u>
	44 623

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# BRF Östersundshus nr 8

Org.nr. 793200-1394

## RESULTATRÄKNING

		2024-09-01	2023-09-01
	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 254 854	1 203 338
Övriga rörelseintäkter	3	22 363	26 337
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 277 217</u>	<u>1 229 675</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-710 923	-692 251
Övriga externa kostnader	5	-139 260	-261 442
Personalkostnader	6	-43 765	-29 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-92 460	-92 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-986 408</u>	<u>-1 075 755</u>
<b>Rörelseresultat</b>		290 809	153 920
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 238	53 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 500	-55 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-3 262</u>	<u>-1 927</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		287 547	151 993
<b>Resultat före skatt</b>		287 547	151 993
<b>Årets resultat</b>		<u>287 547</u>	<u>151 993</u>

**BRF Östersundshus nr 8**

Org.nr. 793200-1394

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

1 442 705

1 523 550

Inventarier, verktyg och installationer

8

104 537116 152**Summa materiella anläggningstillgångar**

1 547 242

1 639 702

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

14 50014 500**Summa finansiella anläggningstillgångar**

14 500

14 500

**Summa anläggningstillgångar**

1 561 742

1 654 202

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

60

0

Övriga fordringar

3

6 866

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

187 46533 818**Summa kortfristiga fordringar**

187 528

40 684

**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 386 8232 077 819**Summa kassa och bank**

2 386 823

2 077 819

**Summa omsättningstillgångar**

2 574 351

2 118 503

**SUMMA TILLGÅNGAR****4 136 093****3 772 705**

**BRF Östersundshus nr 8**

Org.nr. 793200-1394

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		57 999	57 999
Reservfond		44 965	44 965
Fond för yttre underhåll		1 711 983	1 361 983
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 814 947</b>	<b>1 464 947</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-242 924	-44 917
Årets resultat		287 547	151 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>44 623</b>	<b>107 076</b>

**Summa eget kapital****1 859 570** **1 572 023****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	137 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>137 729</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 842 642	1 782 303
Leverantörsskulder		195 322	19 526
Skatteskulder		3 995	5 795
Övriga skulder		33 624	33 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 940	221 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 276 523</b>	<b>2 062 953</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****4 136 093** **3 772 705**

**BRF Östersundshus nr 8**

Org.nr. 793200-1394

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		290 809	153 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		92 460	92 460
Erhållen ränta mm		63 238	66 376
Erlagd ränta		-66 500	-52 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>380 007</b>	<b>260 439</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-60	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-146 784	-4 435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		175 796	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-20 392	16 043
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>388 567</b>	<b>272 047</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Uttag inre fond		-2 173	0
Amortering långfristiga lån		-77 390	-87 740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-79 563</b>	<b>-87 740</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>309 004</b>	<b>184 307</b>
Likvida medel vid årets början		2 077 819	1 893 512
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 386 823</b>	<b>2 077 819</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 (K2), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	80
Fastighetsförbättringar	50
Renovering badrum, tvättstugor och fönster	35
Låssystem	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Årsavgifter, bostäder	1 173 255	1 150 200
Hysesintäkter, förråd	2 799	600
Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	42 800	41 852
Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall lokaler ej momsreg	0	-25 056
Hyses- och avgiftsbortfall p-platser ej momsreg	0	-258
	<hr/> 1 254 854	<hr/> 1 203 338

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Övriga avgifter	1 512	-1 260
Övriga ersättningar	20 543	27 058
Övriga rörelseintäkter	300	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-1
	<hr/> 22 363	<hr/> 26 337

**BRF Östersundshus nr 8**

Org.nr. 793200-1394

**NOTER****Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024 -09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01- 2024-08-31</b>
Underhåll	0	-22 125
Reparationer	-27 651	-30 777
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-53 356	-50 130
Fastighetsförsäkring	-24 126	-22 191
Kabel-och digital TV	-69 672	-51 451
Pcb/radonsanering	-1 485	-4 455
Återbäring från riksbyggen	800	300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 446	-4 445
Snö-och halkbekämpning	-18 651	-26 625
Förbrukningsinventarier	-2 405	-11 183
Förbrukningsmaterial	-11 517	0
Vatten	-82 657	-64 112
Fastighetsel	-82 874	-92 933
Uppvärmning	-274 073	-276 363
Sophantering	-34 802	-35 761
Bevakningskostnader	-2 000	0
Sotning	-1 427	0
Trappstädning	-20 581	0
	<hr/>	<hr/>
	-710 923	-692 251

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Förvaltningsarvode	-118 393	-238 918
Ersättningar till revisor	-5 799	-2 500
Övriga försäljningskostnader	0	-4 038
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 715
Pantförskrivning-och överlåtelseavgifter	0	-8 592
Medlems-och föreningsavgifter	0	-2 175
Bankkostnader	-5 368	-2 504
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-9 700	0
	<hr/>	<hr/>
	-139 260	-261 442

**Not 6 Personal**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Styrelsen:		
Styrelsearvoden	-36 485	-24 500
	<hr/>	<hr/>
	-36 485	-24 500
Sociala kostnader	-7 280	-5 102
Summa styrelse och övriga	<hr/>	<hr/>
	-43 765	-29 602

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 592 366	4 592 366
Utgående anskaffningsvärden	4 592 366	4 592 366
Ingående avskrivningar	-3 068 816	-2 987 971
Årets avskrivningar	-80 845	-80 845
Utgående avskrivningar	-3 149 661	-3 068 816
Redovisat värde	<hr/>	<hr/>
	1 442 705	1 523 550
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	4 589 000	4 988 000
Byggnader	14 846 000	13 406 000
	<hr/>	<hr/>
	19 435 000	18 394 000

# BRF Östersundshus nr 8

Org.nr. 793200-1394

## NOTER

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	232 303	232 303
Utgående anskaffningsvärden	232 303	232 303
Ingående avskrivningar	-116 151	-104 535
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	-1
Årets avskrivningar	-11 615	-11 615
Utgående avskrivningar	-127 766	-116 151
Redovisat värde	104 537	116 152

## Not 9 Långfristiga skulder

<b>Kreditgivare / Villkorsändringsdag</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Årets amortering</b>	<b>Utg. skuld</b>
Stadshypotek 2025-09-01**	1,09	145 729	-8 000	137 729
Stadshypotek 2025-10-02 (3mån)	3,40	429 905	-9 940	419 965
Stadshypotek 2025-10-02 (3mån)	3,40	548 000	-24 000	524 000
Stadshypotek 2025-10-30 (3mån) **	3,36	796 398	-35 450	760 948
Kortfristig del av långfristig skuld		-1 782 303		-1 842 642
		137 729	-77 390	0

Under kommande år har tre lån villkorsändringsdag, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa vid villkorsändringsdagen.

\*Senast kända ränta.

\*\* Efter räkenskapsårets slut har dessa lån inlösts med hela beloppet.

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 524 000	2 524 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2025-10-01 och avgiften för en p-plats höjs samtidigt till 275kr/månad.

Avtal med Riksbyggens Intresseförening har avslutats och fordran på 14 500 kr kommer att återbetalas under år 2026.

Styrelsen har valt att lösa upp två av banklånen på det nya året. se notering under not 9.

## NOTER

### Not 12 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen.

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

#### Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m<sup>2</sup>). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

#### Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m<sup>2</sup>). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

#### Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

#### Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Underskrifter med datering som framgår av digital signatur

Vilhem Boberg

Kristian Haglund

Anders Stenvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

LillyViktoria AB

Carl Axel Jonsson  
Revisor

Mikael Sundberg  
Förtroendevald revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.