



Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2
Org nr 793200-1493
Årsredovisning
1/9 2007 - 31/8 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



✓

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Örjan Sedin	Ordförande	Föreningen	Årsstämman 2009
Stig Andersson	Vice ordförande	Föreningen	Årsstämman 2010
Elisabet Tjärnlund	Sekreterare	Föreningen	Årsstämman 2009
Carina Hedberg	Ledamot	Föreningen	Årsstämman 2010
Peter Wall	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Arne Winbo	Suppleant	Föreningen	Årsstämman 2009
Barbro Nilsson	Suppleant	Föreningen	Årsstämman 2010
Märtha Rosell	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ann-Christin Gidlöw	Föreningen
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Gudrun Låsgårdh	Föreningen
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Marie Mundt-Sedin (sammankallande)	Föreningen
Gun Svensson	Föreningen

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallkvasten 1 i Östersunds kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 33 lägenheter och 1 lokal upplåttna med bostadsrätt samt 3 lokaler upplåttna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Gröngatan 5 A-B samt Brogränd 26 A-B i Östersund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
7	20	6

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser med motorvärmare
4	13

Förvaltningsberättelse

Total bostadsarea:	1 818 kvm
Total lokalarea:	199 kvm
Årets taxeringsvärde	9 006 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 006 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel enligt tecknat avtal. Föreningen har ingen egen anställd personal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jämtland. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr. Inget planerat underhåll har utförts. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Större planerade underhållsåtgärder avser reparation av kök och köksstammar samt ombyggnad av takavvattning och i samband därmed asfaltering av gården.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

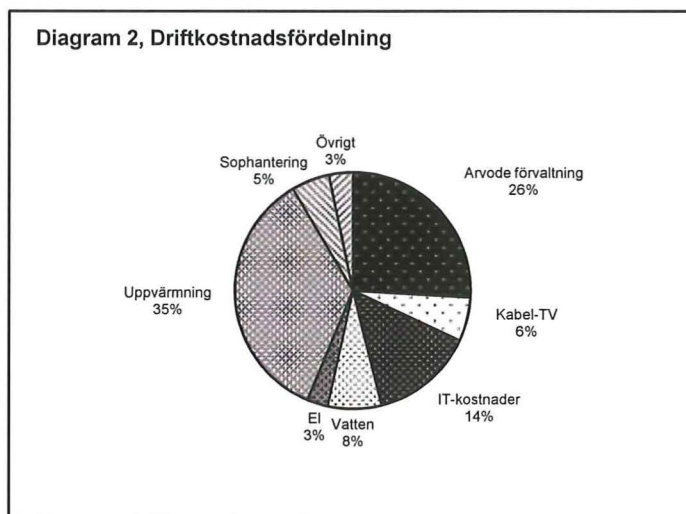
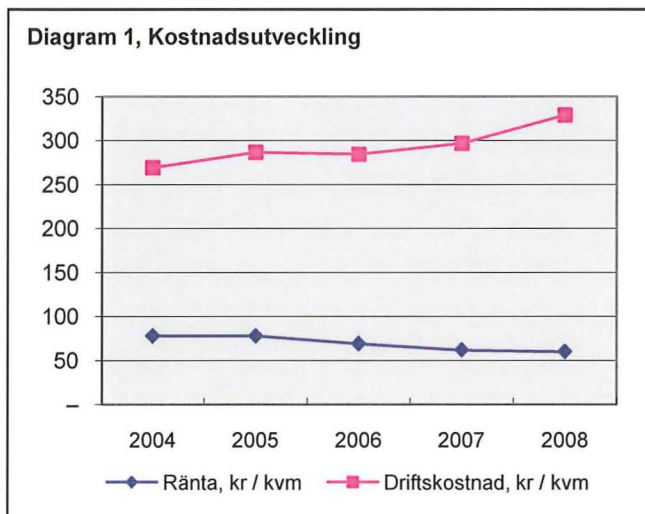
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 februari 2008. Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	1 151	1 168	1 176	1 125	1 111
Årets resultat	216	256	323	- 619	187
Resultat efter fondförändringar	1	6	3	5	3
Balansomslutning	4 244	4 373	4 169	3 888	4 705
Soliditet % (bet förm på lång sikt)	31%	25%	20%	13%	24%
Likviditet % (bet förm på kort sikt)	496%	544%	433%	297%	178%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	522	520	520	512	510
Driftkostnad, kr / kvm	329	297	284	287	269
Ränta, kr / kvm	60	62	69	78	78
Underhållsfond, kr / kvm	565	459	334	175	485
Lån, kr / kvm	1 338	1 513	1 538	1 560	1 416

Förvaltningsberättelse



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2008 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 529 kr/kvm/år.

Överlåtelser

Under 2007/2008 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	52 815
Årets resultat före fondförändring	216 428
Fondavsättning enligt stadgarna	-215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>54 243</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	54 243

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-09-01</i> <i>2008-08-31</i>	<i>2006-09-01</i> <i>2007-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 071 576	1 056 299
Övriga förvaltningsintäkter	2	79 700	111 940
		<u>1 151 276</u>	<u>1 168 239</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 60 902	- 88 394
Planerat underhåll	4	0	- 4 525
Fastighetsskatt		- 36 999	- 26 537
Driftskostnader	5	- 663 280	- 598 682
Övriga kostnader	6	- 22 069	- 22 368
Personalkostnader	7	- 19 331	- 20 988
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 50 580	- 51 617
		<u>- 853 161</u>	<u>- 813 111</u>
Rörelseresultat		298 115	355 128
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 600	300
Ränteintäkter	9	32 840	20 862
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 661	4 889
Räntekostnader	10	- 120 789	- 124 719
		<u>- 81 688</u>	<u>- 98 668</u>
Resultat efter finansiella poster		216 428	256 460
Årets resultat		<u><u>216 428</u></u>	<u><u>256 460</u></u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 215 000	- 255 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	4 525
Förändring av underhållsfond		<u>- 215 000</u>	<u>- 250 475</u>
Resultat efter fondförändring		1 428	5 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-08-31</i>	<i>2007-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	<u>3 029 021</u>	<u>3 079 601</u>
		3 029 021	3 079 601
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	<u>23 000</u>	<u>23 000</u>
		23 000	23 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>3 052 021</u>	<u>3 102 601</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		22	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>59 773</u>	<u>74 127</u>
		59 795	74 127
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	<u>250 000</u>	<u>700 000</u>
		250 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>882 081</u>	<u>496 537</u>
		882 081	496 537
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 191 876</u>	<u>1 270 664</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 243 897</u>	<u>4 373 265</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-08-31</i>	<i>2007-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 195	37 195
Underhållsfond		1 139 760	924 760
Reservfond		74 635	74 635
		<u>1 251 590</u>	<u>1 036 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		52 815	46 830
Årets resultat		216 428	256 460
Avsättning till underhållsfond		- 215 000	- 255 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	4 525
		<u>54 243</u>	<u>52 815</u>
<i>Summa eget kapital</i>		1 305 833	1 089 405
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	2 697 556	3 050 386
		<u>2 697 556</u>	<u>3 050 386</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 936	37 566
Skatteskulder		14 946	10 860
Medlemmarnas reparationsfond		38 780	41 077
Avräkning LÅN		41 329	40 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	103 517	103 745
		<u>240 508</u>	<u>233 474</u>
<i>Summa skulder</i>		2 938 064	3 283 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 243 897	4 373 265
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		3 173 800	3 173 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-08-31 2007-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 178 691 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Amortering lån

Fastighetsförbättringar

Amortering lån

Renovering fönster

2%

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	948 707	945 555
Årsavgifter, lokaler	9 308	9 277
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 548	- 3 548
Hyror, lokaler	78 909	73 815
Hyror, p-platser	31 200	31 200
Hyror, övriga	7 000	0
	<hr/>	<hr/>
	1 071 576	1 056 299

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	77 200	80 400
Bastu och uthyrningsrum	2 350	2 174
Kraversättningar	150	75
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	29 291
	<hr/>	<hr/>
	79 700	111 940

Not 3 Reparationer

Bostäder, vattenskada	0	23 300
Tvättstugor	7 581	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	13 388
Vatten/Avlopp	500	844
Värme	0	1 484
Ventilation	43 414	0
Elinstallationer	5 532	0
Övriga installationer	1 858	363
Huskropp	1 511	9 266
Gårdar och grönanläggningar	0	39 749
Garage och parkeringsplatser	506	0
	<hr/>	<hr/>
	60 902	88 394

Not 4 Planerat underhåll

/Garantibesiktning fönster	0	4 525
	<hr/>	<hr/>
	0	4 525

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	9 441	10 607
Arvode förvaltning	171 768	167 938
Kabel-TV	39 916	38 016
IT-kostnader	93 750	93 750
Revisionsarvode, externt	2 804	1 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 5 750
Jour	3 518	3 341
Snöröjning, sandning	6 907	0
Förbrukningsmateriel	3 267	0
Vatten	48 857	37 382
El	19 037	16 282
Uppvärmning	233 391	205 592
Sophantering	34 824	30 524
	<hr/>	<hr/>
	663 280	598 682

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	10 891	10 474
Administrativa kostnader	11 178	11 894
	<hr/>	<hr/>
	22 069	22 368

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	14 300	16 400
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	<hr/>	<hr/>
	15 900	18 000
Sociala kostnader	3 431	2 988
	<hr/>	<hr/>
	19 331	20 988

Styrelsen har haft tre möten under året.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	4 321	4 376
Fastighetsförbättringar	39 759	40 741
Renovering fönster	6 500	6 500
	<hr/>	<hr/>
	50 580	51 617

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 413	3 289
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	28 448	17 155
Avgifts- och hyresfordringar	13	0
Ränteintäkter skattekonto	- 34	418
	<hr/>	<hr/>
	32 840	20 862

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	120 789	124 719
	<hr/>	<hr/>
	120 789	124 719

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	764 243	764 243
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	887 507	887 507
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 600 000	1 600 000
Renovering el	350 000	350 000
Renovering fönster	325 000	325 000
	<u>3 991 750</u>	<u>3 991 750</u>

Årets anskaffningar

	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

3 991 750 3 991 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 479 590	- 475 214
Ombyggnader	- 243 294	- 231 630
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 111 237	- 88 458
Renovering el	- 61 777	- 55 479
Renovering fönster	- 16 250	- 9 750
	<u>- 912 148</u>	<u>- 860 531</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 4 321 - 4 376

Årets avskrivning ombyggnader

- 11 071 - 11 664

Årets avskrivning renovering badrum, dörrar, lokal

- 22 548 - 22 779

Årets avskrivning renovering el

- 6 140 - 6 298

Årets avskrivning renovering fönster

- 6 500 - 6 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 962 728 - 912 148

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 029 021 3 079 601

Varav

Byggnader	280 331	284 652
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	633 142	644 213
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 466 215	1 488 763
Renovering el	282 083	288 223
Renovering fönster	302 250	308 750

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Taxeringsvärden

bostäder	8 468 000	8 468 000
lokaler	538 000	538 000
Totalt taxeringsvärde	9 006 000	9 006 000
varav byggnader	6 784 000	6 784 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	3 000	3 000
Lokaler	20 000	20 000
	23 000	23 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	14 416	14 110
Förutbetald vattenavgift	3 693	0
Förutbetald renhållning, Ösd kommun	2 201	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 380	12 876
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 675	30 675
Förutbetald elavgift	0	14 516
Övriga förutbetalda kostnader	789	773
Upplupna ränteintäkter	1 611	510
Upplupna räntebidrag	476	667
Upplupna hyror och avgifter	2 532	0
	59 773	74 127

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	250 000	700 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	4,05	2008-09-10
90 dagar	100 000	4,05	2008-09-10
180 dagar	50 000	5,00	2009-01-16

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat</i>
	<i>och uppl.</i>	<i>fond</i>		<i>resultat</i>
	<i>avgift</i>			
Vid årets början	37 195	924 760	74 635	52 815
Disposition enl årsstämmobeslut			0	
Förändring av underhållsfond				- 215 000
Avsättning till underhållsfond		215 000		
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				216 428
Vid årets slut	37 195	1 139 760	74 635	54 243

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 4, Planerat underhåll

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	2 697 556	3 050 386
Skuld vid årets slut	2 697 556	3 050 386

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,35	2007-12-07	308 750		308 750	0
STADSHYPOTEK	5,18	2008-09-01	323 627		6 899	316 728
STADSHYPOTEK	3,39	2010-06-01	747 201		7 644	739 557
STADSHYPOTEK	5,50	2011-06-01	418 802		4 321	414 481
STADSHYPOTEK	4,40	2012-03-01	510 444		10 312	500 132
STADSHYPOTEK	4,89	2012-06-01	741 562		14 904	726 658
			3 050 386		352 830	2 697 556

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

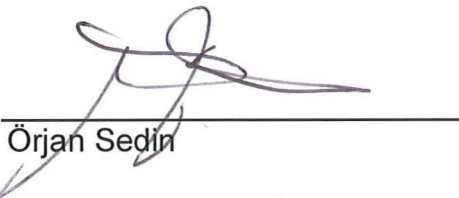
Upplupna räntekostnader	0	2 975
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 352
Upplupna elkostnader	3 123	0
Upplupna värmekostnader	7 323	9 517
Upplupna kostnader för renhållning, Reaxcer	1 384	1 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 350	0
Upplupet revisionsarvode	950	1 896
Förutbetalda hyror och avgifter	89 387	83 880
	103 517	103 745

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Östersund 2008-11-21

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING Östersundshus nr 2



Örjan Sedin



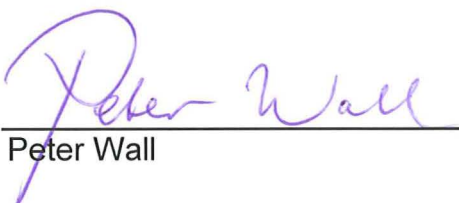
Elisabet Tjärnlund



Carina Hedberg




Stig Andersson




Peter Wall

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29/11 2008.



Mats Eurenus
Auktoriserad revisor



Ann-Kristin Gidlöv
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2

Org.nr 793200-1493


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2 för år räkenskapsåret 2007 09 01 till 2008 08 31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

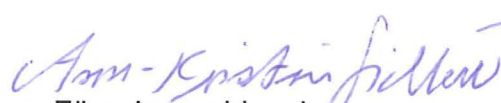
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

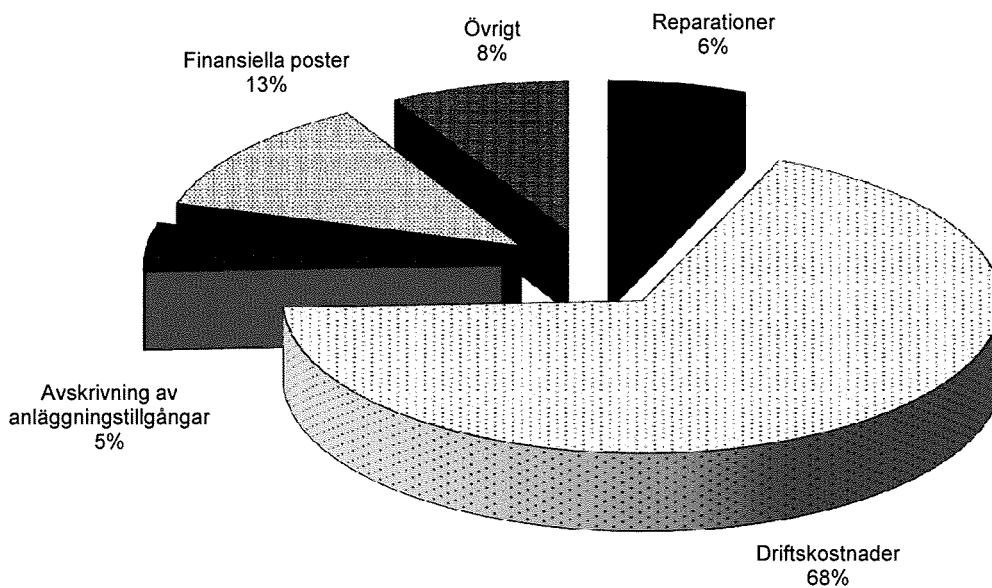
Östersund den 29/11-08


Mats Eurenus
Auktoriserad revisor


Ann-Kristin Fellen
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	60 902	88 394
Planerat underhåll	0	4 525
Fastighetsskatt	36 999	26 537
Driftskostnader	663 280	598 682
Övriga kostnader	22 069	22 368
Personalkostnader	19 331	20 988
Avskrivning av anläggningstillgångar	50 580	51 617
Finansiella poster	120 789	124 719
Summa kostnader	973 950	937 830



Handwritten mark

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 063-15 19 00
www.riksbyggen.se