



Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2
Org nr 793200-1493
Årsredovisning
1/9 2008 - 31/8 2009

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 folkrörelseföretag 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
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Örjan Sedin	Ordförande	Föreningen	2011
Elisabet Tjärnlund	Sekreterare	Föreningen	2011
Carina Hedberg	Ledamot	Föreningen	2010
Stig Andersson	Ledamot	Föreningen	2010
Peter Wall	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Arne Winbo	Suppleant	Föreningen	2011
Barbro Nilsson	Suppleant	Föreningen	2010
Märtha Rosell	Suppleant RB	Riksbyggen	
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Ann-Christin Gidlöw	Revisor	Föreningen	
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor		
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Gudrun Låsgårdh	Revisor	Föreningen	
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor		
 <u>Valberedning</u>			
Marie Mundt-Sedin	Valberedning	Föreningen	
Gun Svensson			

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 uppförd 1 st byggnad med 33 lägenheter och 1 lokal upplåtna med bostadsrätt samt 3 lokaler upplåtna 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 bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 062 kr och planerat underhåll för 347 333 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Större planerade underhållsåtgärder avser reparation av kök och köksstammar samt upprustning av gården.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

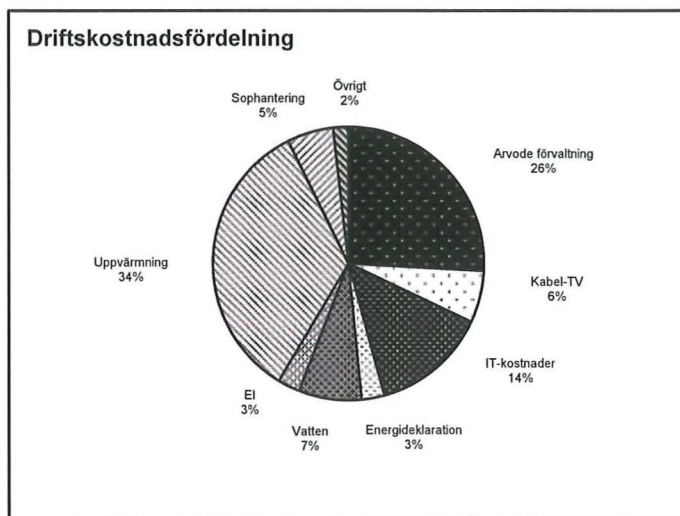
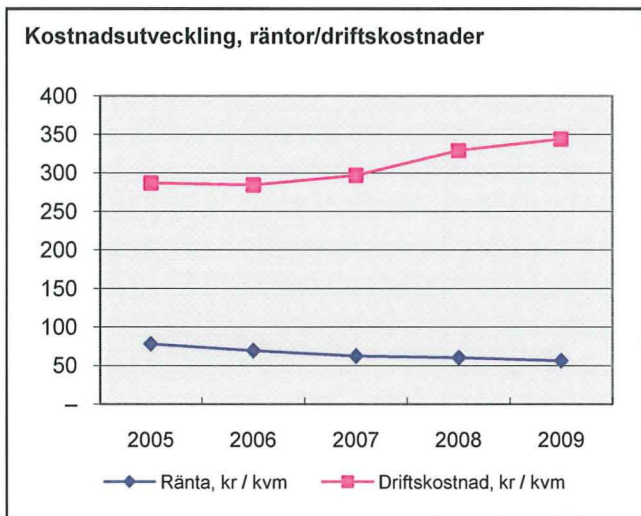
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 februari 2009. Styrelsen har hållit tre protokolförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har även i år ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. extra amortering. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	1 174	1 151	1 168	1 176	1 125
Årets resultat	- 170	216	256	323	- 619
Resultat efter fondförändringar	3	1	6	3	5
Balansomslutning	3 727	4 244	4 373	4 169	3 888
Soliditet % (bet förm på lång sikt)	30%	31%	25%	20%	13%
Likviditet % (bet förm på kort sikt)	294%	496%	544%	433%	297%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	532	522	520	520	512
Driftskostnad, kr / kvm	344	329	297	284	287
Ränta, kr / kvm	56	60	62	69	78
Underhållsfond, kr / kvm	480	565	459	334	175
Lån, kr / kvm	1 162	1 338	1 513	1 538	1 560

Förvaltningsberättelse



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 540 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008/2009 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående 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	54 243
Årets resultat före fondförändring	-169 772
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 333
Summa överskott	<u>56 803</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	56 803

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>2008-09-01 2009-08-31</i>	<i>2007-09-01 2008-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 089 190	1 071 576
Övriga förvaltningsintäkter	2	84 981	79 700
		1 174 171	1 151 276
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 81 062	- 60 902
Planerat underhåll	4	- 347 333	0
Fastighetsavgift/skatt		- 39 254	- 36 999
Driftskostnader	5	- 692 887	- 663 280
Övriga kostnader	6	- 21 627	- 22 069
Personalkostnader	7	- 19 713	- 19 331
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 50 630	- 50 580
		-1 252 506	- 853 161
Rörelseresultat		- 78 335	298 115
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		120	3 600
Ränteintäkter	9	20 141	32 840
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		698	2 661
Räntekostnader	10	- 112 396	- 120 789
		- 91 437	- 81 688
Resultat efter finansiella poster		- 169 772	216 428
Årets resultat		- 169 772	216 428
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 175 000	- 215 000
Ianspråktagande av underhållsfond		347 333	0
Förändring av underhållsfond		172 333	- 215 000
Resultat efter fondförändring		2 561	1 428

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-08-31</i>	<i>2008-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	<u>2 978 391</u>	<u>3 029 021</u>
		2 978 391	3 029 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	<u>23 000</u>	<u>23 000</u>
		23 000	23 000
Summa anläggningstillgångar		3 001 391	3 052 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		30	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>52 214</u>	<u>59 773</u>
		52 244	59 795
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	<u>400 000</u>	<u>250 000</u>
		400 000	250 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>273 312</u>	<u>882 081</u>
		273 312	882 081
Summa omsättningstillgångar		725 556	1 191 876
SUMMA TILLGÅNGAR		3 726 947	4 243 897

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-08-31</i>	<i>2008-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 195	37 195
Underhållsfond		967 427	1 139 760
Reservfond		74 635	74 635
		<u>1 079 257</u>	<u>1 251 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		54 243	52 815
Årets resultat		- 169 772	216 428
Avsättning till underhållsfond		- 175 000	- 215 000
Ianspråktagande av underhållsfond		347 333	0
		<u>56 803</u>	<u>54 243</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 136 061</u>	<u>1 305 833</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	<u>2 343 812</u>	<u>2 697 556</u>
		2 343 812	2 697 556
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		34 812	41 936
Skatteskulder		20 570	14 946
Medlemmarnas reparationsfond		41 799	38 780
Avräkning LÅN		35 292	41 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	114 602	103 517
		<u>247 075</u>	<u>240 508</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>2 590 887</u>	<u>2 938 064</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 726 947</u>	<u>4 243 897</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 3 173 800 3 173 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-08-31 2008-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 180 820 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

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 planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-08-31 2008-08-31

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
Ombyggnader	2%
Elreovering	2%
Reovering fönster	2%

Under året är avskrivningsprincipen för avskrivning av elreovering samt ombyggnader (43 016) ändrad från avskrivning med amortering lån till rak avskrivning med 2% av anskaffningsvärdet.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	967 681	948 707
Årsavgifter, lokaler	9 494	9 308
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 548	- 3 548
Hyor, lokaler	84 563	78 909
Hyor, p-platser	31 000	31 200
Hyor, övriga	0	7 000
	<hr/>	<hr/>
	1 089 190	1 071 576

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	82 800	77 200
Uthyrningsrum	2 131	2 350
Kraversättningar	50	150
	<hr/>	<hr/>
	84 981	79 700

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
Not 3 Reparationer		
Lokaler	30 488	0
Tvättstugor	950	7 581
Gemensamma utrymmen	600	0
Vatten/Avlopp	28 402	500
Värme	8 206	0
Ventilation	0	43 414
Elinstallationer	0	5 532
Övriga installationer	1 701	1 858
Huskropp	5 404	1 511
Gårdar och grönanläggningar	314	0
Garage och parkeringsplatser	0	506
Vandalisering	4 997	0
	<hr/>	<hr/>
	81 062	60 902
Not 4 Planerat underhåll		
Tvättstugor	31 878	0
Ombyggnad undercentral	205 000	0
Injustering värmesystem	110 455	0
	<hr/>	<hr/>
	347 333	0
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	10 291	9 441
Arvode förvaltning	176 356	171 768
Kabel-TV	42 155	39 916
IT-kostnader	93 775	93 750
Revisionsarvode, externt	4 750	2 804
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 4 200
Energideklaration	18 750	0
Jour	2 557	3 518
Snöröjning, sandning	13 900	6 907
Förbrukningsmateriel	1 692	3 267
Vatten	50 931	48 857
El	18 002	19 037
Uppvärmning	232 718	233 391
Sophantering	37 710	34 824
	<hr/>	<hr/>
	692 887	663 280
Not 6 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	10 470	10 891
Administrativa kostnader	11 157	11 178
	<hr/>	<hr/>
	21 627	22 069

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	14 900	14 300
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	16 500	15 900
Sociala kostnader	3 213	3 431
	19 713	19 331
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	4 156	4 321
Fastighetsförbättringar	39 974	39 759
Renovering fönster	6 500	6 500
	50 630	50 580
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 932	4 413
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	17 201	28 448
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	13
Ränteintäkter skattekonto	8	- 34
	20 141	32 840
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	112 396	120 789
	112 396	120 789
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
	3 991 750	3 991 750
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	3 991 750	3 991 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 483 911	- 479 590
Ombyggnader	- 254 365	- 243 294
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 133 785	- 111 237
Renovering el	- 67 917	- 61 777
Renovering fönster	- 22 750	- 16 250
	- 962 728	- 912 148

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	- 4 156	- 4 321
Ombyggnader	- 11 092	- 11 071
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 22 548	- 22 548
Renovering el	- 6 334	- 6 140
Renovering fönster	- 6 500	- 6 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 013 358	- 962 728
Akkumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 978 391	3 029 021
Varav		
Byggnader	276 175	280 331
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	622 050	633 142
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 443 667	1 466 215
Renovering el	275 749	282 083
Renovering fönster	295 750	302 250
Taxeringsvärden		
bostäder	8 468 000	8 468 000
lokaler	538 000	538 000
Totalt taxeringsvärde	9 006 000	9 006 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 784 000</i>	<i>6 784 000</i>
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	14 837	14 416
Förutbetald vattenavgift	0	3 693
Förutbetald renhållning, Ösd kommun	0	2 201
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 579	3 380
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 675	30 675
Övriga förutbetalda kostnader	804	789
Upplupna ränteintäkter	919	1 611
Upplupna räntebidrag	0	476
Upplupna hyror och avgifter	1 400	2 532
	52 214	59 773

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	400 000	250 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	0,20	2009-09-11
90 dagar	100 000	0,25	2009-11-26
180 dagar	200 000	0,90	2009-09-03

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	37 195	1 139 760	74 635	54 243
Disposition enl årsstämmobeslut		0		0
Förändring av underhållsfond				172 333
Avsättning till underhållsfond		175 000		
Uttag ur underhållsfond		- 347 333		
Årets resultat				- 169 772
Vid årets slut	37 195	967 427	74 635	56 803

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	2 343 812	2 697 556
Skuld vid årets slut	2 343 812	2 697 556

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,68	2009-03-01	316 728		316 728	0
STADSHYPOTEK	3,39	2010-06-01	739 557		7 644	731 913
STADSHYPOTEK	5,50	2011-06-01	414 481		4 156	410 325
STADSHYPOTEK	4,40	2012-03-01	500 132		10 312	489 820
STADSHYPOTEK	4,89	2012-06-01	726 658		14 904	711 754
			2 697 556		353 744	2 343 812

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	1 950	3 123
Upplupna värmekostnader	5 832	7 323
Upplupna kostnader för renhållning	701	1 384
Upplupna revisionsarvoden	1 950	950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 706	1 350
Förutbetalda hyror och avgifter	94 463	89 387
	114 602	103 517


Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-08-31 2008-08-31

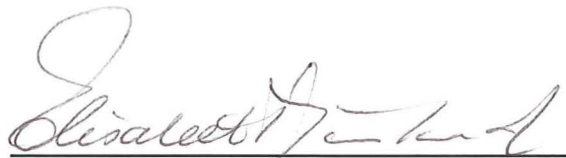
Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Östersund 2009-11-19

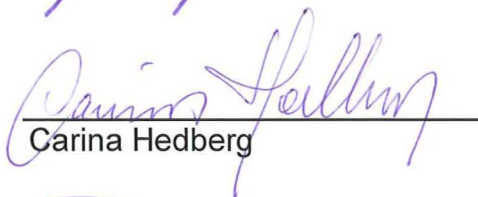
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING Östersundshus nr 2



Örjan Sedin



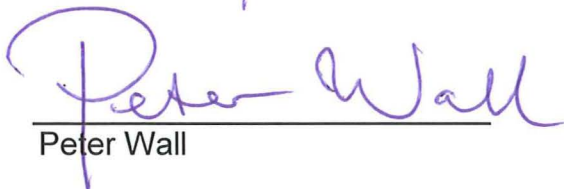
Elisabet Tjärnlund



Carina Hedberg

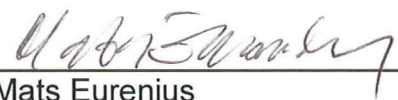


Stig Andersson

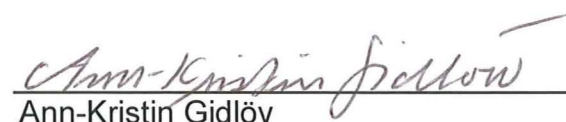


Peter Wall

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27/11 2009.



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 20080901 – 20090831. 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.

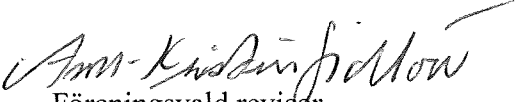
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 27/11-09

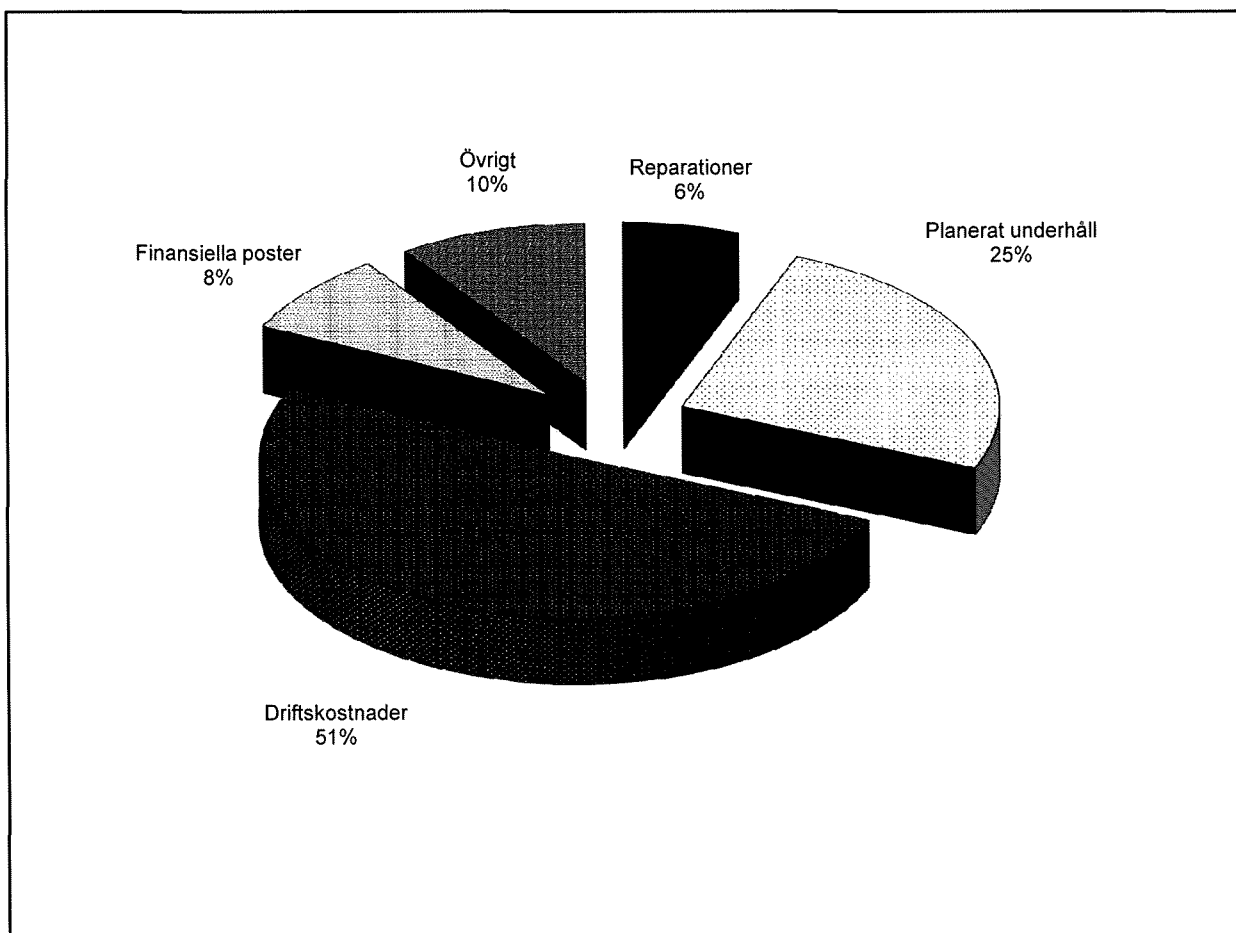

Mats Eurenus
Auktoriserad revisor


Ann-Kristin Jönsson
Föreningsvald revisor

✓

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	81 062	60 902
Planerat underhåll	347 333	0
Fastighetsavgift/skatt	39 254	36 999
Driftskostnader	692 887	663 280
Övriga kostnader	21 627	22 069
Personalkostnader	19 713	19 331
Avskrivning av anläggningstillgångar	50 630	50 580
Finansiella poster	112 396	120 789
Summa kostnader	1 364 902	973 950



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.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se