



Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2
Org nr 793200-1493
Årsredovisning
1/9 2009 - 31/8 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 2009-09-01 - 2010-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2011
Elisabet Tjärnlund	Sekreterare	Stämman	2011
Carina Hedberg	Ledamot	Stämman	2012
Stig Andersson	Ledamot	Stämman	2012
Peter Wall	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Arne Winbo		Stämman	2011
Barbro Nilsson		Stämman	2012
Märtha Rosell		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ann-Christin Gidlöw	Revisor	Stämman	
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleanter

Gudrun Låsgårdh	Revisor	Stämman	
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor		

Valberedning

Marie Mundt-Sedin	Valberedning	Stämman	
Håkan Nilsson	Valberedning	Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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	10 931 000 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. Föreningen har ingen egen anställd personal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jämtland.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 41 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Större planerade underhållsåtgärder avser upprustning av gården. Reparation av kök och köksstammar sker under hösten 2010.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 februari 2010. Styrelsen har hållit fyra protokollförda sammanträden.

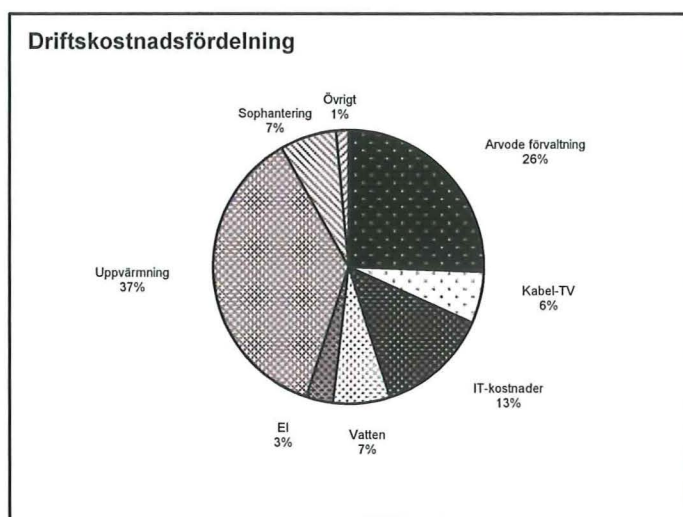
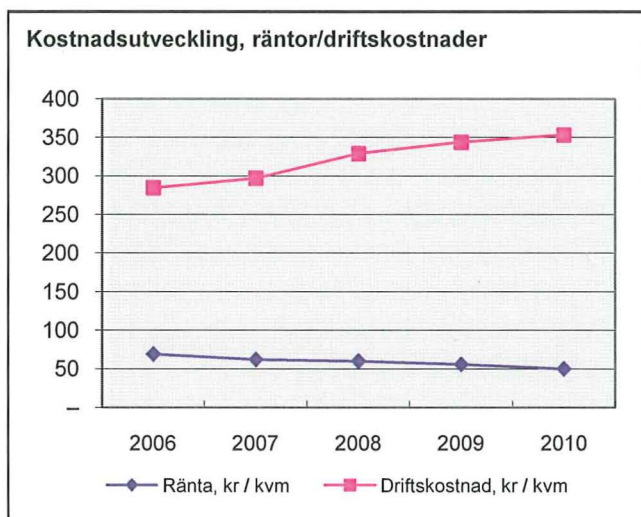
Ekonomi

Driftskostnaderna i föreningen har ökat något (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1). Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förbättrats.

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 206	1 174	1 151	1 168	1 176
Årets resultat	147	- 170	216	256	323
Resultat efter fondförändringar	3	3	1	6	3
Balansomslutning	3 837	3 727	4 244	4 373	4 169
Soliditet % (bet förm på lång sikt)	33%	30%	31%	25%	20%
Likviditet % (bet förm på kort sikt)	354%	294%	496%	544%	433%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	546	532	522	520	520
Driftskostnad, kr / kvm	353	344	329	297	284
Ränta, kr / kvm	50	56	60	62	69
Underhållsfond, kr / kvm	551	480	565	459	334
Lån, kr / kvm	1 144	1 162	1 338	1 513	1 538

Förvaltningsberättelse

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 567 kr per kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	56 803
Årets resultat före fondförändring	146 994
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 250
Summa över/underskott	60 047

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	60 047

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>2009-09-01</i> <i>2010-08-31</i>	<i>2008-09-01</i> <i>2009-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 116 468	1 089 190
Övriga förvaltningsintäkter	2	89 970	84 981
		1 206 438	1 174 171
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 40 526	- 81 062
Planerat underhåll	4	- 56 250	- 347 333
Fastighetsavgift/skatt		- 60 289	- 39 254
Driftskostnader	5	- 712 059	- 692 887
Övriga kostnader	6	- 19 180	- 21 627
Personalkostnader	7	- 22 199	- 19 713
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 51 280	- 50 630
		- 961 783	-1 252 506
Rörelseresultat		244 656	- 78 335
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		348	120
Ränteintäkter	9	2 247	20 141
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	698
Räntekostnader	10	- 100 257	- 112 396
		- 97 662	- 91 437
Resultat efter finansiella poster		146 994	- 169 772
Årets resultat		146 994	- 169 772
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 200 000	- 175 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		56 250	347 333
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 143 750	172 333
<i>Resultat efter fondförändring</i>		3 244	2 561

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-08-31</i>	<i>2009-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	2 927 111	2 978 391
Pågående byggnation och förskott	12	12 670	0
		<u>2 939 781</u>	<u>2 978 391</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	23 000	23 000
		<u>23 000</u>	<u>23 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 962 781</u>	<u>3 001 391</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		30	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 927	52 214
		<u>50 957</u>	<u>52 244</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	400 000	400 000
		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		423 177	273 312
		<u>423 177</u>	<u>273 312</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>874 133</u>	<u>725 556</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 836 914</u>	<u>3 726 947</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-08-31</i>	<i>2009-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 195	37 195
Underhållsfond		1 111 177	967 427
Reservfond		74 635	74 635
		<u>1 223 007</u>	<u>1 079 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 803	54 243
Årets resultat		146 994	- 169 772
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 175 000
lanspråktagande av underhållsfond		56 250	347 333
		<u>60 047</u>	<u>56 803</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 283 055</u>	<u>1 136 061</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	2 306 892	2 343 812
		<u>2 306 892</u>	<u>2 343 812</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32 038	34 812
Skatteskulder		21 262	20 570
Medlemmarnas reparationsfond		43 020	41 799
Avräkning LÅN		31 711	35 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	118 937	114 602
		<u>246 968</u>	<u>247 075</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>2 553 860</u>	<u>2 590 887</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 836 914</u>	<u>3 726 947</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		3 173 800	3 173 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2010-08-31 2009-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 157 972 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

2010-08-31 2009-08-31

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%
Elrenovering	2%
Renovering fönster	2%

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	991 953	967 681
Årsavgifter, lokaler	9 732	9 494
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 548	- 3 548
Hyror, lokaler	85 664	84 563
Hyror, p-platser	31 167	31 000
Hyror, övriga	1 500	0
	<u>1 116 468</u>	<u>1 089 190</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	84 000	82 800
Uthyrningsrum	5 870	2 131
Kraversättningar	100	50
	<u>89 970</u>	<u>84 981</u>

Not 3 Reparationer

Lokaler	0	30 488
Tvättstugor	9 445	950
Gemensamma utrymmen	7 183	600
Vatten/Avlopp	11 548	28 402
Värme	1 700	8 206
Antennutrustning	2 044	0
Övriga installationer	2 625	1 701
Huskropp	4 999	5 404
Gårdar och grönanläggningar	0	314
Garage och parkeringsplatser	544	0
Vandalisering	438	4 997
	<u>40 526</u>	<u>81 062</u>



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
Not 4 Planerat underhåll		
Tvättstugor	0	31 878
Byte termostater	56 250	0
Ombyggnad undercentral	0	205 000
Injustering värmesystem	0	110 455
	<hr/>	<hr/>
	56 250	347 333
 Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	10 292	10 291
Arvode förvaltning	179 247	176 356
Kabel-TV	42 952	42 155
IT-kostnader	93 800	93 775
Revisionsarvode, externt	10 000	4 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 10 700
Energideklaration	0	18 750
Jour	2 058	2 557
Snö- och halkbekämpning	4 751	13 900
Radonmätning	4 618	0
Förbrukningsmateriel	0	1 692
Vatten	48 012	50 931
El	22 674	18 002
Uppvärmning	257 258	232 718
Sophantering	47 297	37 710
	<hr/>	<hr/>
	712 059	692 887
 Not 6 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	11 080	10 470
Administrativa kostnader	8 100	11 157
	<hr/>	<hr/>
	19 180	21 627
 Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	17 000	14 900
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	<hr/>	<hr/>
	18 600	16 500
Sociala kostnader	3 599	3 213
	<hr/>	<hr/>
	22 199	19 713
 Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	4 156	4 156
Fastighetsförbättringar	47 124	46 474
	<hr/>	<hr/>
	51 280	50 630

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	277	2 932
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 963	17 201
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	7	0
Ränteintäkter skattekonto	0	8
	<u>2 247</u>	<u>20 141</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	100 043	112 396
Övriga räntekostnader	214	0
	<u>100 257</u>	<u>112 396</u>
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	- 488 067	- 483 911
Ombyggnader	- 265 457	- 254 365
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 156 333	- 133 785
Renovering el	- 74 251	- 67 917
Renovering fönster	- 29 250	- 22 750
	<u>-1 013 358</u>	<u>- 962 728</u>
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	- 4 156	- 4 156
Ombyggnader	- 11 172	- 11 092
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 22 452	- 22 548
Renovering el	- 7 000	- 6 334
Renovering fönster	- 6 500	- 6 500
	<u>-1 064 638</u>	<u>-1 013 358</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 064 638	-1 013 358
Akkumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 927 111	2 978 391

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
<i>Varav</i>		
Byggnader	272 019	276 175
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	610 878	622 050
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 421 215	1 443 667
Renovering el	268 749	275 749
Renovering fönster	289 250	295 750
Taxeringsvärden		
bostäder	10 357 000	8 468 000
lokaler	574 000	538 000
Totalt taxeringsvärde	10 931 000	9 006 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 987 000</i>	<i>6 784 000</i>

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Tilläggsisolering av vindar	4 218	0
Renovering köksstammar	8 452	0
	<u>12 670</u>	<u>0</u>

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	3 000	3 000
Lokaler	20 000	20 000
	<u>23 000</u>	<u>23 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	14 988	14 837
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 579	3 579
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 675	30 675
Övriga förutbetalda kostnader	1 018	804
Upplupna ränteintäkter	617	919
Upplupna hyror och avgifter	50	1 400
	<u>50 927</u>	<u>52 214</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	400 000	400 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	100 000	0,40 2010-09-10
30 dagar	100 000	0,40 2010-09-18
180 dagar	200 000	0,60 2010-09-09

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31		2009-08-31	
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl. avgift</i>		<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>
		<i>Reservfond</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>
Vid årets början	37 195	74 635	967 427	56 803
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 143 750
Avsättning till underhållsfond			200 000	
Uttag ur underhållsfond			- 56 250	
Årets resultat				146 994
Vid årets slut	37 195	74 635	1 111 177	60 047

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån		2 306 892	2 343 812
Skuld vid årets slut		2 306 892	2 343 812

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,35%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,70 2010-09-01	731 913		7 548	724 365
STADSHYPOTEK	5,50 2011-06-01	410 325		4 156	406 169
STADSHYPOTEK	4,40 2012-03-01	489 820		10 312	479 508
STADSHYPOTEK	4,89 2012-06-01	711 754		14 904	696 850
		2 343 812		36 920	2 306 892

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader		2 947	1 950
Upplupna värmekostnader		11 422	5 832
Upplupna kostnader för renhållning		765	701
Upplupna revisionsarvoden		6 950	1 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		922	9 706
Förutbetalda hyror och avgifter		95 931	94 463
		118 937	114 602


Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

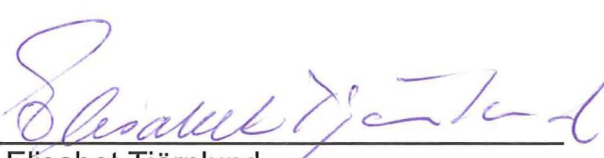
2010-08-31 2009-08-31

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


Östersund 2010-11-16

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Östersundshus nr 2


Örjan Sedin

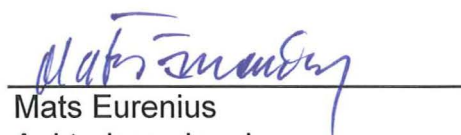

Elisabet Tjärnlund



Carina Hedberg


Stig Andersson


Peter Wall

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13/12 2010.


Mats Eurenus
Auktoriserad revisor


Ann-Christin Gidlöw
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2

Org.nr 793200-1493

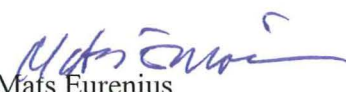
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2 för år 20090901 – 20100831. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

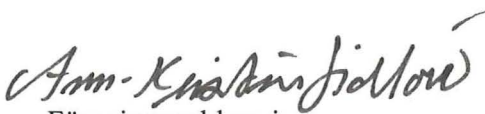
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 13/12-12

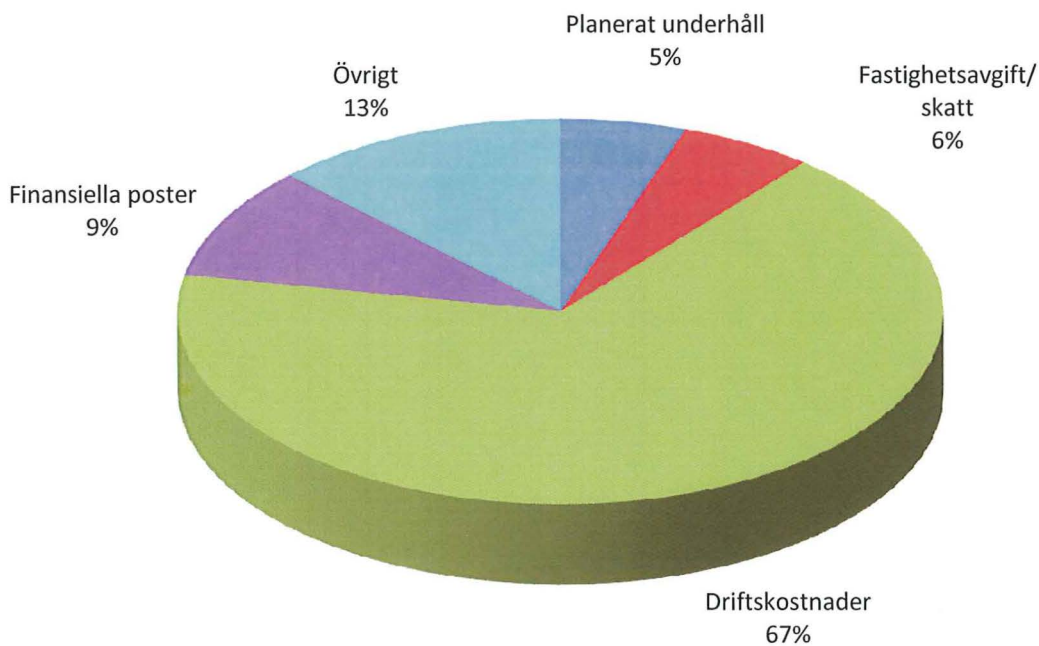

Mats Eurenus
Auktoriserad revisor


Ann-Kristin Jellöw
Föreningsvald revisor

✓

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	40 526	81 062
Planerat underhåll	56 250	347 333
Fastighetsavgift/skatt	60 289	39 254
Driftskostnader	712 059	692 887
Övriga kostnader	19 180	21 627
Personalkostnader	22 199	19 713
Avskrivning av anläggningstillgångar	51 280	50 630
Finansiella poster	100 257	112 396
Summa kostnader	1 062 040	1 364 902



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 motsvarats 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 driftkostnader. 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 25% 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 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se