
Årsredovisning

RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 793200-1493

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

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2015
Carina Hedberg	Sekreterare	Stämman	2014
Emma Fällman	Ledamot	Stämman	2015
Stig Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Peter Wall	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Barbro Nilsson		Stämman	2014
Lars Norell		Stämman	2015
Märtha Rosell		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ann-Kristin Gidlöw		Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleanter

Gudrun Låsgårdh		Stämman	
Deloitte 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. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter och 4 lokaler uppförd. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Gröngatan 5 A-B samt Brogränd 26 A-B i Östersund.

Lägenhetsfördelning:

Dessutom tillkommer:

1 rok	2 rok	3 rok	Lokaler	P-platser med motorvärmare
7	20	6	4	13

Total bostadsarea:	1 818 kvm
Total lokalarea:	199 kvm

Årets taxeringsvärde	10 673 000 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. 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 64 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommander års underhåll

Markåtgärderna avseende dagvatten och gården som påbörjades under sommaren 2013 kommer att färdigställas under sommaren 2014.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

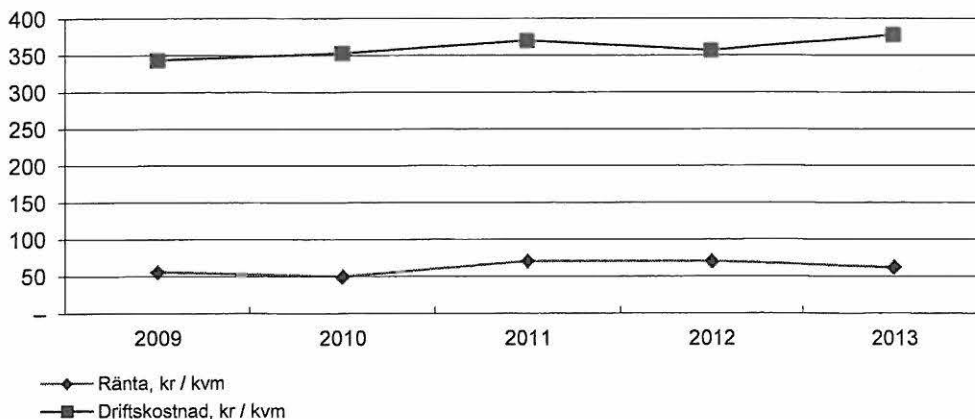
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 februari 2013. Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat p.g.a lägre kostnader för planerat underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året minskat.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RBF Östersundshus nr 2:s stadgar (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 258	1 249	1 244	1 206	1 174
Årets resultat	65	10	- 343	147	- 170
Resultat efter fondförändringar	3	2	0	3	3
Balansomslutning	5 352	5 064	5 109	3 837	3 727
Soliditet % (bet förm på lång sikt)	19%	19%	18%	33%	30%
Likviditet % (bet förm på kort sikt)	149%	181%	177%	283%	255%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	573	568	568	546	532
Driftskostnad, kr / kvm	378	357	370	353	344
Ränta, kr / kvm	62	70	71	50	56
Underhållsfond, kr / kvm	415	384	381	551	480
Lån, kr / kvm	2 027	1 912	1 946	1 144	1 162

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund. För definition av nyckeltalen soliditet och likviditet se Riksbyggens ordlista, bilaga 1.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 5% den 1 juli 2013. Årsavgifterna för lägenheterna uppgår därefter i genomsnitt till 597 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	62 391
Årets resultat före fondförändring	64 936
Årets fondavsättning	-145 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 428
Summa överskott	65 755

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	65 755
----------------------------	--------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 167 511	1 158 272
Övriga förvaltningsintäkter	2	90 887	90 399
		<u>1 258 398</u>	<u>1 248 671</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 64 118	- 60 494
Planerat underhåll	4	- 83 428	- 147 343
Fastighetsavgift/skatt		- 35 631	- 47 168
Driftkostnader	5	- 762 215	- 719 285
Övriga kostnader	6	- 25 499	- 24 639
Personalkostnader	7	- 21 087	- 20 894
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 83 344	- 84 496
		<u>-1 075 323</u>	<u>-1 104 319</u>
Rörelseresultat		183 075	144 352
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		246	300
Ränteintäkter och liknande poster	9	6 644	6 625
Räntekostnader och liknande poster	10	- 125 029	- 141 706
		<u>- 118 139</u>	<u>- 134 781</u>
Resultat efter finansiella poster		64 936	9 571
Årets resultat		<u>64 936</u>	<u>9 571</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 145 000	- 155 000
Ianspråktagande av underhållsfond		83 428	147 343
Resultat efter fondförändring		<u>3 364</u>	<u>1 914</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 382 710	4 466 054
Pågående byggnation och förskott	12	485 995	0
		<u>4 868 705</u>	<u>4 466 054</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		4 871 705	4 469 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		200	200
Skattefordringar		13 185	0
Skattekonto		0	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 086	53 489
		<u>69 471</u>	<u>53 743</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	100 000	250 000
		<u>100 000</u>	<u>250 000</u>
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		311 086	291 648
		<u>311 086</u>	<u>291 648</u>
Summa omsättningstillgångar		480 557	595 391
SUMMA TILLGÅNGAR		5 352 262	5 064 445

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 195	37 195
Underhållsfond		836 876	775 304
Reservfond		74 635	74 635
		<u>948 706</u>	<u>887 134</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		62 391	60 477
Årets resultat		64 936	9 571
Avsättning till underhållsfond		- 145 000	- 155 000
Ianspråktagande av underhållsfond		83 428	147 343
		<u>65 755</u>	<u>62 391</u>
Summa eget kapital		1 014 461	949 525
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	4 014 223	3 786 771
		<u>4 014 223</u>	<u>3 786 771</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	72 548	68 584
Leverantörsskulder		60 843	69 950
Skatteskulder		0	18
Medlemmarnas reparationsfonder		44 744	41 196
Avräkning LÅN		0	18 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	145 443	129 771
		<u>323 578</u>	<u>328 149</u>
Summa skulder		4 337 800	4 114 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 352 262	5 064 445
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		4 201 000	3 990 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

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.

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. 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Amortering lån
Lokal	2%
Ombyggnader	2%
Ombyggnader	Amortering lån
Renovering badrum, dörrar, lokal	Amortering lån
Renovering el	2%
Renovering fönster	2%
Byte köksstammar	Amortering lån

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 041 551	1 032 943
Årsavgifter, lokaler	10 219	10 134
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 3 548	- 3 548
Hyror, lokaler	88 289	87 543
Hyror, p-platser	31 000	31 200
	<u>1 167 511</u>	<u>1 158 272</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	86 400	86 400
Uthyrningsrummet	4 337	3 849
Kraversättningar	150	150
	<u>90 887</u>	<u>90 399</u>

Not 3 Reparationer

Tvättstuga	5 029	2 170
Gemensamma utrymmen	20 470	5 014
Vatten/Avlopp	17 762	4 528
Värme	2 244	7 483
Antennutrustning	0	4 698
Övriga installationer	13 428	1 200
Huskropp	1 857	5 602
Gårdar och grönanläggningar	3 328	29 799
	<u>64 118</u>	<u>60 494</u>

Not 4 Planerat underhåll

Målning övernattningsrum samt källargångar	43 689	0
Måln. samt mont. akustikplattor i tvättstuga/Nya torktumlare och tvättmaskiner	39 739	145 000
Byte köksstammar	0	2 343
	<u>83 428</u>	<u>147 343</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	10 941	10 620
Arvode förvaltning	193 558	187 432
Kabel-TV	47 439	46 227
IT-kostnader	92 069	93 216
Revisionsarvode, externt	7 750	7 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 6 200
Jour	4 500	0
Snö- och halkbekämpning	9 500	9 327
Förbrukningsmateriel	119	1 132
Vatten	45 045	39 177
El	21 193	21 760
Uppvärmning	296 506	271 874
Sophantering	37 196	37 220
	<u>762 215</u>	<u>719 285</u>

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	11 734	11 670
Administrativa kostnader	13 405	11 144
Bankkostnader	360	1 825
	<u>25 499</u>	<u>24 639</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	16 425	16 425
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	<u>18 025</u>	<u>18 025</u>
Sociala kostnader	3 062	2 869
	<u>21 087</u>	<u>20 894</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	3 996	4 032
Lokal	400	400
Fastighetsförbättringar	78 948	80 064
	<u>83 344</u>	<u>84 496</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	212	252
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 407	6 311
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	18
Ränteintäkter skattekonto	25	44
	<u>6 644</u>	<u>6 625</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	125 029	141 706
	<u>125 029</u>	<u>141 706</u>

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	1 680 000
	<u>5 691 750</u>	<u>5 691 750</u>
Årets anskaffningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>5 691 750</u>	<u>5 691 750</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 500 380	- 496 348
Lokal	- 800	- 400
Ombyggnader	- 298 973	- 287 801
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 222 741	- 200 949
Renovering el	- 95 251	- 88 251
Renovering fönster	- 48 750	- 42 250
Byte köksstammar	- 58 800	- 25 200
	<u>-1 225 696</u>	<u>-1 141 200</u>
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	- 3 996	- 4 032
Lokal	- 400	- 400
Ombyggnader	- 11 172	- 11 172
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 20 676	- 21 792
Renovering el	- 7 000	- 7 000
Renovering fönster	- 6 500	- 6 500
Byte köksstammar	- 33 600	- 33 600
	<u>-1 309 040</u>	<u>-1 225 696</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>4 382 710</u>	<u>4 466 054</u>
Varav		
Byggnader	259 866	263 862
Lokal	18 800	19 200
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	577 362	588 534
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 356 583	1 377 259
Renovering el	247 749	254 749
Renovering fönster	269 750	276 250
Byte köksstammar	1 587 600	1 621 200
Taxeringsvärden		
bostäder	10 157 000	10 357 000
lokaler	516 000	574 000
Totalt taxeringsvärde	<u>10 673 000</u>	<u>10 931 000</u>
varav byggnader	7 751 000	7 987 000

2013-08-31 2012-08-31

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Ombyggnad dagvatten samt asfaltering gården	485 995	0
	<u>485 995</u>	<u>0</u>

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

6 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	3 000	3 000
	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	144	174
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 226	15 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 992	3 877
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 500	30 500
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	5 224	3 151
	<u>56 086</u>	<u>53 489</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	100 000	250 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,00	2013-09-06

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Reserv-fond	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	74 635	37 195	775 304	52 820	9 571
Disposition enl årsstämmobeslut				9 571	- 9 571
Avsättning till underhållsfond			145 000	- 145 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 83 428	83 428	
Årets resultat					64 936
Vid årets slut	74 635	37 195	836 876	819	64 936

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	4 086 771	3 855 355
Avgår nästa års amortering	- 72 548	- 68 584
Skuld vid årets slut	<u>4 014 223</u>	<u>3 786 771</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,21%	2013-09-25	1 621 200		33 600	1 587 600
STADSHYPOTEK AB	2,56%	2013-11-01		300 000	0	300 000
STADSHYPOTEK AB	3,27%	2014-03-01	458 884		10 312	448 572
STADSHYPOTEK AB	3,42%	2015-03-01	709 845		7 260	702 585
STADSHYPOTEK AB	2,69%	2016-03-01	398 012		3 996	394 016
SWEDBANK HYPOTEK	3,30%	2017-03-24	667 414		13 416	653 998
			3 855 355	300 000	68 584	4 086 771

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 548 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Handwritten mark

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 326	9 890
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	475	0
Upplupna elkostnader	2 802	2 563
Upplupna värmekostnader	13 420	13 389
Upplupna kostnader för renhållning	1 158	1 954
Upplupna revisionsarvoden	7 200	6 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 418	346
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 644	94 679
	<u>145 443</u>	<u>129 771</u>

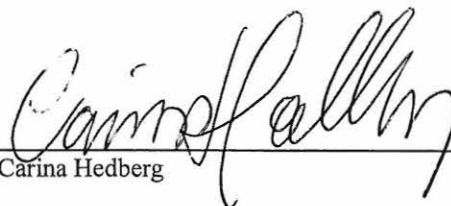
Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Östersund 2013-11-14

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Östersundshus nr 2



Örjan Sedin



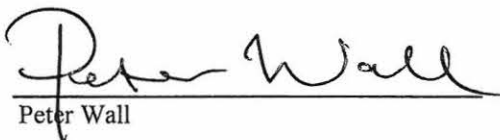
Carina Hedberg



Emma Fällman



Stig Andersson




Peter Wall

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17/12 2013.



Deloitte AB
Auktoriserad revisor



Ann-Kristin Gidlöw
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Riksbyggen Östersundshus 2 Organisationsnummer 793200-1493

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Riksbyggen Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 revisionsssed 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 Brf Riksbyggen Östersundshus 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 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.

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 Brf Riksbyggen Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 revisionsssed 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 17/12 2013

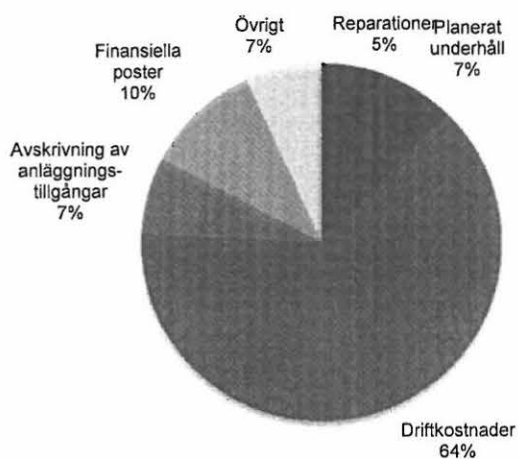
Deloitte AB



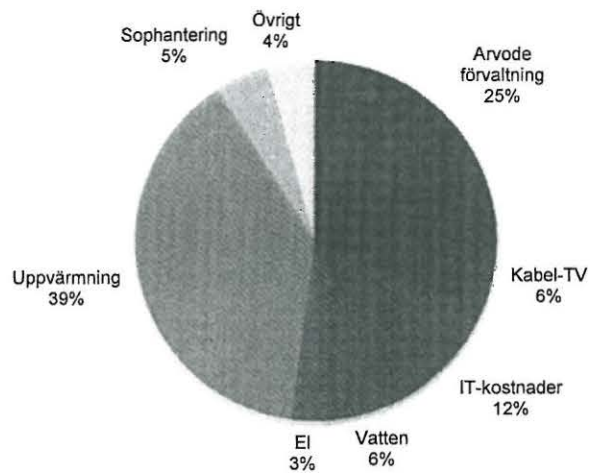
Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	64 118	60 494
Planerat underhåll	83 428	147 343
Fastighetsavgift/skatt	35 631	47 168
Driftkostnader	762 215	719 285
Övriga kostnader	25 499	24 639
Personalkostnader	21 087	20 894
Avskrivning av anläggningstillgångar	83 344	84 496
Finansiella poster	125 029	141 706
Summa kostnader	1 200 352	1 246 025



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	10 941	10 620
Arvode förvaltning	193 558	187 432
Kabel-TV	47 439	46 227
IT-kostnader	92 069	93 216
Revisionsarvode, externt	7 750	7 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 6 200
Jour	4 500	0
Snö- och halkbekämpning	9 500	9 327
Förbrukningsmateriel	119	1 132
Vatten	45 045	39 177
El	21 193	21 760
Uppvärmning	296 506	271 874
Sophantering	37 196	37 220
Summa driftkostnader	762 215	719 285



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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF ÖSTERSUNDSHUS NR 2 i samarbete
med Riksbyggen*

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