



RBF ÖSTERSUNDSHUS 17
Org nr 793200-1337
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF ÖSTERSUNDSHUS 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Bengt Boström	Ordförande	Stämman	2014
Leif Pålsson	Sekreterare	Stämman	2014
Mats Deltin	Ledamot	Stämman	2013
Inger Genhög	Ledamot	Stämman	2013
Karl-Olof Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Anneli Johansson-Bredin	Ledamot	Stämman	2014
Bo Hanses	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Daniel Byhlin		Stämman	2013
Gunnar Eklöv		Stämman	2013
Marianne Hedman		Stämman	2014
Martin Bränngård		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Rolf Eriksson		Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleanter

Gunnar Hansson		Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor		

Valberedning

Arne P Nilsson (sammank.), Lillbritt Edh och Ingrid Nilsson		Stämman	
---	--	---------	--

Fritidskommitté

Inga-Berit Johansson (sammankallande), Yvonne Backlund		Stämman	
Helge Olofsson & Margareta Svantesson		Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tröskan 1, 2 och 3 i Östersunds kommun med därpå uppförda 15 st byggnader med 320 lägenheter och 32 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1966-68. Fastighetens adress är Odenskogsvägen 54-100, 108 och 110 i Östersund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt antal
36	56	140	88	320

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
32	176	187	(varav 138 med motorvärmare)

Total bostadsarea:

24 684,00 kvm

Total lokalarea:

533,60 kvm

Förvaltningsberättelse

Årets taxeringsvärde	134 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 119 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna medan bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jämtland. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 517 512 kr och planerat underhåll för 3 071 501 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Några av de största posterna i kostnaden för reparationer och för det planerade underhållet är åtgärder av vatten och avlopp, fönsterbyten och badrumsreovering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsfonden uppgick per 2012-08-31 till 2 468 856 kr.

Större planerade åtgärder är fortsatt reovering av badrum, tvättning och eventuell målning av loftgångar Odenskogsvägen 54-56 och 80-82.

Miljö

Föreningen utsågs till årets miljöförening inom Riksbyggen MO Jämtland hösten 2011, förutom äran fick man även 5 000 kr.

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

Ombyggnation

Inga större ombyggnationer är inplanerade för verksamhetsåret 2013, förutom dem som nämns ovan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 februari 2012. Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets negativa resultat (-231 439 kr) före fondförändring är bättre än föregående år (-726 442), främst beroende på att kostnaderna för planerat underhåll har varit lägre under verksamhetsåret 2012, samt lägre avskrivningskostnader genom att avskrivningarna för standardförbättringar, rotjobb mm 1986-1991 blev helt avskrivna 2011, se not 12 på sidan 13 och 14 i notförteckningen.

Nästa års budget, för verksamhetsåret 2013, visar på ett plusresultat före fondförändring på ca 2 013 000 kr, jämföra med detta års resultat, - 231 439 kr. Det beror nästan helt på lägre budgeterade planerade underhållskostnader, ca 800 000 kr ligger som kostnad i budget 2013 mot det verkliga utfallet 2012 som var på 3 071 501 kr. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Förvaltningsberättelse

Föreningens likviditet är fortsatt god och i stort oförändrad jämfört mot 2011.

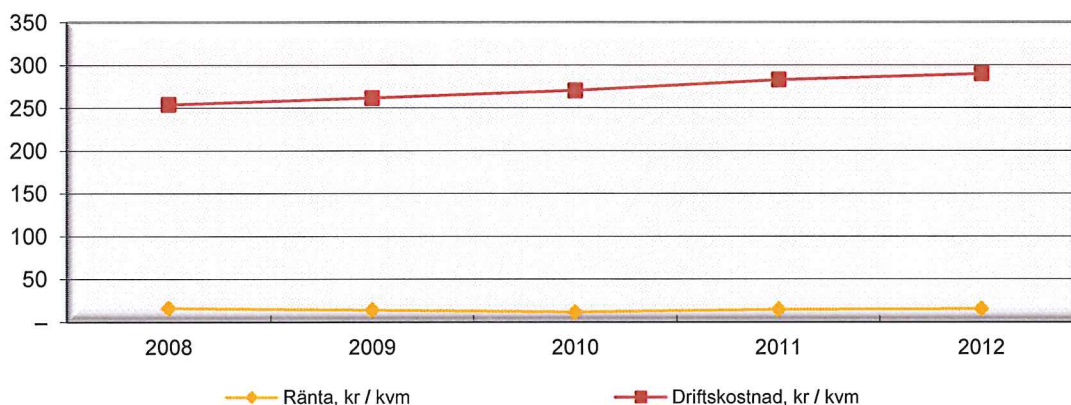
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Östersundshus nr 17 stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Östersundshus nr 17), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	12 205	12 134	12 230	11 655	11 670
Årets resultat	- 231	- 726	- 1 485	- 3 976	- 2 431
Resultat efter fondförändringar	10	5	10	8	- 29
Balansomslutning	15 965	16 601	17 409	17 452	21 775
Soliditet %	27%	27%	30%	38%	49%
Likviditet %	171%	165%	172%	125%	241%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	454	454	453	441	441
Driftskostnad, kr / kvm	290	283	270	262	254
Ränta, kr / kvm	15	14	11	14	16
Underhållsfond, kr / kvm	98	107	136	196	354
Lån, kr / kvm	370	380	391	326	333

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med ca 3 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till ca 454 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under räkenskapsåret 2012 har 22 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föreg. år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse fritidskommittén

Julgröt 1 december 2011

96 personer åt risgrynsgröt och skinkstut, drack kaffe med pepparkaka. Vi fick njuta av husbandets musik med julsånger och roliga historier. Som tack fick husbandet var sin blomma. Vårt lotteri var som vanligt fyllt med vinster. Alla såg ut att ha en trevlig kväll. Ett tack vill vi säga till de som ställde upp med att bära bord både före och efter festen och till Leif Pålson som alltid hjälper oss med disken. Det uppskattas på det varmaste.

Bingoslinga 16 april 2012

50 personer gick bingo i det kyliga vädret, varav 9 st fick 1 rad. Vinsterna var skänkta av OSD. (Folkets Hus), Östersunds tidningar och privatpersoner. Våfflor med sylt och gräddor serverades samt valfri dryck. Det var uppskattat, en glad och trevlig kväll.

Gårdsstädning 8 maj 2012

En solig och vacker men kylig eftermiddag, lockade ca. 55 personer som krattade och plockade kvistar med god energi. Efter det fantastiska arbetet vankades det korv med bröd, saft, kaffe och kaka. Många skratt och trevlig stämning.

Surströmming 21 augusti 2012

78-tal personer samlades för att äta årets surströmming med tillbehör samt kaffe och Margaretas goda hembakade kaka. Alla verkade nöjda och belåtna. Arnes spelgång underhöll med fin musik och roliga historier. Som tack och uppskattning fick dom presenter. Tack till alla som hjälper oss med bord och stolar både före och efter festerna. Ett extra tack till Leif Pålson som alltid hjälper oss med disken.

Yvonne Backlund och Barbro Nilsson tackar så mycket för allt beröm vi fått för blomplanteringarna som vi planterat och skött om i sommar. Det värmer av alla lovord. Tack!

Fritidskommittén tackar för året som gått.

Helge, Margareta, Yvonne och Inga-Berit, och avgångna Ingrid och Barbro.

STYRELSEN informerar

Nu har det åter gått ett år sedan förra årsstämman. Det har inte förekommit någon nämnvärd skadegörelse, klotter och inbrott.

De större underhållsåtgärderna under året har varit följande:

Vissa fönster och balkongdörrar på Odenskogsvägen 108-110 har ersatts med modernare och energisparande fönster och balkongdörr. Åtgärden är nu klar inom föreningen. Nu har det påbörjats byte av staket på låghusens uteplatser.

Köksfläkten

Den medlem som avser att byta köksfläkten med skåp, (föreningens egendom) får inte bytas utan att styrelsen först kontaktats. Orsaken är att luftflödet på föreningens köksfläkt är anpassad till husets centralfläkt som är placerad på taket. Om ni sätter in fel fläkt så kommer hela systemet i obalans och påverkar samtliga lägenheter. Det finns lösningar på problemet.

Paraboler

Beträffande egen TV-parabol, är det ej tillåtet att placera den på balkongräcket eller dylikt så att någon del befinner sig utanför fasadlivet eller balkongräcket.

Förvaltningsberättelse

Sopsortering

Vi är många som noga sorterar och komposterar, men så smyger det sig in bilbatterier, byggmateriel, större embalage, möbler elektronik och annat som inte hör hemma i soprummen och ej heller i grovsoprummet, det skall lämnas till återvinningsstationen i Odenskog. Glasflaskor, plast och plåtburkar ska till container vid ICA kvantum eller till återvinningsstationen i Odenskog som även tar emot bilbatterier **Vi får höga tilläggsavgifter för sådant som ej ska vara i soprummen.**

Parkering

Generellt gäller parkeringsförbud inom bostadsområdet. Alla har möjlighet att köra in bilen för in- och urlastning. Lämnas bilen mer än 10 minuter utan att det råder någon aktivitet kring den, är risken stor att parkeringsbolaget utdelar P-avgift, för närvarande 600 kr. Gäster som parkerar på gästparkeringen gäller 24 timmar. Vid in-och utflyttning kan kortvarigt P-tillstånd utfärdas.

Balkonger, loftgångar och trapphus

Det är förbjudet att grilla och elda marschaller och ljus på altaner, balkonger och loftgångar. Barnvagnar, el-mopeder, mopeder, pulkor och skidor får ej förvaras i trapphusen.

Tänk på brandrisken!

Blomlådor

Blomlådor får ej placeras utanför balkongerna! Tänk på dem som bor och går nedanför. Om lådorna lossnar kan en olycka inträffa.

Inglasning av balkonger

Inglasning av balkong får ske efter att styrelsen beviljat. Byggnadslov söks hos byggnadsnämnden. Kostnaden för bygglov och inglasning faller helt på bostadsrättshavaren.

Garage

De som har garage är skyldiga se till att garageporten går i lås. Enligt räddningstjänsten får garagen ej användas som förråd eller upplagsplats med tanke på brandrisken. Den som inte respekterar detta kan frångas garaget. Garaget får ej heller användas för bilreparationer.

Expeditionen Odenskogsv. 84 öppetid måndagar 18-20.00. tel. 063/12 65 59

Väl mött på föreningsstämman

Bengt Boström (ordförande)

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	739 139
Årets resultat före fondförändring	-231 439
Årets fondavsättning	-2 830 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 071 501
Summa över/underskott	<hr/> 749 200

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 749 200

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01</i> <i>2012-08-31</i>	<i>2010-09-01</i> <i>2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 925 888	11 892 802
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 602	- 12 004
Elavgift lokal		0	3 000
Övriga förvaltningsintäkter	3	289 825	250 674
		<u>12 205 111</u>	<u>12 134 472</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 517 512	- 463 817
Planerat underhåll	5	-3 071 501	-3 391 683
Fastighetsavgift/skatt		- 467 990	- 452 097
Driftskostnader	6	-7 312 026	-7 131 391
Övriga kostnader	7	- 70 959	- 61 347
Personalkostnader	8	- 107 577	- 110 589
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 563 207	- 928 368
		<u>-12 110 772</u>	<u>-12 539 293</u>
Rörelseresultat		94 339	- 404 820
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	43 993	27 445
Räntekostnader och liknande poster	11	- 385 771	- 365 067
		<u>- 325 778</u>	<u>- 321 622</u>
Resultat efter finansiella poster		- 231 439	- 726 442
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 231 439</u>	<u>- 726 442</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 830 000	-2 660 000
lansspråktagande av underhållsfond		3 071 501	3 391 683
Förändring av underhållsfond		<u>241 501</u>	<u>731 683</u>
Resultat efter fondförändring		<u>10 062</u>	<u>5 241</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	11 690 994	12 254 201
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	160 000	160 000
Summa anläggningstillgångar		11 850 994	12 414 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 754	430
Kundfordringar		3 500	0
Skattefordringar	14	123 146	134 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	294 877	351 297
		<u>432 278</u>	<u>486 291</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 200 000	2 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		1 480 196	1 398 773
		<u>1 482 196</u>	<u>1 400 773</u>
Summa omsättningstillgångar		4 114 474	4 187 064
SUMMA TILLGÅNGAR		15 965 467	16 601 265

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 021 871	1 021 871
Underhållsfond		2 468 856	2 710 357
		<u>3 490 727</u>	<u>3 732 228</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		739 139	733 898
Årets resultat		- 231 439	- 726 442
Avsättning till underhållsfond		-2 830 000	-2 660 000
lanspråktagande av underhållsfond		3 071 501	3 391 683
		<u>749 200</u>	<u>739 139</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 239 927</u>	<u>4 471 367</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	9 325 696	9 588 104
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		176 989	326 517
Skatteskulder		60 100	117 178
Medlemmarnas reparationsfond		872 254	836 058
Övriga kortfristiga skulder	19	103 420	100 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 187 081	1 161 336
		<u>2 399 844</u>	<u>2 541 794</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>11 725 540</u>	<u>12 129 898</u>
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 965 467</u>	<u>16 601 265</u>
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		30 494 600	30 494 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 344 670 kr.

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

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.

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2032

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 209 528	11 209 511
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 72 644	- 72 644
Hyror, lokaler	164 633	142 356
Hyror, garage	421 913	413 300
Hyror, p-platser	202 457	200 279
	<u>11 925 888</u>	<u>11 892 802</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bilplatser mm	- 10 602	- 12 004
---	----------	----------

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	211 200	211 200
Kravavgifter, inkassoavgifter	3 110	1 150
Ersättning utrymme antenn samt radiolänk	38 441	37 566
Öresutjämning mm	88	758
Intäkter såld brandskyddsutrustning	16 908	0
Pris för årets miljöförening 2011	5 000	0
Försäkringsersättningar, vattenskada	15 078	0
	<u>289 825</u>	<u>250 674</u>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges. 2012-08-31 2011-08-31

Not 4 Reparationer

Lagning vägg, tak, provtagning mm	0	9 629
Vattenskador	37 078	7 656
Lokaler, åtkomst för räddningstjänst	0	3 000
Tvättstugor	52 959	31 592
Trapphus, soprumsdörrar, bastuaggregat mm	488	21 126
Vatten/Avlopp, spolning, ledningsrensning, ventiler mm	138 040	145 879
Värme, radiatorer mm	10 458	10 364
Ventilation, injusteringar, fläktar mm	6 044	29 187
Elinstallationer, relä, säkringar, matning garage mm	69 475	20 296
Hissar	81 600	80 188
Låssystem, cylindrar, nycklar mm	12 476	5 114
Fasader, fönster, dörrar, portar, balkonger mm	62 405	49 327
Gårdar och grönanläggningar, blommor, jord, stolpar mm	25 126	32 596
Garage och parkeringsplatser	15 359	17 863
Vandalisering, klotter, skadegörelse mm	6 004	0
	517 512	463 817

Not 5 Planerat underhåll

Renovering badrum	320 336	409 431
Duschutrymme solariet, bastu/dusch	16 957	0
VA/Sanitet, undercentral, stam källargång	70 488	49 800
Ventilation, kanalsystem	55 375	0
Elinstallationer, utredning och nedsäkring i gruppcentraler	66 912	20 625
Fasadunderhåll	0	2 354
Fönsterbyte	2 442 703	2 771 973
Nya dagvattenbrunnar, staket, dränering och isolering av soprum	98 730	43 750
Garagerenovering samt dränering baksida garage	0	93 750
	3 071 501	3 391 683

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	171 298	168 624
Arvode förvaltning	2 276 285	2 225 224
Kabel-TV	252 460	243 884
Revisionsarvode, externt	11 875	12 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 82 900	- 98 900
Systematiskt brandskyddsarbete	64 808	1 537
Obligatoriska besiktningar, Obligatorisk ventilationskontroll	191 100	0
Data till myndigheter, jour, fönsterputsning mm	493	6 500
Snöröjning, sandning, isrivning mm	20 744	81 234
Förbrukningsmateriel	10 943	10 638
Vatten	527 318	509 564
El	736 039	889 551
Uppvärmning	2 864 264	2 797 166
Sophantering	267 299	283 869
	7 312 026	7 131 391

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Stämman, surströmmingsfest, fika, vårstädning mm	35 005	20 306
Telefon, data och porto	6 054	9 928
Årsredovisning, broschyrer mm	9 100	10 313
Medlems- och föreningsavgifter	20 800	20 800
	<u>70 959</u>	<u>61 347</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	53 084	53 134
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 925	9 513
Arvode vicevärd	39 600	39 600
Föreningsvald revisor	3 300	3 300
Summa	<u>102 909</u>	<u>105 546</u>
Sociala kostnader	4 668	5 043
	<u>107 577</u>	<u>110 589</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	563 207	563 207
Standardförbättringar, rotjobb mm 1986-1991	0	365 161
	<u>563 207</u>	<u>928 368</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 410	1 436
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	41 305	25 694
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	311	276
Övriga ränteintäkter, skattekonto	967	39
	<u>43 993</u>	<u>27 445</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	385 771	365 067
-------------------------------	---------	---------

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	28 160 332	28 160 332
Mark	438 078	438 078
Standardförbättringar, rotjobb mm 1986-1991	7 304 077	7 304 077
	<u>35 902 488</u>	<u>35 902 488</u>
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	<u>35 902 488</u>	<u>35 902 488</u>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 344 210	-15 781 003
Standardförbättringar, rotjobb mm 1986-1991	-7 304 077	-6 938 916
	<u>-23 648 287</u>	<u>-22 719 919</u>

Årets avskrivning byggnader

- 563 207 - 563 207

Årets avskrivning standardförbättringar, rotjobb mm 1986-1991

0 - 365 161

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-24 211 494 -23 648 287

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 690 994 12 254 201

Varav

Byggnader	11 252 916	11 816 123
Mark	438 078	438 078
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

bostäder 131 000 000 131 000 000

lokaler 3 119 000 3 119 000

Totalt taxeringsvärde 134 119 000 134 119 000

varav byggnader 107 425 000 107 425 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

320 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen 160 000 160 000

Not 14 Skattefordringar

Skattefordringar 119 002 127 002

Skattekonto 4 144 7 562

123 146 134 564

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode 190 654 186 070

Förutbetald vattenavgift 0 42 221

Förutbetald renhållning 0 20 741

Förutbetald kabel-tv-avgift 21 168 20 780

Periodiserade kostnader månadsrapporter Telia 0 170

Övriga förutbetalda kostnader, hissar 24 462 24 168

Upplupna ränteintäkter 1 048 939

Förutbetalda försäkringspremier 57 545 56 208

294 877 351 297

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 200 000 2 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	2,40	2012-09-24
90 dagar	1 500 000	2,70	2012-11-26

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 021 871	2 710 357	739 139
Förändring av underhållsfond			241 501
Avsättning till underhållsfond		2 830 000	
Uttag ur underhållsfond		-3 071 501	
Årets resultat			- 231 439
Vid årets slut	1 021 871	2 468 856	749 200

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	9 325 696	9 588 104
---------------	-----------	-----------

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,08%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,98	2013-06-30	1 710 000	0	90 000	1 620 000
STADSHYPOTEK AB	3,72	2012-09-03	3 214 800	0	67 680	3 147 120
STADSHYPOTEK AB	3,78	2014-10-30	968 583	0	25 000	943 583
STADSHYPOTEK AB	4,63	2013-01-30	1 361 208	0	29 272	1 331 936
STADSHYPOTEK AB	4,98	2012-10-30	2 333 513	0	50 456	2 283 057
			9 588 104	0	262 408	9 325 696

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	103 420	100 705
---------------	---------	---------

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 202	8 218
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 345
Upplupna elkostnader	33 389	47 627
Upplupna värmekostnader	151 786	125 250
Upplupna kostnader för renhållning	2 464	2 925
Upplupna kostnader, extern revisor mm	14 755	11 250
Förutbetalda hyror och avgifter	977 485	937 721
	1 187 081	1 161 336

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

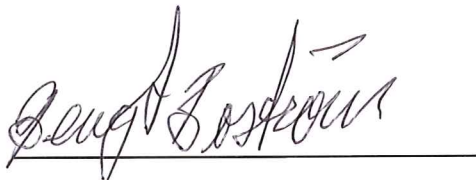
Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

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

Östersund den 17 oktober 2012

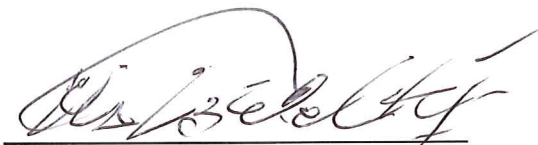
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Östersundshus nr 17



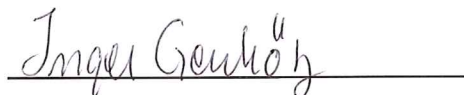
Bengt Boström



Leif Pålsson



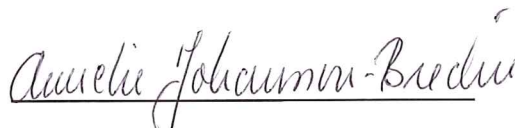
Mats Deltin



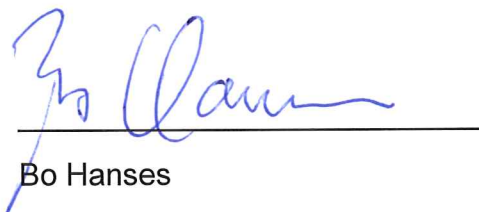
Inger Genhög



Karl-Olof Larsson

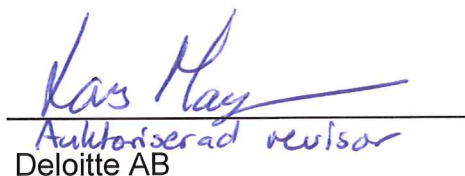


Anneli Johansson-Bredin



Bo Hanses

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 december 2012.



Auktoriserad revisor
Deloitte AB



Rolf Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Östersundshus 17 Organisationsnummer 793200-1337

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Östersundshus 17 för räkenskapsåret 2011-09-01--2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Brf Östersundshus 17s finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 19 december 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Östersundshus 17 för räkenskapsåret 2011-09-01--2012-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 3 december 2012

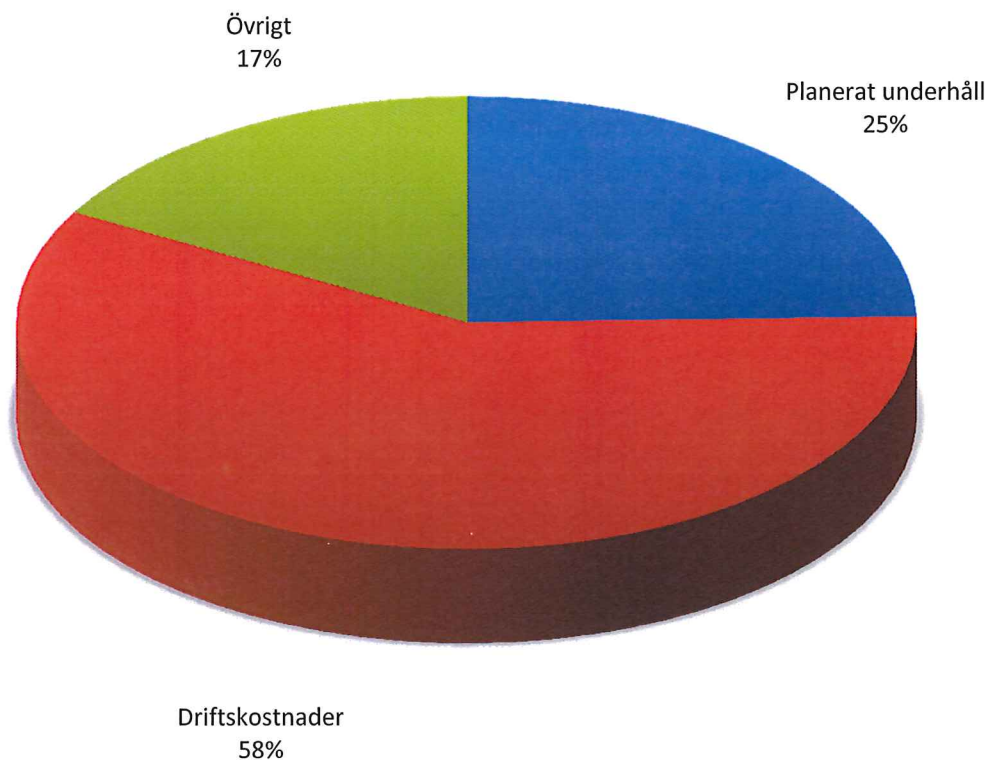
Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

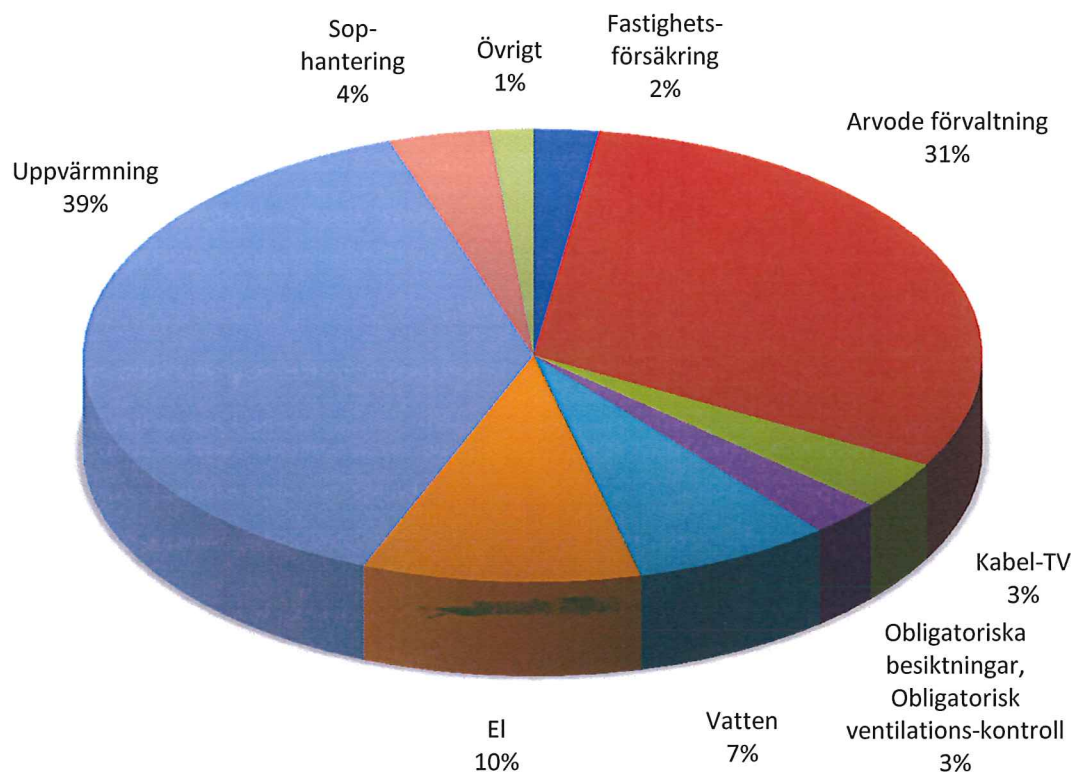
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	517 512	463 817
Planerat underhåll	3 071 501	3 391 683
Fastighetsavgift/skatt	467 990	452 097
Driftskostnader	7 312 026	7 131 391
Övriga kostnader	70 959	61 347
Personalkostnader	107 577	110 589
Avskrivning av anläggningstillgångar	563 207	928 368
Finansiella poster	385 771	365 067
Summa kostnader	12 496 543	12 904 360



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	171 298	168 624
Arvode förvaltning	2 276 285	2 225 224
Kabel-TV	252 460	243 884
Revisionsarvode, externt	11 875	12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	64 808	1 537
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 82 900	- 98 900
Obligatoriska besiktningar, Obligatorisk ventilationsko	191 100	0
Data till myndigheter, jour, fönsterputsning mm	493	6 500
Snöröjning, sandning, isrivning mm	20 744	81 234
Förbrukningsmateriel	10 943	10 638
Vatten	527 318	509 564
El	736 039	889 551
Uppvärmning	2 864 264	2 797 166
Sophantering	267 299	283 869
Summa driftskostnader	7 312 026	7 131 391



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

24684

24684

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	92	90
Kabel-TV	10	10
Revisionsarvode, externt	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-4
Systematiskt brandskyddsarbete	3	0
Obligatoriska besiktningar, Obligatorisk ventilationsko	8	0
Snöröjning, sandning, isrivning mm	1	3
Vatten	21	21
El	30	36
Uppvärmning	116	113
Sophantering	11	12
Summa driftskostnader	296	289

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF ÖSTERSUNDSHUS 17
i samarbete med Riksbyggen.

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