
Årsredovisning

RBF ÖSTERSUNDSHUS 2
1/9 2015 - 31/8 2016
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
Kassaflödesanalys	Bilaga 1
Ordlista	Bilaga 2

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Stallkvasten 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Gröngatan A-B samt Brogränd 26 A-B i Östersund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
7	20	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser med motorvärmare
4	13

Total bostadsarea: 1 818 m²
Total lokalarea: 199 m²

Årets taxeringsvärde 11 980 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 10 673 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Östersund 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 2016-02-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Örjan Sedin	Ordförande	Stämman	2017
Lars Norell	Vice ordförande	Stämman	2017
Carina Hedberg	Sekreterare	Stämman	2018
Stig Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Peter Wall	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Andreas Kroksgård		Stämman	2017
Björn Norell		Stämman	2017
Heléne Svedberg		Riksbyggen	2017

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 2015-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-10-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 36 tkr.

Föreningen har under räkenskapsåret utfört nedanstående underhåll och reparationer.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte och montering av kodlås i trapphus	32
Dörrkodlås källare	4
Årets större utförda reparationer	
Trapphus & entreer	14
Markytor	3
Vatten & avlopp	3
Övriga reparationer	5

Årets resultat är bättre än föregående år främst till följd av att föreningen utfört mindre planerat underhåll. Driftkostnaderna i föreningen exklusive underhåll är näst intill oförändrade jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 84 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 344 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. 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.

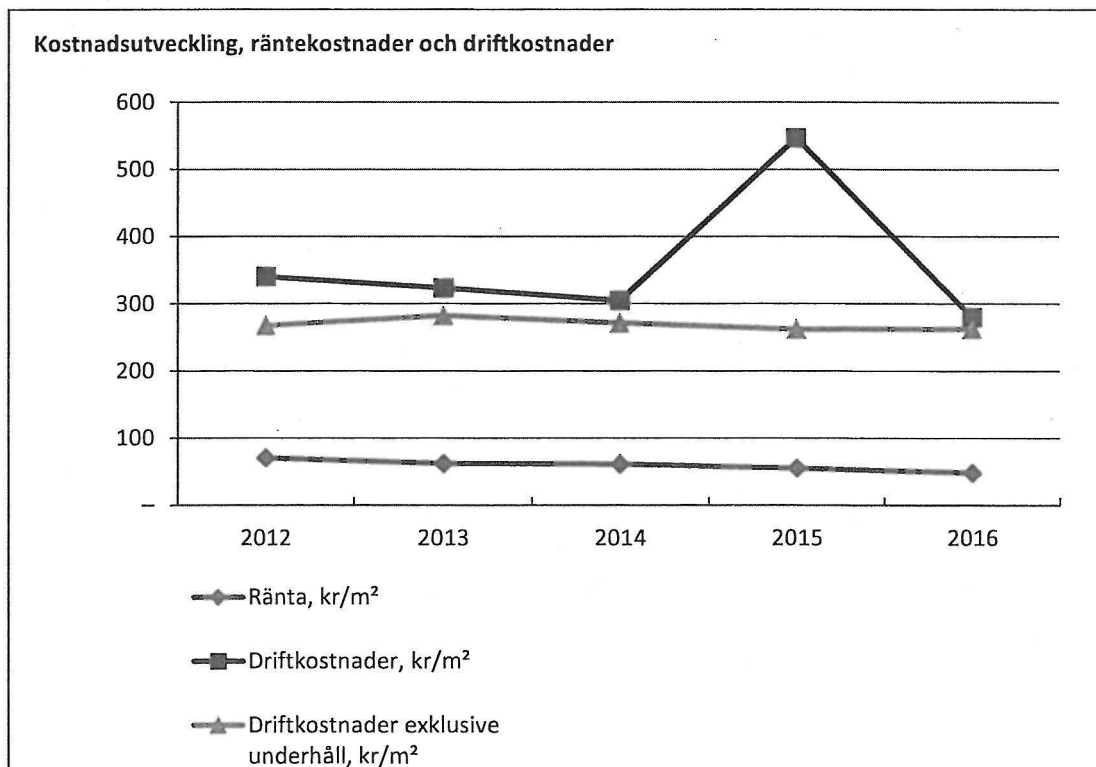
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 6). 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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 270	1 247	1 215	1 168	1 158
Resultat efter finansiella poster	260	- 311	145	65	10
Årets resultat	260	- 311	145	65	10
Resultat före avskrivningar	344	- 227	229	148	94
Balansomslutning	5 223	5 054	5 413	5 352	5 064
Soliditet	21%	17%	21%	19%	19%
Likviditet	340%	251%	185%	149%	229%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	612	597	573	568
Driftkostnader, kr/m ²	280	547	305	323	340
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	262	262	271	282	267
Ränta, kr/m ²	48	55	61	62	70
Underhållsfond, kr/m ²	433	322	478	415	384
Lån, kr/m ²	1 918	1 956	1 954	1 991	1 912

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	87 686
Årets resultat före fondförändring	259 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 128
Summa överskott	123 755

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	123 755
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 270 198	1 247 280
Övriga rörelseintäkter	2	95 610	89 340
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 365 808	1 336 620
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 565 110	-1 102 454
Övriga externa kostnader	4	- 337 763	- 328 398
Personalkostnader	5	- 23 901	- 22 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 83 809	- 83 809
Summa rörelsekostnader		-1 010 584	-1 537 617
Rörelseresultat		355 225	- 200 997
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		276	276
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 409	854
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 96 969	- 110 846
Summa finansiella poster		- 95 284	- 109 716
Resultat efter finansiella poster		259 941	- 310 713
Årets resultat		259 941	- 310 713

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 131 283	4 215 093
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 131 283</u>	<u>4 215 093</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 134 283</u>	<u>4 218 093</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 882	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 472	58 168
Summa kortfristiga fordringar		<u>34 354</u>	<u>58 268</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	–	250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 053 956	527 745
Summa kassa och bank		<u>1 053 956</u>	<u>527 745</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 088 310</u>	<u>836 013</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 222 593</u>	<u>5 054 106</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 195	37 195
Reservfond		74 635	74 635
Fond för yttre underhåll		873 098	649 226
Summa bundet eget kapital		<u>984 928</u>	<u>761 056</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 136 186	398 399
Årets resultat		259 941	- 310 713
Summa fritt eget kapital		<u>123 755</u>	<u>87 686</u>
Summa eget kapital		<u>1 108 683</u>	<u>848 742</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>3 793 983</u>	<u>3 871 759</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 793 983</u>	<u>3 871 759</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	73 044	73 104
Leverantörsskulder		2 079	61 029
Skatteskulder		5 384	1 345
Övriga skulder	14	62 269	47 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	177 152	150 164
Summa kortfristiga skulder		<u>319 928</u>	<u>333 604</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 222 593</u>	<u>5 054 105</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>4 201 000</u>	<u>4 201 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>4 201 000</u>	<u>4 201 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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
Elrenovering	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.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 134 796	1 112 505
Årsavgifter, lokaler	11 125	10 907
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 3 548	- 3 548
Hyrer, lokaler	96 825	96 816
Hyrer, p-platser	31 200	31 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 200	- 600
	<u>1 270 198</u>	<u>1 247 280</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	88 800	88 800
Övriga ersättningar	6 300	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 30	-
Inkassointäkter	540	360
	<u>95 610</u>	<u>89 340</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	24 669	47 382
Underhåll	36 128	574 275
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 671	35 631
Försäkringspremier	11 881	7 665
Kabel- och digital-TV	26 974	32 745
Återbäring från Riksbyggen	- 3 300	- 3 700
Snö- och halkbekämpning	10 688	3 563
Förbrukningsmateriel	-	8 463
Vatten	56 624	45 036
El	25 112	20 954
Uppvärmning	295 544	293 569
Sophantering och återvinning	41 120	36 872
	<u>565 110</u>	<u>1 102 454</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	207 478	202 853
Lokalkostnader	11 124	10 908
IT-kostnader	92 143	92 124
Juridiska kostnader	675	450
Arvode, yrkesrevisorer	9 816	9 400
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	4
Bankkostnader	165	560
Övriga externa kostnader	16 363	12 099
	<u>337 763</u>	<u>328 398</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 160	17 910
Sammanträdesarvoden	720	1 440
Övriga ersättningar till förtroendevalda	503	–
Föreningsvald revisor	1 920	970
Summa	<u>20 303</u>	<u>20 320</u>
Sociala kostnader	3 598	2 636
	<u>23 901</u>	<u>22 956</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3 998	3 998
Lokal	400	400
Elreovering	7 079	7 079
Byte köksstammar	33 779	33 779
Renovering fönster	6 579	6 579
Renovering badrum, dörrar, lokal	20 871	20 871
Ombyggnader	11 103	11 103
	<u>83 809</u>	<u>83 809</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	55
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 355	781
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	18
Övriga ränteintäkter	10	–
	<u>1 409</u>	<u>854</u>

K

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	764 243	764 243
Lokal	20 000	20 000
Mark	65 000	65 000
Elrenovering	350 000	350 000
Byte köksstammar	1 680 000	1 680 000
Renovering fönster	325 000	325 000
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 600 000	1 600 000
Ombyggnader	887 507	887 507
	<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	- 512 372	- 508 374
Lokal	- 2 000	- 1 600
Elrenovering	- 116 409	- 109 330
Byte köksstammar	- 159 958	- 126 179
Renovering fönster	- 68 408	- 61 829
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 285 159	- 264 288
Ombyggnader	- 332 351	- 321 248
	<u>-1 476 658</u>	<u>-1 392 848</u>
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	- 3 998	- 3 998
Lokal	- 400	- 400
Elrenovering	- 7 079	- 7 079
Byte köksstammar	- 33 779	- 33 779
Renovering fönster	- 6 579	- 6 579
Renovering badrum, dörrar, lokal	- 20 871	- 20 871
Ombyggnader	- 11 103	- 11 103
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 560 467</u>	<u>-1 476 657</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	4 131 283	4 215 093
Varav		
Byggnader	247 873	251 871
Lokal	17 600	18 000
Mark	65 000	65 000
Elrenovering	226 512	233 591
Byte köksstammar	1 486 263	1 520 042
Renovering fönster	250 013	256 592
Renovering badrum, dörrar, lokal	1 293 970	1 314 841
Ombyggnader	544 053	555 156
Taxeringsvärden		
bostäder	11 447 000	10 157 000
lokaler	533 000	516 000
Totalt taxeringsvärde	<u>11 980 000</u>	<u>10 673 000</u>
varav byggnader	8 324 000	7 751 000

2016-08-31 2015-08-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	178	–
Förutbetalda försäkringspremier	4 024	3 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 484	16 771
Förutbetald vattenavgift	–	3 954
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 233	2 184
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 625	30 500
Övriga förutbetalda driftkostnader	927	927
	<u>32 472</u>	<u>58 168</u>

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	250 000
	<u>–</u>	<u>250 000</u>

Not 11 Kassa och bank

Sparkonto SBAB	650 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	403 956	527 745
	<u>1 053 956</u>	<u>527 745</u>

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	37 195	649 226	398 399	- 310 713
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 310 713	310 713
Reservering underhållsfond				260 000	- 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 36 128	36 128	
Årets resultat						259 941
Vid årets slut	–	–	37 195	873 098	- 136 186	259 941

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 259 940 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 36 068 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.

2016-08-31 2015-08-31

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 867 027	3 944 863
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 73 044	- 73 104
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 793 983	3 871 759

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,25%	2019-03-01	387 086		3 930	383 156
STADSHYPOTEK AB	1,39%	2018-03-01	689 880		7 260	682 620
STADSHYPOTEK AB	1,60%	2016-11-08	288 000		6 000	282 000
STADSHYPOTEK AB	2,81%	2018-03-01	432 331		8 868	423 463
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,32%	2019-08-23	1 520 400		33 370	1 487 030
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,30%	2017-03-24	627 166		13 416	613 750
			3 944 863		72 844	3 872 019

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 73 044 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	50 963	47 962
Avräkning lån	11 536	-
Clearing	- 230	-
	62 269	47 962

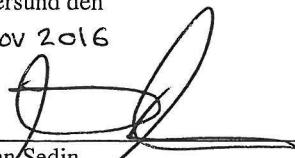
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

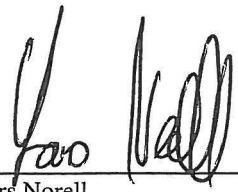
Upplupna sociala avgifter	3 598	-
Upplupna räntekostnader	7 055	16 924
Upplupna elkostnader	2 706	-
Upplupna vattenavgifter	9 073	-
Upplupna värmekostnader	15 958	13 423
Upplupna kostnader för renhållning	5 850	698
Upplupna revisionsarvoden	9 073	7 900
Upplupna styrelsearvoden	14 880	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 959	110 994
	177 152	150 164

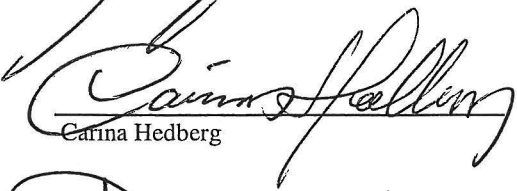
2016-08-31

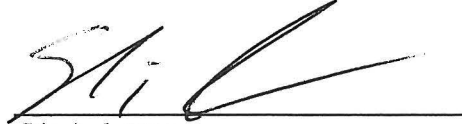
2015-08-31

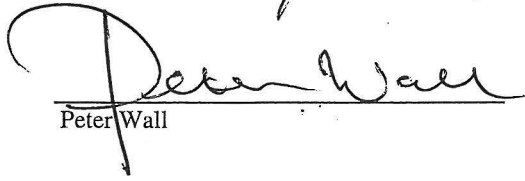
Östersund den
3 Nov 2016


Örjan Sedin



Lars Norell


Carina Hedberg

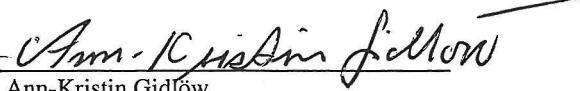

Stig Andersson


Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 januari 2017


Revisor Deloitte
Auktoriserad revisor

Lars Magnusson


Ann-Kristin Gidlöv
Revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 2

Organisationsnummer 793200-1493

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 2 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 18 / 1 2017
Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-08-31	2015-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	259 941	-310 713
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
	343 750	-226 903
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 750	-226 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	23 914	-997
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-13 617	19 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 047	-208 022
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	534 275
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	534 275
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-77 836	-68 082
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 836	-68 082
Årets kassaflöde	276 211	258 171
Likvida medel vid årets början	777 745	519 574
Likvida medel vid årets slut (se Not 10 och Not 11)	1 053 956	777 745

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

värdepminskning 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 skuldtyngd 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.

Värdepminskning 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