



Riksbyggens Brf Östersundshus nr 2
Org nr 793200-1493
Årsredovisning
1/9 2010 - 31/8 2011

6

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>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</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 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2013
Carina Hedberg	Sekreterare	Stämman	2012
Arne Winbo	Ledamot	Stämman	2013
Stig Andersson	Ledamot	Stämman	2012
Peter Wall	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Barbro Nilsson		Stämman	2012
Emma Fällman		Stämman	2013
Märtha Rosell		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Gudrun Låsgårdh	Revisor	Stämman	
ERNST & YOUNG AB	Auktoriserad revisor		

Valberedning

Marie Mundt-Sedin (sammankallande)		Stämman	
Håkan Nilsson		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 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	10 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 931 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 519 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Större planerade underhållsåtgärder avser markåtgärder.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 februari 2011. Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden.

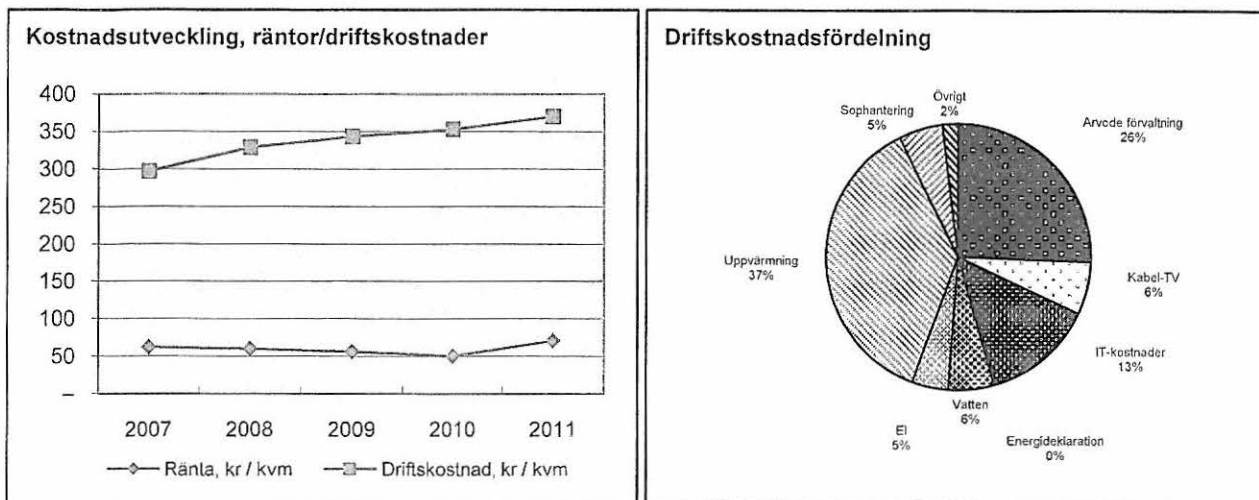
Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. att föreningen har tagit ett nytt lån för att finansiera byte av köksstammar. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året försämrats.

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	1 244	1 206	1 174	1 151	1 168
Årets resultat	- 343	147	- 170	216	256
Resultat efter fondförändringar	0	3	3	1	6
Balansomslutning	5 109	3 837	3 727	4 244	4 373
Soliditet % (bet förm på lång sikt)	18%	33%	30%	31%	25%
Likviditet % (bet förm på kort sikt)	228%	354%	294%	496%	544%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	568	546	532	522	520
Driftkostnad, kr / kvm	370	353	344	329	297
Ränta, kr / kvm	71	50	56	60	62
Underhållsfond, kr / kvm	381	551	480	565	459
Lån, kr / kvm	1 946	1 144	1 162	1 338	1 513

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 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 568 kr/kvm och år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 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	60 047
Årets resultat före fondförändring	-343 100
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	518 530
Summa överskott	<u>60 477</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	60 477

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>2010-09-01</i> <i>2011-08-31</i>	<i>2009-09-01</i> <i>2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 156 795	1 116 468
Övriga förvaltningsintäkter	2	87 704	89 970
		1 244 499	1 206 438
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 16 007	- 40 526
Planerat underhåll	4	- 518 530	- 56 250
Fastighetsavgift/skatt		- 47 168	- 60 289
Driftskostnader	5	- 746 228	- 712 059
Övriga kostnader	6	- 25 342	- 19 180
Personalkostnader	7	- 21 048	- 22 199
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 76 561	- 51 280
		-1 450 884	- 961 783
Rörelseresultat		- 206 385	244 656
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		300	348
Ränteintäkter	9	5 199	2 247
Räntekostnader	10	- 142 214	- 100 257
		- 136 715	- 97 662
Resultat efter finansiella poster		- 343 100	146 994
Årets resultat		- 343 100	146 994
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 175 000	- 200 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		518 530	56 250
<i>Förändring av underhållsfond</i>		343 530	- 143 750
<i>Resultat efter fondförändring</i>		430	3 244

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 550 550	2 927 111
Pågående byggnation och förskott	12	0	12 670
		<u>4 550 550</u>	<u>2 939 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 000	23 000
		<u>3 000</u>	<u>23 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>4 553 550</u>	<u>2 962 781</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		10	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 275	50 927
		<u>60 285</u>	<u>50 957</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	250 000	400 000
		<u>250 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		245 348	423 177
		<u>245 348</u>	<u>423 177</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>555 633</u>	<u>874 133</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 109 183</u>	<u>3 836 914</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 195	37 195
Underhållsfond		767 647	1 111 177
Reservfond		74 635	74 635
		<u>879 477</u>	<u>1 223 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 047	56 803
Årets resultat		- 343 100	146 994
Avsättning till underhållsfond		- 175 000	- 200 000
lanspråktagande av underhållsfond		518 530	56 250
		<u>60 477</u>	<u>60 047</u>
<i>Summa eget kapital</i>		939 954	1 283 055
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	<u>3 925 091</u>	<u>2 306 892</u>
		3 925 091	2 306 892
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 545	32 038
Skatteskulder		10 016	21 262
Medlemmarnas reparationsfond		38 961	43 020
Avräkning LÅN		32 169	31 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>131 447</u>	<u>118 937</u>
		<u>244 138</u>	<u>246 968</u>
<i>Summa skulder</i>		4 169 229	2 553 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 109 183	3 836 914
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		3 990 000	3 173 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2011-08-31 2010-08-31

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

Intäktredovisning 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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 157 672 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjutna 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.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2011-08-31 2010-08-31

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Amortering lån
Lokal	2%
Fastighetsförbättringar	Amortering lån
Ombyggnader	2%
Elrenovering	2%
Renovering fönster	2%
Byte köksstammar	Amortering lån

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 032 943	991 953
Årsavgifter, lokaler	10 134	9 732
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 548	- 3 548
Hyror, lokaler	86 065	85 664
Hyror, p-platser	31 200	31 167
Hyror, övriga	0	1 500
	<hr/>	<hr/>
	1 156 795	1 116 468

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	84 000	84 000
Uthyrningsrummet	3 654	5 870
Kraversättningar	50	100
	<hr/>	<hr/>
	87 704	89 970

Not 3 Reparationer

Tvättstuga	5 506	9 445
Gemensamma utrymmen	0	7 183
Vatten/Avlopp	2 625	11 548
Värme	1 294	1 700
Elinstallationer	1 681	0
Antennutrustning	0	2 044
Övriga installationer	4 901	2 625
Huskropp	0	4 999
Garage och parkeringsplatser	0	544
Vandalisering	0	438
	<hr/>	<hr/>
	16 007	40 526

Not 4 Planerat underhåll

Tilläggsisolering vindsutrymme	22 981	0
Byte köksstammar	396 689	0
Byte termostater	0	56 250
Installation armaturer i trapphus samt rörelsevakter i källare	98 860	0
	<hr/>	<hr/>
	518 530	56 250

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-08-31	2010-08-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	10 292	10 292
Arvode förvaltning	181 084	179 247
Kabel-TV	45 151	42 952
IT-kostnader	93 772	93 800
Revisionsarvode, externt	7 500	10 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 800	- 10 900
Energideklaration	2 513	0
OVK-besiktning	27 500	0
Jour	2 070	2 058
Snö- och halkbekämpning	10 689	4 751
Radonmätning	0	4 618
Vatten	39 996	48 012
El	31 583	22 674
Uppvärmning	262 625	257 258
Sophantering	38 253	47 297
	<u>746 228</u>	<u>712 059</u>
Not 6 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	11 796	11 080
Administrativa kostnader	13 501	8 100
Bankkostnader	45	0
	<u>25 342</u>	<u>19 180</u>
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	16 200	17 000
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	<u>17 800</u>	<u>18 600</u>
Sociala kostnader	3 248	3 599
	<u>21 048</u>	<u>22 199</u>
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	4 125	4 156
Lokal	400	0
Fastighetsförbättringar	72 036	47 124
	<u>76 561</u>	<u>51 280</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	425	277
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 773	1 963
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1	7
	<u>5 199</u>	<u>2 247</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	142 204	100 043
Övriga räntekostnader	10	214
	<u>142 214</u>	<u>100 257</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2011-08-31 2010-08-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	764 243	764 243
Lokal	20 000	0
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
	<hr/>	<hr/>
	4 011 750	3 991 750
Årets anskaffningar		
Byte köksstammar	1 680 000	0
	<hr/>	<hr/>
	1 680 000	0

Summa anskaffningsvärden

5 691 750 3 991 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 492 223	- 488 067
Ombyggnader	- 276 629	- 265 457
Renovering badrum, dörrar. Lokal	- 178 785	- 156 333
Renovering el	- 81 251	- 74 251
Renovering fönster	- 35 750	- 29 250
	<hr/>	<hr/>
	-1 064 638	-1 013 358

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	- 4 125	- 4 156
Lokal	- 400	0
Ombyggnader	- 11 172	- 11 172
Renovering badrum, dörrar. Lokal	- 22 164	- 22 452
Renovering el	- 7 000	- 7 000
Renovering fönster	- 6 500	- 6 500
Byte köksstammar	- 25 200	0
	<hr/>	<hr/>
	-1 141 199	-1 064 638

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 141 199 -1 064 638

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 550 550 2 927 111

Varav

Byggnader	267 894	272 019
Lokal	19 600	0
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	599 706	610 878
Renovering badrum, dörrar. Lokal	1 399 051	1 421 215
Renovering el	261 749	268 749
Renovering fönster	282 750	289 250
Byte köksstammar	1 654 800	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2011-08-31	2010-08-31
Taxeringsvärden		
bostäder	10 357 000	10 357 000
lokaler	574 000	574 000
Totalt taxeringsvärde	10 931 000	10 931 000
varav byggnader	7 987 000	7 987 000

Not 12 Pågående byggnation och förskott

/Tilläggsisolering av vindar	0	4 218
/Byte köksstammar	0	8 452
	0	12 670

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

6 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	3 000	3 000
Lokal (år 2011 överflyttad till not 11)	0	20 000
	3 000	23 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	15 142	14 988
Förutbetald vattenavgift	3 596	0
Förutbetald renhållning (Ösd kom)	2 234	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 804	3 579
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 661	30 675
Övriga förutbetalda kostnader	4 499	1 018
Upplupna ränteintäkter	339	617
Upplupna hyror och avgifter	0	50
	60 275	50 927

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	250 000	400 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	100 000	2,45 2011-09-16
90 dagar	150 000	2,65 2011-11-17

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	Reservfond	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	37 195	74 635	1 111 177	60 047
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				343 530
Avsättning till underhållsfond			175 000	
Uttag ur underhållsfond			- 518 530	
Årets resultat				- 343 100
Vid årets slut	37 195	74 635	767 647	60 477

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2011-08-31 2010-08-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	3 925 091	2 306 892
Skuld vid årets slut	3 925 091	2 306 892

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,56%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,28 2011-09-01	406 169	0	4 125	402 044
STADSHYPOTEK	3,43 2011-09-01	724 365	0	7 260	717 105
STADSHYPOTEK	4,40 2012-03-01	479 508	0	10 312	469 196
STADSHYPOTEK	4,89 2012-06-01	696 850	0	14 904	681 946
SWEDBANK	3,21 2013-09-25	0	1 680 000	25 200	1 654 800
		2 306 892	1 680 000	61 801	3 925 091

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 410	0
Upplupna elkostnader	3 105	2 947
Upplupna värmekostnader	10 997	11 422
Upplupna kostnader för renhållning (Lundstams)	845	765
Upplupna revisionsarvoden	6 950	6 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 956	922
Förutbetalda hyror och avgifter	96 184	95 931
	131 447	118 937

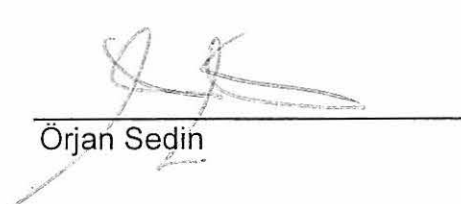
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2011-08-31 2010-08-31

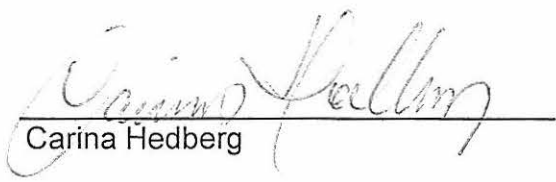
Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Östersund 2011-11-17


RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Östersundshus nr 2



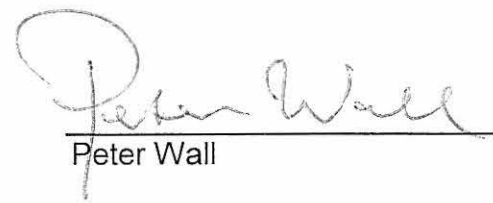
Örjan Sedin



Carina Hedberg



Stig Andersson



Peter Wall

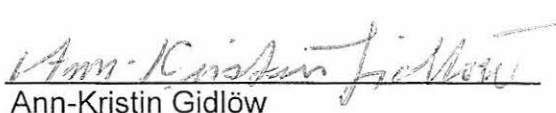


Emma Fallman

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9/12 2011.



ERNST & YOUNG AB



Ann-Kristin 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 20100901 – 20110831. 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 revisions sed 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 9/12 2011



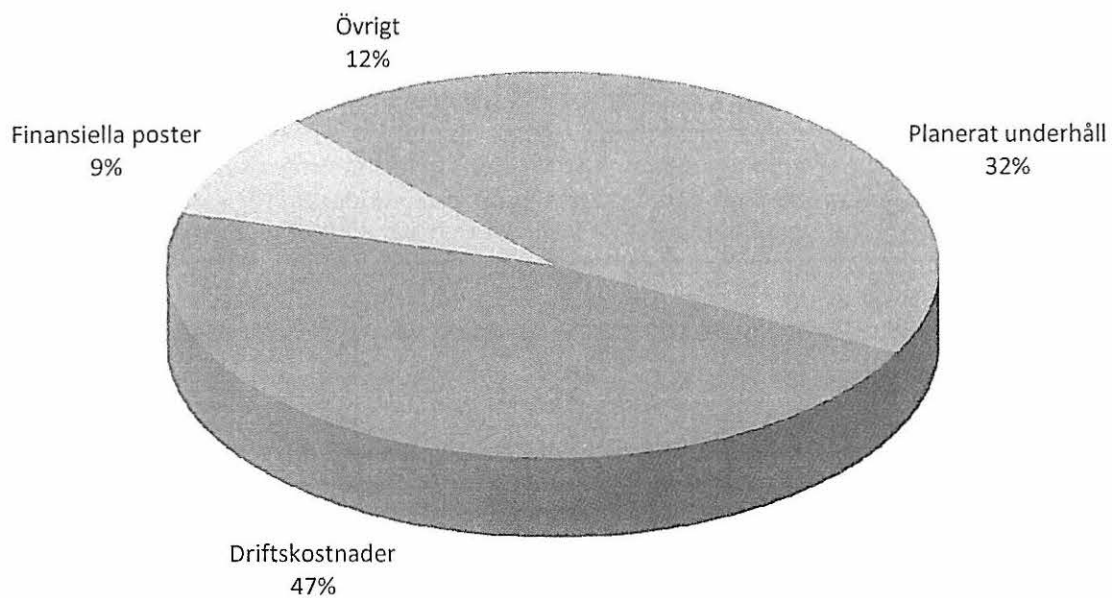
Helena Huss
Auktoriserad revisor



Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	16 007	40 526
Planerat underhåll	518 530	56 250
Fastighetsavgift/skatt	47 168	60 289
Driftskostnader	746 228	712 059
Övriga kostnader	25 342	19 180
Personalkostnader	21 048	22 199
Avskrivning av anläggningstillgångar	76 561	51 280
Finansiella poster	142 214	100 257
Summa kostnader	1 593 098	1 062 040



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 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 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

