

---

# Årsredovisning

---

**RBF ÖSTERSUNDSHUS 2**  
**1/9 2014 - 31/8 2015**  
**Org nr 793200-1493**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga
Ordlista	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS  
2 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-09-01 - 2015-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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 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 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 199 m<sup>2</sup>

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.

Riksbyggens kontor i Jämtland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2015-02-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2017
Carina Hedberg	Sekreterare	Stämman	2016
Lars Norell	Vice ordförande	Stämman	2017
Stig Andersson	Ledamot	Stämman	2016
Peter Wall	Ledamot	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Andreas Kroksgård		Stämman	2017
Björn Norell		Stämman	2017
Åsa Hallström		Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### 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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-09-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-09-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 612 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 574 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Ombyggnad dagvatten samt asfaltering gården	574

<b>Årets större utförda reparationer</b>	<b>Belopp tkr</b>
Trapphus/entreer	14
Lås, portkod	10
Dörrar	10
El, belysning	9
Avloppsrensning bastu	3

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för underhåll och värme. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 84 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -227 tkr. 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-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

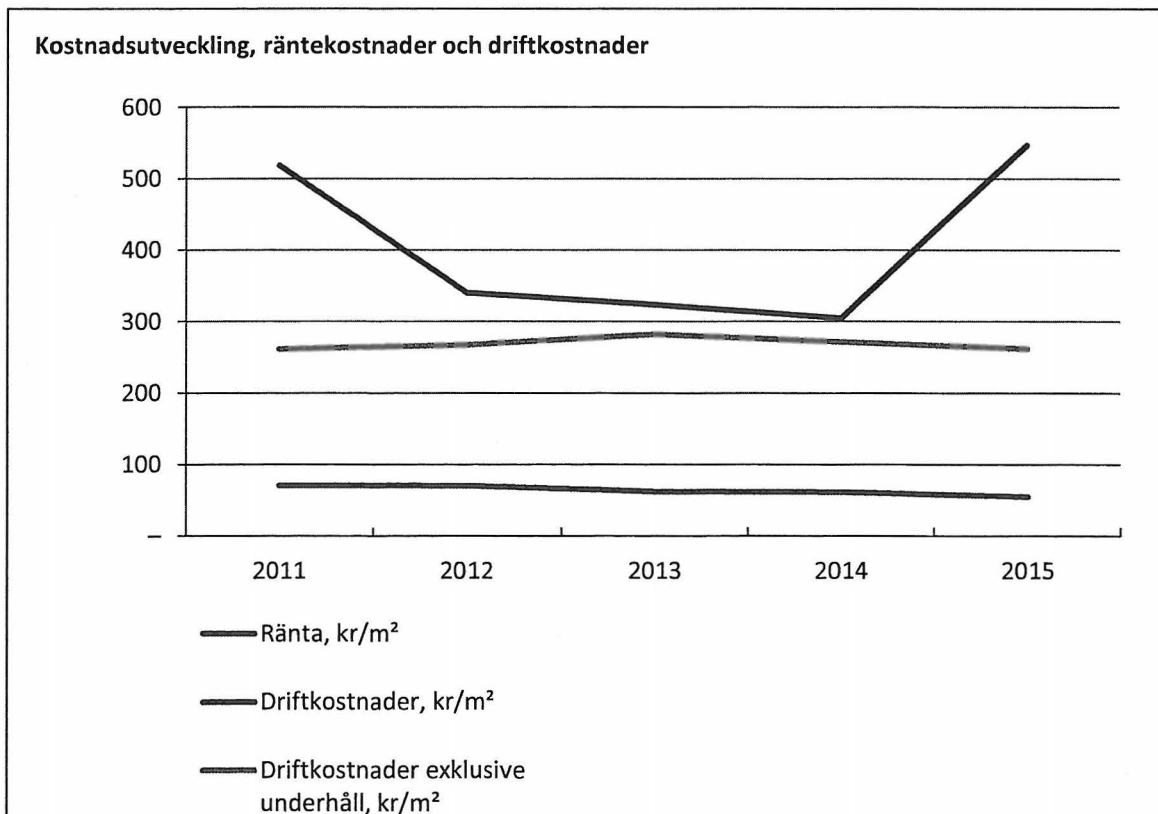
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 247	1 215	1 168	1 158	1 157
Resultat efter finansiella poster	- 311	145	65	10	- 343
Årets resultat	- 311	145	65	10	- 343
Balansomslutning	5 054	5 413	5 352	5 064	5 109
Soliditet	17%	21%	19%	19%	18%
Likviditet	251%	185%	149%	181%	177%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	612	597	573	568	568
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	547	305	323	340	519
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	262	271	282	267	261
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	55	61	62	70	71
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	322	478	415	384	381
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 956	1 990	2 027	1 912	1 946

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	84 124
Årets resultat före fondförändring	-310 712
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	574 275
Summa överskott	87 687

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	87 687
----------------------------	--------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 247 280	1 215 407
Övriga rörelseintäkter	2	89 340	91 740
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 336 620</b>	<b>1 307 147</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 102 454	- 614 318
Övriga externa kostnader	4	- 328 397	- 323 173
Personalkostnader	5	- 22 956	- 20 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 83 809	- 83 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 537 616</b>	<b>-1 042 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 200 996</b>	<b>265 133</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		276	276
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	854	2 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 110 846	- 123 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 109 716</b>	<b>- 120 140</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 310 712</b>	<b>144 993</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 310 712</b>	<b>144 993</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	4 215 092	4 298 901
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	9	–	534 275
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 215 092</b>	<b>4 833 176</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 218 092</b>	<b>4 836 176</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		100	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 168	57 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 268</b>	<b>57 271</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	250 000	150 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>250 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	527 745	369 574
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>527 745</b>	<b>369 574</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>836 013</b>	<b>576 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 054 105</b>	<b>5 413 021</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 195	37 195
Reservfond		74 635	74 635
Fond för yttre underhåll		649 226	963 501
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>761 056</u>	<u>1 075 331</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		398 399	- 60 870
Årets resultat		- 310 713	144 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>87 686</u>	<u>84 124</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>848 742</b></u>	<u><b>1 159 455</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>3 871 759</u>	<u>3 940 953</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 871 759</u>	<u>3 940 953</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	73 104	71 992
Leverantörsskulder		61 029	34 845
Skatteskulder		1 345	1 921
Övriga skulder	15	47 962	65 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	150 164	138 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>333 604</u>	<u>312 614</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>5 054 105</b></u>	<u><b>5 413 021</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>4 201 000</u>	<u>4 201 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>4 201 000</u>	<u>4 201 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## 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.

2015-08-31      2014-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 112 505	1 084 927
Årsavgifter, lokaler	10 907	10 641
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 3 548	- 3 548
Hyrer, lokaler	96 816	92 886
Hyrer, p-platser	31 200	31 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 499
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 600	- 200
	<u>1 247 280</u>	<u>1 215 407</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	88 800	86 800
Kraversättning	180	140
Övriga rörelseintäkter	360	–
Uthyrningsrummet	–	4 800
	<u>89 340</u>	<u>91 740</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	47 382	63 644
Underhåll	574 275	67 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 631	35 631
Försäkringspremier	7 665	11 160
Kabel- och digital-TV	32 745	48 604
Återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 3 900
Snö- och halkbekämpning	3 563	7 125
Förbrukningsmateriel	8 463	1 525
Vatten	45 036	46 442
El	20 954	20 863
Uppvärmning	293 569	277 803
Sophantering och återvinning	36 872	38 046
	<u>1 102 454</u>	<u>614 318</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	202 853	197 762
Lokalkostnader	10 908	11 977
Administrativa kostnader	12 552	12 930
IT-kostnader	92 124	92 069
Juridiska kostnader	–	–
Arvode, yrkesrevisorer	9 400	7 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	–
Bankkostnader	560	560
Övriga externa kostnader	–	–
	<u>328 397</u>	<u>323 173</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 910	13 800
Sammanträdesarvoden	1 440	2 925
Föreningsvald revisor	970	1 600
Summa	<u>20 320</u>	<u>18 325</u>
Sociala kostnader	<u>2 636</u>	<u>2 389</u>
	<u>22 956</u>	<u>20 714</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	3 998	3 998
Lokal	400	400
Standardförbättringar	79 411	79 411
	<u>83 809</u>	<u>83 809</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	55	240
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	781	2 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	20
Övriga ränteintäkter	–	100
	<u>854</u>	<u>2 961</u>

## Not 8 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	- 508 374	- 504 376
Lokal	- 1 600	- 1 200
Ombyggnader	- 321 248	- 310 145
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 264 288	- 243 417
Renovering El	- 109 330	- 102 251
Renovering fönster	- 61 829	- 55 250
Byte köksstammar	- 126 179	- 92 400
	<u>-1 392 849</u>	<u>-1 309 039</u>

## Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	- 3 998	- 3 998
Lokal	- 400	- 400
Ombyggnader	- 11 103	- 11 103
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 20 871	- 20 871
Renovering El	- 7 079	- 7 079
Renovering fönster	- 6 579	- 6 579
Byte köksstammar	- 33 779	- 33 779
	<u>-1 476 658</u>	<u>-1 392 849</u>

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 476 658 -1 392 849

## Restvärde enligt plan vid årets slut

4 215 092 4 298 901

## Varav

Byggnader	251 871	255 869
Lokal	18 000	18 400
Mark	65 000	65 000
Ombyggnader	555 156	566 259
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 314 841	1 335 712
Renovering el	233 591	240 670
Renovering fönster	256 592	263 171
Byte köksstammar	1 520 042	1 553 821

## Taxeringsvärden

## bostäder

10 157 000 10 157 000

## lokaler

516 000 516 000

## Totalt taxeringsvärde

10 673 000 10 673 000

## varav byggnader

7 751 000 7 751 000

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Ombyggnad dagvatten samt asfaltering gården	–	534 275
	–	534 275

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	373
Förutbetalda försäkringspremier	3 832	–
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 771	16 532
Förutbetald vattenavgift	3 954	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 184	4 079
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 500	30 500
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	927	5 687
	58 168	57 171

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	250 000	150 000			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	150 000	0,20	Tillsvidare		
90 dagar	100 000	0,50	2015-09-04		
				250 000	150 000

**Not 12 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	527 745	369 574
	527 745	369 574

**Not 13 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 635	37 195	963 501	- 60 870	144 993
Disposition enl. årsstämmobeslut				144 993	- 144 993
Reservering underhållsfond			260 000	- 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 574 275	574 275	
Årets resultat					- 310 713
Vid årets slut	74 635	37 195	649 226	398 399	- 310 713

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -310 713 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 3 562 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

#### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 944 863	4 012 945
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 73 104	- 71 992
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 871 759	3 940 953

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,50%	2015-11-05	294 000		6 000	288 000
STADSHYPOTEK AB	2,69%	2016-03-01	390 056		2 970	387 086
STADSHYPOTEK AB	2,81%	2018-03-01	438 982		6 651	432 331
STADSHYPOTEK AB	1,39%	2018-03-01	695 325		5 445	689 880
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,96%	2016-08-25	1 554 000		33 600	1 520 400
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,30%	2017-03-24	640 582		13 416	627 166
			<b>4 012 945</b>		<b>68 082</b>	<b>3 944 863</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 73 104 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

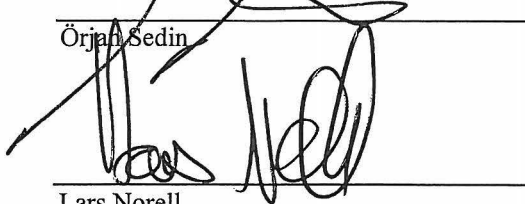

#### Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	47 962	48 292
Övriga kortfristiga låneskulder	-	16 712
	47 962	65 004


#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 924	9 300
Upplupna elkostnader	-	2 643
Upplupna värmekostnader	13 423	13 249
Upplupna kostnader för renhållning	698	1 315
Upplupna revisionsarvoden	7 900	7 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 994	105 020
	150 164	138 852

Östersund 2015-12-07


  
Örjan Sedin  
Lars Norell  
Peter Wall  
Carina Hedberg  
Stig Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 januari 2016

  
Deloitte AB

Auktoriserad revisor

Lars Magnusson

  
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 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### 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 revisions sed 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 19 januari 2016

Deloitte AB



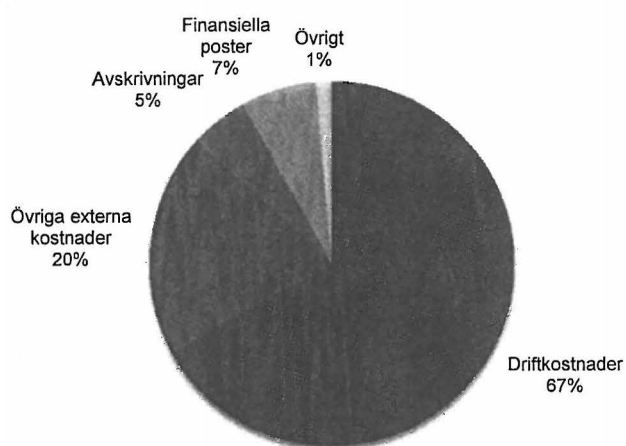
Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

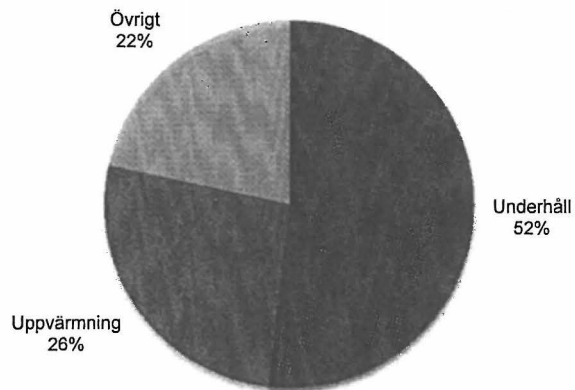
	2015-08-31	2014-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-310 712	144 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	83 809	83 809
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	-226 903	228 802
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-226 903	228 802
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-997	12 200
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	19 878	-10 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-208 023	230 595
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	534 275	-48 280
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	534 275	-48 280
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-68 082	-73 826
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 082	-73 826
<b>Årets kassaflöde</b>	258 170	108 489
Likvida medel vid årets början	519 574	411 086
Likvida medel vid årets slut	777 745	519 574
(se Not 11 och Not 12)		

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 102 454	614 318
Övriga externa kostnader	328 397	323 173
Personalkostnader	22 956	20 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	83 809	83 809
Finansiella poster	109 716	120 140
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 647 332</b>	<b>1 162 154</b>



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	47 382	63 644
Underhåll	574 275	67 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 631	35 631
Försäkringspremier	7 665	11 160
Kabel- och digital-TV	32 745	48 604
Återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 3 900
Snö- och halkbekämpning	3 563	7 125
Förbrukningsmateriel	8 463	1 525
Vatten	45 036	46 442
El	20 954	20 863
Uppvärmning	293 569	277 803
Sophantering och återvinning	36 872	38 046
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 102 454</b>	<b>614 318</b>



# 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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 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, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)