

RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2
Org nr 793200-1493
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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 tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2013
Carina Hedberg	Sekreterare	Stämman	2014
Stig Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Arne Winbo	Ledamot	Stämman	2013
Peter Wall	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Barbro Nilsson		Stämman	2014
Emma Fällman		Stämman	2013
Märtha Rosell		Riksbyggen	
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Ann-Kristin Gidlöw	Revisor	Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor		
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Gudrun Låsgårdh		Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor		
 <u>Valberedning</u>			
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 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

Dessutom tillkommer:

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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 147 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 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 15 februari 2012. Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden.

Ekonomi

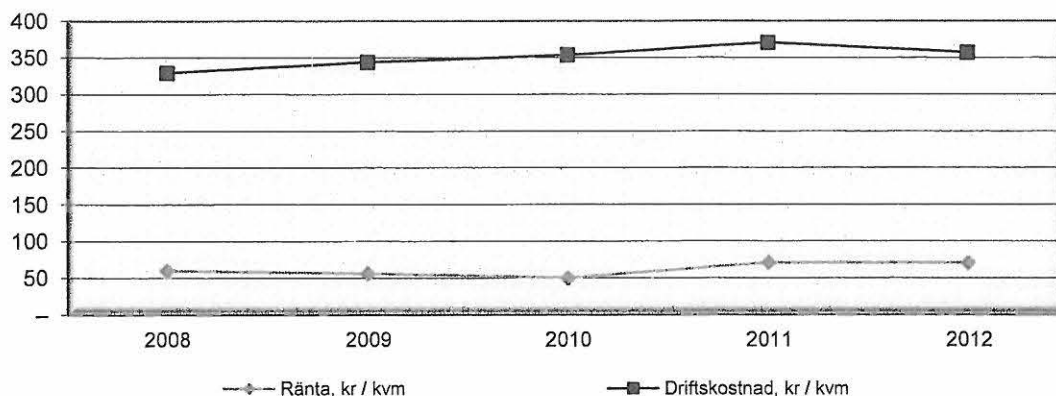
Årets resultat före avsättning till underhållsfond är sämre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat något (se diagram 1). Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förbättrats något.

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 249	1 244	1 206	1 174	1 151
Årets resultat	10	- 343	147	- 170	216
Resultat efter fondförändringar	2	0	3	3	1
Balansomslutning	5 064	5 109	3 837	3 727	4 244
Soliditet % (bet förm på lång sikt)	19%	18%	33%	30%	31%
Likviditet % (bet förm på kort sikt)	229%	228%	354%	294%	496%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	568	568	546	532	522
Driftkostnad, kr / kvm	357	370	353	344	329
Ränta, kr / kvm	70	71	50	56	60
Underhållsfond, kr / kvm	384	381	551	480	565
Lån, kr / kvm	1 912	1 946	1 144	1 162	1 338

Förvaltningsberättelse

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 568 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 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	60 477
Årets resultat före fondförändring	9 571
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 343
Summa överskott	62 391

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	62 391

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>2011-09-01</i> <i>2012-08-31</i>	<i>2010-09-01</i> <i>2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 158 272	1 156 795
Övriga förvaltningsintäkter	2	90 399	87 704
		1 248 671	1 244 499
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 60 494	- 16 007
Planerat underhåll	4	- 147 343	- 518 530
Fastighetsavgift/skatt		- 47 168	- 47 168
Driftskostnader	5	- 719 285	- 746 228
Övriga kostnader	6	- 24 639	- 25 342
Personalkostnader	7	- 20 894	- 21 048
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 84 496	- 76 561
		-1 104 319	-1 450 884
Rörelseresultat		144 352	- 206 385
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		300	300
Ränteutäkter och liknande poster	9	6 625	5 199
Räntekostnader och liknande poster	10	- 141 706	- 142 214
		- 134 781	- 136 715
Resultat efter finansiella poster		9 571	- 343 100
Årets resultat		9 571	- 343 100
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 155 000	- 175 000
lanspråktagande av underhållsfond		147 343	518 530
Förändring av underhållsfond		- 7 657	343 530
Resultat efter fondförändring		1 914	430

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 466 054	4 550 550
		<u>4 466 054</u>	<u>4 550 550</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		4 469 054	4 553 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		54	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 689	60 275
		<u>53 743</u>	<u>60 285</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	250 000	250 000
		<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		291 648	245 348
		<u>291 648</u>	<u>245 348</u>
Summa omsättningstillgångar		595 391	555 633
SUMMA TILLGÅNGAR		5 064 445	5 109 183

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 195	37 195
Underhållsfond		775 304	767 647
Reservfond		74 635	74 635
		<u>887 134</u>	<u>879 477</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 477	60 047
Årets resultat		9 571	- 343 100
Avsättning till underhållsfond		- 155 000	- 175 000
Anspråktagande av underhållsfond		147 343	518 530
		<u>62 391</u>	<u>60 477</u>
<i>Summa eget kapital</i>		949 525	939 954
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	<u>3 855 355</u>	<u>3 925 091</u>
		3 855 355	3 925 091
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 950	31 545
Skatteskulder		18	10 016
Medlemmarnas reparationsfond		41 196	38 961
Avräkning LÅN		18 630	32 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	129 771	131 447
		<u>259 565</u>	<u>244 138</u>
<i>Summa skulder</i>		4 114 920	4 169 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 064 445	5 109 183

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 3 990 000 3 990 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

2012-08-31 2011-08-31

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 157 972 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

2012-08-31 2011-08-31

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
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	1 032 943
Årsavgifter, lokaler	10 134	10 134
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 548	- 3 548
Hyror, lokaler	87 543	86 065
Hyror, p-platser	31 200	31 200
	<hr/>	<hr/>
	1 158 272	1 156 795

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	86 400	84 000
Uthyrningsrummet	3 849	3 654
Kraversättningar	150	50
	<hr/>	<hr/>
	90 399	87 704

Not 3 Reparationer

Tvättstuga	2 170	5 506
Gemensamma utrymmen	5 014	0
Vatten/Avlopp	4 528	2 625
Värme	7 483	1 294
Elinstallationer	0	1 681
Antennutrustning	4 698	0
Övriga installationer	1 200	4 901
Huskropp	5 602	0
Gårdar och grönanläggningar	29 799	0
	<hr/>	<hr/>
	60 494	16 007

Not 4 Planerat underhåll

Ny torktumlare och tvättmaskiner	145 000	0
Tilläggsisolering vindsutrymme	0	22 981
Byte köksstammar	2 343	396 689
Installation armaturer i trapphus samt rörelsevakter i källare	0	98 860
	<hr/>	<hr/>
	147 343	518 530

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

	2012-08-31	2011-08-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	10 620	10 292
Arvode förvaltning	187 432	181 084
Kabel-TV	46 227	45 151
IT-kostnader	93 216	93 772
Revisionsarvode, externt	7 500	7 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 200	- 6 800
Energideklaration	0	2 513
OVK-besiktning	0	27 500
Jour	0	2 070
Snö- och halkbekämpning	9 327	10 689
Förbrukningsmateriel	1 132	0
Vatten	39 177	39 996
El	21 760	31 583
Uppvärmning	271 874	262 625
Sophantering	37 220	38 253
	<hr/>	<hr/>
	719 285	746 228
 Not 6 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	11 670	11 796
Administrativa kostnader	11 144	13 501
Bankkostnader	1 825	45
	<hr/>	<hr/>
	24 639	25 342
 Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	16 425	16 200
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	<hr/>	<hr/>
	18 025	17 800
Sociala kostnader	2 869	3 248
	<hr/>	<hr/>
	20 894	21 048
 Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	4 032	4 125
Lokal	400	400
Fastighetsförbättringar	80 064	72 036
	<hr/>	<hr/>
	84 496	76 561
 Not 9 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	252	425
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 311	4 773
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	18	1
Ränteintäkter skattekonto	44	0
	<hr/>	<hr/>
	6 625	5 199
 Not 10 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	141 706	142 204
Övriga räntekostnader	0	10
	<hr/>	<hr/>
	141 706	142 214

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

2012-08-31 2011-08-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	764 243	764 243
Lokal	20 000	20 000
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
Byte köksstammar	1 680 000	0
	<u>5 691 750</u>	<u>4 011 750</u>

Årets anskaffningar

Byte köksstammar	0	1 680 000
	<u>0</u>	<u>1 680 000</u>

Summa anskaffningsvärden

5 691 750 5 691 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 496 348	- 492 223
Lokal	- 400	0
Ombyggnader	- 287 801	- 276 629
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 200 949	- 178 785
Renovering el	- 88 251	- 81 251
Renovering fönster	- 42 250	- 35 750
Byte köksstammar	- 25 200	0
	<u>-1 141 199</u>	<u>-1 064 638</u>

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	- 4 032	- 4 125
Lokal	- 400	- 400
Ombyggnader	- 11 172	- 11 172
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 21 792	- 22 164
Renovering el	- 7 000	- 7 000
Renovering fönster	- 6 500	- 6 500
Byte köksstammar	- 33 600	- 25 200
	<u>-1 225 695</u>	<u>-1 141 199</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 225 695 -1 141 199

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 466 054 4 550 550

Varav

Byggnader	263 862	267 894
Lokal	19 200	19 600
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	588 534	599 706
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 377 259	1 399 051
Renovering el	254 749	261 749
Renovering fönster	276 250	282 750
Byte köksstammar	1 621 200	1 654 800

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

	2012-08-31	2011-08-31
Taxeringsvärden		
bostäder	10 357 000	10 357 000
lokaler	574 000	574 000
Totalt taxeringsvärde	10 931 000	10 931 000
<i>varav byggnader</i>	7 987 000	7 987 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

6 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	3 000	3 000
	3 000	3 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	15 787	15 142
Förutbetald vattenavgift	0	3 596
Förutbetald renhållning (Ösd kom)	0	2 234
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 877	3 804
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 500	30 661
Övriga förutbetalda kostnader	3 151	4 499
Upplupna ränteintäkter	174	339
Upplupna hyror och avgifter	200	0
	53 689	60 275

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

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

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,25	2012-09-21
90 dagar	150 000	2,60	2012-11-28

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl.</i>		<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>
	<i>avgift</i>	<i>Reservfond</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>
Vid årets början	37 195	74 635	767 647	60 477
Förändring av underhållsfond				- 7 657
Avsättning till underhållsfond			155 000	
Uttag ur underhållsfond			- 147 343	
Årets resultat				9 571
Vid årets slut	37 195	74 635	775 304	62 391

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

2012-08-31 2011-08-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	3 855 355	3 925 091
Skuld vid årets slut	3 855 355	3 925 091

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,64%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,38	2013-03-01	402 044		4 032	398 012
SWEDBANK HYPOTEK	3,21	2013-09-25	1 654 800		33 600	1 621 200
STADSHYPOTEK AB	3,27	2014-03-01	469 196		10 312	458 884
STADSHYPOTEK AB	3,42	2015-03-01	717 105		7 260	709 845
SWEDBANK HYPOTEK	3,30	2017-03-24	681 946		14 532	667 414
			3 925 091		69 736	3 855 355

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 890	8 410
Upplupna elkostnader	2 563	3 105
Upplupna värmekostnader	13 389	10 997
Upplupna kostnader för renhållning	1 954	845
Upplupna revisionsarvoden	6 950	6 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346	4 956
Förutbetalda hyror och avgifter	94 679	96 184
	129 771	131 447


Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter


2012-08-31 2011-08-31


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

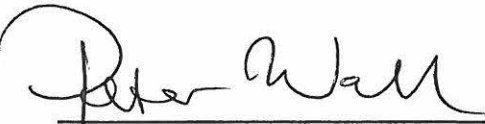
Östersund 2012-10-26

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Östersundshus nr 2



Örjan Sedin


Carina Hedberg

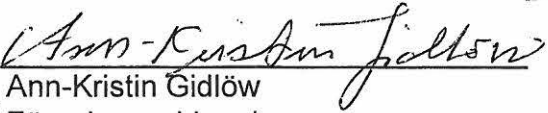
Stig Andersson

Peter Wall

Emma Fällman

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28/12 2012.



Kars Hag
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Ann-Kristin Gidlöw
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Östersundshus 2 Organisationsnummer 793200-1493

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2011-09-01--2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Östersundshus 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 9 december 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2011-09-01--2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 28 december 2012

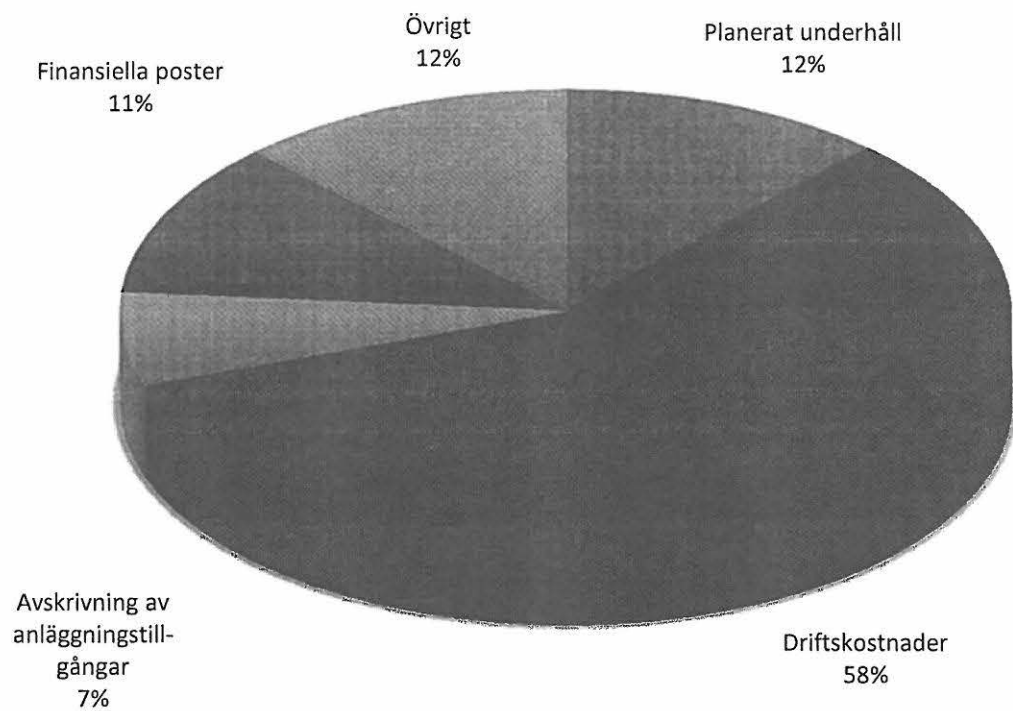
Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	60 494	16 007
Planerat underhåll	147 343	518 530
Fastighetsavgift/skatt	47 168	47 168
Driftskostnader	719 285	746 228
Övriga kostnader	24 639	25 342
Personalkostnader	20 894	21 048
Avskrivning av anläggningstillgångar	84 496	76 561
Finansiella poster	141 706	142 214
Summa kostnader	1 246 025	1 593 098



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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 styrelsen för
RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetservice 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