
Årsredovisning

RBF ÖSTERSUNDSHUS 2
1/9 2013 - 31/8 2014
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 överlätas 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 folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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 | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS
2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämma |
|----------------------------|----------------------|------------|--------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | | |
| Örjan Sedin | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Carina Hedberg | Sekreterare | Stämman | 2016 |
| Lars Norell | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Stig Andersson | Ledamot | Stämman | 2016 |
| Peter Wall | Ledamot | Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Andreas Kroksgård | | Stämman | 2015 |
| Björn Norell | | Stämman | 2016 |
| Bo Hanses | | Riksbyggen | |
| Ordinarie revisorer | | | |
| Ann-Kristin Gidlöw | Revisor | Stämman | |
| Deloitte AB | Auktoriserad revisor | Stämman | |
| Revisorssuppleanter | | | |
| Gudrun Låsgårdh | | Stämman | |
| Deloitte AB | | Stämman | |
| Valberedning | | | |
| Marie Mundt-Sedin | Sammanställande | 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

| Lägenhetsfördelning: | | | Dessutom tillkommer: | |
|----------------------|-------|-------|----------------------|----------------------------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | Lokaler | P-platser med motorvärmare |
| 7 | 20 | 6 | 4 | 13 |

Total bostadsarea: 1 818 m²
Total lokalarea: 199 m²

Årets taxeringsvärde 10 673 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 10 673 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jämtland 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

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 644 kr och planerat underhåll för 67 375 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Markåtgärderna avseende dagvatten och gården som påbörjades under sommaren 2013 kommer att färdigställas under slutet av 2014. Den ansamlade kostnaden ligger i dagsläget som pågående arbeten i balansräkningen.

Miljö

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

I resultatet ingår avskrivningar med 83 809 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 228 802 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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.

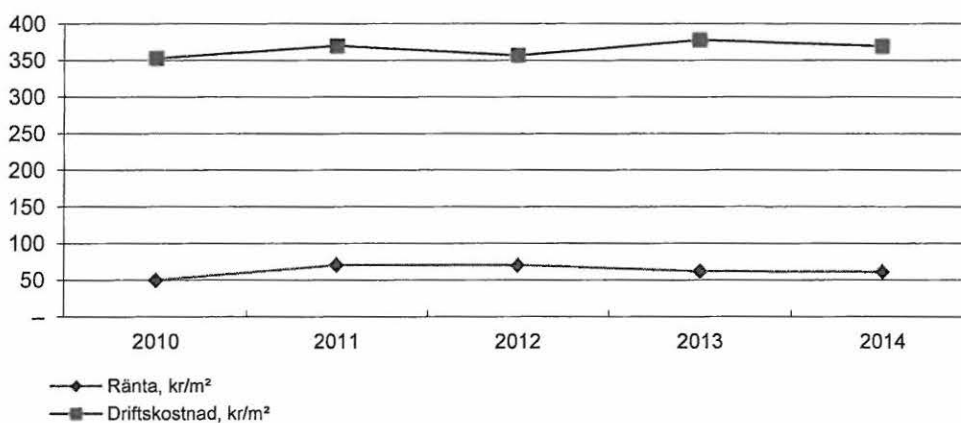
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 februari 2014. Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för planerat underhåll samt att markjobben ej blivit slutförda.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bland annat lägre fjärrvärmekostnader. Räntekostnaderna har minskat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året minskat.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter | 1 307 | 1 258 | 1 249 | 1 244 | 1 206 |
| Årets resultat | 145 | 65 | 10 | - 343 | 147 |
| Resultat efter fondförändringar | 18 | 3 | 2 | 0 | 3 |
| Balansomslutning | 5 413 | 5 352 | 5 064 | 5 109 | 3 837 |
| Soliditet(bet förm på lång sikt) | 21% | 19% | 19% | 18% | 33% |
| Likviditet(bet förm på kort sikt) | 185% | 149% | 181% | 177% | 283% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 597 | 573 | 568 | 568 | 546 |
| Driftskostnad, kr/m² | 370 | 378 | 357 | 370 | 353 |
| Ränta, kr/m² | 61 | 62 | 70 | 71 | 50 |
| Underhållsfond, kr/m² | 478 | 415 | 384 | 381 | 551 |
| Lån, kr/m² | 1 990 | 2 027 | 1 912 | 1 946 | 1 144 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. För definition av nyckeltalen soliditet och likviditet se Riksbyggens ordlista, bilaga 1.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2,5% from 1 september 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 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 | 65 755 |
| Årets resultat före fondförändring | 144 993 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -194 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>67 375</u> |
| Summa överskott | 84 124 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|--------|
| Att balansera i ny räkning | 84 124 |
|----------------------------|--------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-09-01 2014-08-31 | 2012-09-01 2013-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 215 906 | 1 167 511 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | | - 499 | - |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 91 740 | 90 887 |
| | | <u>1 307 147</u> | <u>1 258 398</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 63 644 | - 64 118 |
| Planerat underhåll | 4 | - 67 375 | - 83 428 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 35 631 | - 35 631 |
| Driftkostnader | 5 | - 745 374 | - 762 215 |
| Övriga kostnader | 6 | - 25 467 | - 25 499 |
| Personalkostnader | 7 | - 20 714 | - 21 087 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | - 83 809 | - 83 344 |
| | | <u>-1 042 014</u> | <u>-1 075 322</u> |
| Rörelseresultat | | 265 133 | 183 075 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 276 | 246 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 9 | 2 961 | 6 644 |
| Räntekostnader och liknande poster | 10 | - 123 377 | - 125 029 |
| | | <u>- 120 140</u> | <u>- 118 139</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 144 993 | 64 936 |
| Årets resultat | | 144 993 | 64 936 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 194 000 | - 145 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 67 375 | 83 428 |
| Resultat efter fondförändring | | 18 368 | 3 364 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 4 298 901 | 4 382 710 |
| Pågående byggnation och förskott | 12 | 534 275 | 485 995 |
| | | <u>4 833 176</u> | <u>4 868 705</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 3 000 | 3 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 836 176 | 4 871 705 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | – | 200 |
| Skattefordringar | | – | 13 185 |
| Övriga fordringar | | 100 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 57 171 | 56 086 |
| | | <u>57 271</u> | <u>69 471</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 15 | 150 000 | 100 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Avräkning med Swedbank | | 369 574 | 311 086 |
| | | <u>369 574</u> | <u>311 086</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 576 845 | 480 557 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 413 021 | 5 352 262 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 16 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 37 195 | 37 195 |
| Underhållsfond | | 963 501 | 836 876 |
| Reservfond | | 74 635 | 74 635 |
| | | <u>1 075 331</u> | <u>948 706</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 65 755 | 62 391 |
| Årets resultat | | 144 993 | 64 936 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 194 000 | - 145 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 67 375 | 83 428 |
| | | <u>84 124</u> | <u>65 755</u> |
| Summa eget kapital | | 1 159 455 | 1 014 461 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 17 | 3 940 953 | 4 014 223 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 17 | 71 992 | 72 548 |
| Leverantörsskulder | | 34 845 | 60 843 |
| Skatteskulder | | 1 921 | - |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 48 292 | 44 744 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 16 712 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 138 852 | 145 443 |
| | | <u>312 614</u> | <u>323 578</u> |
| Summa skulder | | 4 253 566 | 4 337 800 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 413 021 | 5 352 262 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 4 201 000 | 4 201 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper 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. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 157 972 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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 upptagit 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 | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 75 | 2078 |
| Lokal | Linjär | 50 | 2060 |
| Renovering El | Linjär | 50 | 2048 |
| Byte köksstammar | Linjär | 75 | 2060 |
| Renovering Fönster | Linjär | 50 | 2054 |
| Renovering badrum, dörrar, lokal | Linjär | 75 | 2078 |
| Ombyggnader | Linjär | 80 | 2065 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 084 927 | 1 041 551 |
| Årsavgifter, lokaler | 10 641 | 10 219 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond | - 3 548 | - 3 548 |
| Hyror, lokaler | 92 886 | 88 289 |
| Hyror, p-platser | 31 000 | 31 000 |
| | <u>1 215 906</u> | <u>1 167 511</u> |

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| IT-avgifter | 86 800 | 86 400 |
| Uthyringsrummet | 4 800 | 4 337 |
| Kravavgifter | 140 | 150 |
| | <u>91 740</u> | <u>90 887</u> |

Not 3 Reparationer

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Lokaler, mattläggning brogränd | 29 121 | – |
| Tvättstugor | 7 017 | 5 029 |
| Gemensamma utrymmen | 475 | 20 470 |
| Vatten/Avlopp | 7 297 | 17 762 |
| Värme | 594 | 2 244 |
| Övriga installationer | – | 13 428 |
| Huskropp, lagning fasad | 14 269 | 1 857 |
| Gårdar och grönanläggningar | – | 3 328 |
| Garage och parkeringsplatser | 4 421 | – |
| Vandalisering | 450 | – |
| | <u>63 644</u> | <u>64 118</u> |

Not 4 Planerat underhåll

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Målning övernattningsrum samt källargångar | – | 43 689 |
| Målning samt mont. Akustikplattor i tvättstuga/nya torktumlare och tvättmask. | – | 39 739 |
| Byte entredörrar | 67 375 | – |
| | <u>67 375</u> | <u>83 428</u> |

Not 5 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier | 11 160 | 10 941 |
| Förvaltningsarvode | 197 762 | 193 558 |
| Kabel-TV | 48 604 | 47 439 |
| IT-kostnader | 92 069 | 92 069 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 7 875 | 7 750 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 3 900 | - 3 600 |
| Jour | – | 4 500 |
| Snö- och halkbekämpning | 7 125 | 9 500 |
| Förbrukningsmateriel | 1 525 | 119 |
| Vatten | 46 442 | 45 045 |
| El | 20 863 | 21 193 |
| Uppvärmning | 277 803 | 296 506 |
| Sophantering och återvinning | 38 046 | 37 196 |
| | <u>745 374</u> | <u>762 215</u> |

Not 6 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Lokalkostnader | 11 977 | 11 734 |
| Administrativa kostnader | 12 930 | 13 405 |
| Bankkostnader | 560 | 360 |
| | <u>25 467</u> | <u>25 499</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 16 725 | 16 425 |
| Föreningsvald revisor | 1 600 | 1 600 |
| Summa | <u>18 325</u> | <u>18 025</u> |
| Sociala kostnader | 2 389 | 3 062 |
| | <u>20 714</u> | <u>21 087</u> |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 3 998 | 3 996 |
| Lokal | 400 | 400 |
| Fastighetsförbättringar | 79 411 | 78 948 |
| | <u>83 809</u> | <u>83 344</u> |

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 240 | 212 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 2 601 | 6 407 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 20 | – |
| Ränta skattekonto | 100 | 25 |
| | <u>2 961</u> | <u>6 644</u> |

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | <u>123 377</u> | <u>125 029</u> |
| | 123 377 | 125 029 |

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> |
| Summa anskaffningsvärden | 5 691 750 | 5 691 750 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 504 376 | - 500 380 |
| Lokal | - 1 200 | - 800 |
| Ombyggnader | - 310 145 | - 298 973 |
| Renovering badrum, dörrar, lokal | - 243 417 | - 222 741 |
| Renovering El | - 102 251 | - 95 251 |
| Renovering fönster | - 55 250 | - 48 750 |
| Byte köksstammar | - 92 400 | - 58 800 |
| | <u>-1 309 039</u> | <u>-1 225 696</u> |
| Årets avskrivning enligt plan | | |
| Byggnader | - 3 998 | - 3 996 |
| Lokal | - 400 | - 400 |
| Ombyggnader | - 11 103 | - 11 172 |
| Renovering badrum,dörrar, lokal | - 20 871 | - 20 676 |
| Renovering el | - 7 079 | - 7 000 |
| Renovering fönster | - 6 579 | - 6 500 |
| Byte köksstammar | - 33 779 | - 33 600 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-1 392 849</u> | <u>-1 309 040</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 298 901 | 4 382 710 |
| Varav | | |
| Byggnader | 255 869 | 259 866 |
| Lokal | 18 400 | 18 800 |
| Mark | 65 000 | 65 000 |
| Ombyggnader | 566 259 | 577 362 |
| Renovering badrum, dörrar , lokal | 1 335 712 | 1 356 583 |
| Renovering el | 240 670 | 247 749 |
| Renovering fönster | 263 171 | 269 750 |
| Byte köksstammar | 1 553 821 | 1 587 600 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 10 157 000 | 10 157 000 |
| lokaler | 516 000 | 516 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>10 673 000</u> | <u>10 673 000</u> |
| varav byggnader | 7 751 000 | 7 751 000 |

Not 12 Pågående byggnation och förskott

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ombyggnad dagvatten samt asfaltering gården | 534 275 | 485 995 |
| | <u>534 275</u> | <u>485 995</u> |

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|--------------|--------------|
| 6 kapitalbevis a´ 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 | 373 | 144 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 16 532 | 16 226 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 4 079 | 3 992 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 30 500 | 30 500 |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 5 687 | 5 224 |
| | <u>57 171</u> | <u>56 086</u> |

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 150 000 | 100 000 |
|-------------------------------------|---------|---------|

| | | | |
|----------|---------|-------|-------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 30 dagar | 150 000 | 0,95 | Tillsvidare |

Not 16 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-----------------------------------|-------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 74 635 | 37 195 | 836 876 | 819 | 64 936 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | 64 936 | - 64 936 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 194 000 | - 194 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 67 375 | 67 375 | |
| Årets resultat | | | | | 144 993 |
| Vid årets slut | 74 635 | 37 195 | 963 501 | - 60 870 | 144 993 |

2014-08-31 2013-08-31

Not 17 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetslån | 4 012 945 | 4 086 771 |
| Avgår nästa års amortering | - 71 992 | - 72 548 |
| Skuld vid årets slut | 3 940 953 | 4 014 223 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,05%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|------------------|---------|---------------|------------------|
| STADSHYPOTEK AB | 2,12% | 2014-11-05 | 300 000 | | 6 000 | 294 000 |
| STADSHYPOTEK AB | 2,69% | 2016-03-01 | 394 016 | | 3 960 | 390 056 |
| STADSHYPOTEK AB | 2,81% | 2018-03-01 | 448 572 | | 9 590 | 438 982 |
| STADSHYPOTEK AB | 3,42% | 2015-03-01 | 702 585 | | 7 260 | 695 325 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 2,96% | 2016-08-25 | 1 587 600 | | 33 600 | 1 554 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,30% | 2017-03-24 | 653 998 | | 13 416 | 640 582 |
| | | | 4 086 771 | | 73 826 | 4 012 945 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 71 992 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---------|---------|
| Upplupna räntekostnader | 9 300 | 10 326 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | - | 475 |
| Upplupna elkostnader | 2 643 | 2 802 |
| Upplupna värmekostnader | 13 249 | 13 420 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 1 315 | 1 158 |
| Upplupna revisionsarvoden | 7 325 | 7 200 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 6 418 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 105 020 | 103 644 |
| | 138 852 | 145 443 |

Östersund 2014-12-15




Örjan Sedin




Lars Norell



Carina Hedberg




Stig Andersson




Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/12-2014



Deloitte AB
Auktoriserad revisor



Ann-Kristin Gidlöw
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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 Brf Riksbyggen Östersundshus 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2014 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 ersättningskyldig 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 18/12 2014

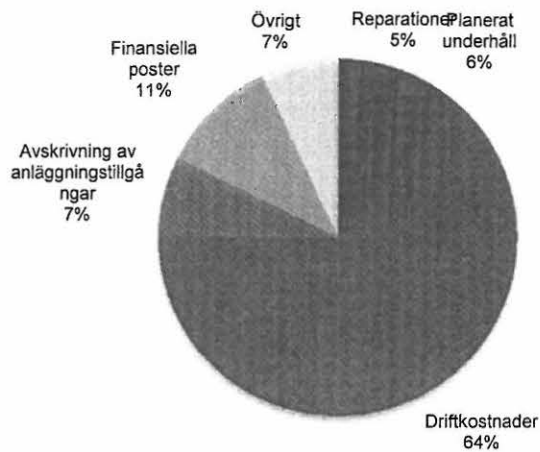
Deloitte AB



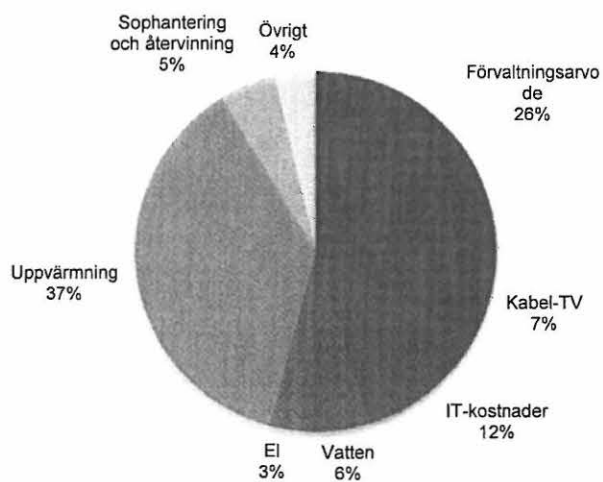
Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 63 644 | 64 118 |
| Planerat underhåll | 67 375 | 83 428 |
| Fastighetsavgift/skatt | 35 631 | 35 631 |
| Driftkostnader | 745 374 | 762 215 |
| Övriga kostnader | 25 467 | 25 499 |
| Personalkostnader | 20 714 | 21 087 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 83 809 | 83 344 |
| Finansiella poster | 123 377 | 125 029 |
| Summa kostnader | 1 165 391 | 1 200 351 |



| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier | 11 160 | 10 941 |
| Förvaltningsarvode | 197 762 | 193 558 |
| Kabel-TV | 48 604 | 47 439 |
| IT-kostnader | 92 069 | 92 069 |
| Juridiska kostnader | 0 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 7 875 | 7 750 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 3 900 | - 3 600 |
| Jour | 0 | 4 500 |
| Snö- och halkbekämpning | 7 125 | 9 500 |
| Förbrukningsmateriel | 1 525 | 119 |
| Vatten | 46 442 | 45 045 |
| El | 20 863 | 21 193 |
| Uppvärmning | 277 803 | 296 506 |
| Sophantering och återvinning | 38 046 | 37 196 |
| Summa driftkostnader | 745 374 | 762 215 |



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 ÖSTERSUNDS HUS 2

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

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