

RBF ÖSTERSUNDSHUS 21
Org nr 716414-5273
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	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF ÖSTERSUNDSHUS 21 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>
Irène Frestadius	Föreningen	2013
Åsa Kjell	Föreningen	2014
Rune Lilo	Föreningen	2013
Tomas Carlberg	Föreningen	2013
Annelie Cederberg	Föreningen	2014
Peter Wall	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Henrik Jonsson	Föreningen	2014
Lena Söderberg	Föreningen	2014
Rune Lundqvist	Föreningen	2013
Sonia Olofsson	Föreningen	2013
Tomas Grundström	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Staffan Andersson	Föreningen	
Deloitte	Auktoriserad revisor	
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Gunnel Bångman(Flyttat)	Föreningen	
Deloitte	Auktoriserad revisor	
<u>Valberedning</u>		
Dennis Lans(Flyttat)	Sammanställande	
Rune Lundkvist		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pumpmakaren 1, Sprängaren 12 och Borraren 2 i Östersunds kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 241 lägenheter och 6 lokaler. Bland lokalerna ingår maskinhall med utrymme för fastighetsskötarpersonal. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastighetens adress är Pumpmakargränd 1-17 och 2-22 samt Stenhuggargränd 1-25 i Östersund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt antal
50	81	74	36	241

Förvaltningsberättelse

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
6	189	158	(varav 90 med motorvärmare samt 38 husvagnsplatser)

Total bostadsarea: 16 069 kvm

Total lokalarea: 332 kvm

Årets taxeringsvärde 76 672 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 672 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 148 034 kr och planerat underhåll för 3001 365 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Under året har bla badrumsrenoveringar, hissbyte och byte låghustak genomförts som planerat underhåll. Den största posten bland löpande reparationer avser markarbeten.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Kommande års underhåll kommer att utföras enligt föreningens underhållsplan, som visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2,4 miljoner kronor per år. Större planerade åtgärder avser badrumsrenoveringar samt byte lägenhetsdörrar och låssystem.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 februari 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Förvaltningsberättelse

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. en försäkringsåterbetalning vilket lett till lägre reparationskostnader än normalt. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på en varm vinter vilket gett lägre elkostnader. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån till fördelaktig ränta.

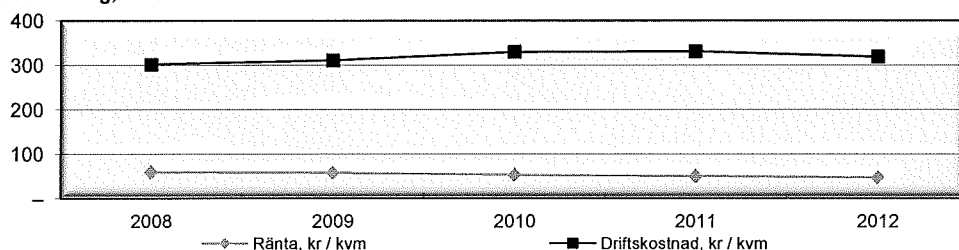
Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. en varm vinter vilket lett till lägre driftskostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. högre reparationskostnader och allmänna prisökningar. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. lägre driftskostnader och en försäkringsåterbetalning.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	10 647	10 696	10 710	10 181	10 130
Årets resultat	480	286	- 146	1 310	- 56
Resultat efter fondförändringar	30	45	24	37	30
Balansomslutning	28 672	28 501	28 663	29 099	28 573
Soliditet %	23%	22%	21%	21%	17%
Likviditet %	280%	256%	233%	239%	162%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	586	586	586	558	558
Driftskostnad, kr / kvm	319	331	330	311	302
Ränta, kr / kvm	47	50	53	58	60
Underhållsfond, kr / kvm	305	277	263	273	195
Lån, kr / kvm	1 182	1 208	1 234	1 260	1 287

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2009 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 2% from 1/1-2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 586 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förvaltningsberättelse

Ordförande har ordet

Jag funderar på om tiden går fortare ju äldre man blir. Det känns som det var alldeles nyss som jag skrev texten till förra årsstämman, men ett år har ju redan gått. Precis som förra året så har snön hållit sig på avstånd, när dessa rader skrivs, men när ni läser det här så lär ju vintern ha varit "igång" ett bra tag och vi kan se hur ljuset sakta återkommer.

Under året som gått har vi bland annat målat om trapphusen i våra lofthus. Det kändes rätt att göra den förändringen nu när våra hissar är nya och fina och flera av grannarna har framfört att de är nöjda med uppfräschningen. Nya tak på låghusen blev det också och annat underhåll som har varit nödvändigt, syns ju i förvaltningsberättelsen. En hel del nyplanteringar av träd har vi gjort och markberedningar kostar ju en hel del. Våtrumsskador fortsätter att dyka upp och vi har åter gjort en översyn av många badrum.

Våra två styrelsemedlemmar från Riksbyggen; Peter och Tomas sökte ett dokument i gamla arkiv och hittade ett par intressanta gamla papper från 70-talet. Där var en artikel som handlade om en vaktmästare som fått en stöt, när han skulle snöröja vid en parkering, för där fanns en kvarlämnad motorvärmarkabel som hade snöat över. Det andra gällde en uppmaning till boende, att plocka upp hundbajset efter sina kära husdjur. Samma problem som gäller än idag, eller hur?

Det är svårt att få tag i intresserade som vill ingå i styrelsen; vart är ni? Intresset för förenings- engagemang minskar ju inom alla områden. Men det skulle kännas bra, när man bor i en bostadsrättsförening att medlemmarna är intresserade av att ingå i styrelsen. Kanske kan man börja med en suppleantplats för att se hur arbetet går till, för att sedan övergå till en ordinarie plats. För närvarande har vi en bra sammansättning av styrelsen, med blandade åldrar av både kvinnor och män.

Valberedningen tar gärna emot intresseanmälan om du vill ingå i styrelsen för att ta beslut som rör vårt område.

Jag vill passa på att skicka ett varmt tack till alla som på något sätt varit inblandade i uppdrag för Östersundshus Brf 21, ingen nämnd och ingen glömd.

Iréne Frestadius
ordförande Brf 21

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	740 947
Årets resultat före fondförändring	480 030
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 451 365
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 001 365
Summa över/underskott	<u>770 977</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 770 977

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	10 292 624	10 296 871
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 756	- 12 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	364 725	411 495
		<u>10 646 593</u>	<u>10 696 015</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 148 034	- 898 295
Planerat underhåll	5	-3 001 365	-2 099 690
Fastighetsavgift/skatt		- 246 554	- 328 720
Driftkostnader	6	-5 227 999	-5 430 059
Övriga kostnader	7	- 87 092	- 95 228
Personalkostnader	8	- 109 033	- 102 437
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 707 000	- 707 000
		<u>-9 527 076</u>	<u>-9 661 429</u>
Rörelseresultat		1 119 517	1 034 586
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 050	12 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	118 438	66 262
Räntekostnader och liknande poster		- 769 975	- 826 682
		<u>- 639 487</u>	<u>- 748 370</u>
Resultat efter finansiella poster		480 030	286 216
Årets resultat		<u>480 030</u>	<u>286 216</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 451 365	-2 340 906
lansspråktagande av underhållsfond		3 001 365	2 099 690
Förändring av underhållsfond		<u>- 450 000</u>	<u>- 241 216</u>
Resultat efter fondförändring		30 030	45 000

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	11	21 254 680	21 961 680
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar Intresseföreningen		120 500	120 500
Summa anläggningstillgångar		21 375 180	22 082 180
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 050	15 000
Skattefordringar		34 472	0
Skattekonto		2 414	2 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	202 409	257 656
		255 345	274 818
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	5 000 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 041 171	2 643 855
Summa omsättningstillgångar		7 296 516	6 418 672
SUMMA TILLGÅNGAR		28 671 696	28 500 852

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>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		899 893	899 893
Underhållsfond		5 000 059	4 550 059
		<u>5 899 952</u>	<u>5 449 952</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		740 947	695 947
Årets resultat		480 030	286 216
Avsättning till underhållsfond		-3 451 365	-2 340 906
Ianspråktagande av underhållsfond		3 001 365	2 099 690
		<u>770 977</u>	<u>740 947</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>6 670 929</u>	<u>6 190 900</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	19 393 362	19 805 251
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		233 688	45 668
Skatteskulder		42 632	164 553
Medlemmarnas reparationsfond		1 278 545	1 216 224
Övriga kortfristiga skulder		140 109	187 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	912 431	891 211
		<u>2 607 405</u>	<u>2 504 701</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>22 000 767</u>	<u>22 309 952</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 671 696</u>	<u>28 500 852</u>
 Ställda säkerheter		36 165 000	36 165 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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 19 301 601 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) 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. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Standardförbättringar och markanläggningar	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-08-31	2011-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 414 251	9 414 251
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 197 272	- 197 272
Hyror, lokaler	329 148	333 394
Hyror, garage	564 289	564 289
Hyror, p-platser	182 209	182 209
	<u>10 292 624</u>	<u>10 296 871</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 999	- 4 269
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 758	- 8 082
	<u>- 10 756</u>	<u>- 12 350</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	362 525	408 820
Påminnelseavgifter	2 200	2 675
	<u>364 725</u>	<u>411 495</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	34 782	159 278
Fönster	19 055	5 172
Duvor	14 905	0
Lokaler	8 471	0
Tvättstugor	30 754	28 295
Gemensamma utrymmen	0	10 189
Källarbrand(Försäkringsärende)	- 364 013	472 631
Portar och Dörrar	35 197	43 680
Vatten/Avlopp	24 274	26 123
Värme	2 857	21 613
Ventilation	11 251	4 588
Elinstallationer	1 389	4 500
Fasader	0	1 402
Hissar	24 516	27 874
Armaturer och Lås	7 747	4 488
Byte värmexlaren tappvarmvatten	77 855	0
Markarbeten	93 085	0
Tak	5 079	6 020
Gårdar och grönanläggningar	13 936	22 146
Garage och parkeringsplatser	33 088	50 860
Balkonger	46 535	0
Vandalisering	27 270	9 436
	<u>148 034</u>	<u>898 295</u>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 5 Planerat underhåll

Badrumsrenoveringar	856 568	587 873
Målning soprum och hobbylokal	17 922	0
Tvättstugor	81 779	55 625
Armaturer förråd	75 000	0
Målning Trapphus	300 960	0
Portar och Dörrar	11 965	22 441
Hissar	668 069	1 433 751
Tak Låghus	989 102	0
	<hr/>	<hr/>
	3 001 365	2 099 690

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	148 998	145 388
Arvode förvaltning	1 755 022	1 778 519
Kabel-TV	187 347	225 956
IT-kostnader	140 497	199 249
Revisionsarvode, externt	12 000	12 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 59 300	- 71 600
Bevakningskostnader	56 830	53 508
Jour	26 490	49 218
Snöröjning	78 561	63 375
Förbrukningsmateriel	7 319	1 504
Vatten	402 745	410 837
El	837 599	1 008 923
Uppvärmning	1 290 465	1 245 053
Sophantering	343 425	308 129
	<hr/>	<hr/>
	5 227 999	5 430 059

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	36 525	47 329
Administrativa kostnader	47 270	46 712
Telefon och porto	1 798	1 187
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 499	0
	<hr/>	<hr/>
	87 092	95 228

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 483	39 688
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 800	2 800
Lön IT-personal	42 000	42 000
Föreningsvald revisor	2 800	2 800
Summa	93 083	87 288
Sociala kostnader	15 950	15 149
	109 033	102 437

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	707 000	707 000
	707 000	707 000

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 822	1 892
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	114 651	63 794
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	712	514
Ränta skattekonto	253	62
	118 438	66 262

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	35 344 968	35 344 968
Mark	1 018 650	1 018 650
	36 363 618	36 363 618

Summa anskaffningsvärden

36 363 618 36 363 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-14 401 939	-13 694 939
	-14 401 939	-13 694 939

Årets avskrivning byggnader

- 707 000 - 707 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 108 939 -14 401 939

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 254 680 21 961 680

Varav

Byggnader	20 236 030	20 943 030
Mark	1 018 650	1 018 650

Taxeringsvärden

bostäder	73 000 000	73 000 000
lokaler	3 672 000	3 672 000
Totalt taxeringsvärde	76 672 000	76 672 000
varav byggnader	59 471 000	59 471 000

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	147 243	144 270
Förutbetald vattenavgift	0	34 058
Förutbetald renhållning	0	18 450
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 175	18 647
Förutbetald Portservice	4 195	14 847
Förutbetald Hisservice	3 661	3 750
Upplupna ränteintäkter	4 200	11 500
Förutbetald bevakning	0	4 459
Upplupna Hyror och avgifter	935	7 674
	<u>202 409</u>	<u>257 656</u>

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 000 000	3 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-10-27
90 dagar	4 000 000	2,70	2012-11-27

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	899 893	4 550 059	740 947
Förändring av underhållsfond			- 450 000
Avsättning till underhållsfond		3 451 365	
Uttag ur underhållsfond		-3 001 365	
Årets resultat			480 030
Vid årets slut	899 893	5 000 059	770 977

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	19 393 362	19 805 251
Skuld vid årets slut	19 393 362	19 805 251

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,93%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,03	2013-09-01	4 125 096		82 500	4 042 596
STADSHYPOTEK AB	3,13	2014-09-30	2 178 357		45 875	2 132 482
STADSHYPOTEK AB	3,19	2015-06-01	4 124 504		87 898	4 036 606
STADSHYPOTEK AB	3,23	2014-06-01	1 950 000		40 000	1 910 000
STADSHYPOTEK AB	3,87	2012-09-03	2 041 457		41 876	1 999 581
STADSHYPOTEK AB	3,88	2012-10-02	1 753 030		36 144	1 716 886
STADSHYPOTEK AB	3,96	2013-12-30	1 168 270		24 596	1 143 674
STADSHYPOTEK AB	4,91	2012-12-30	2 464 537		53 000	2 411 537
			19 805 251		411 889	19 393 362

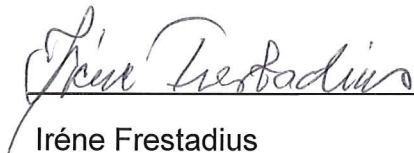
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	42 233	36 317
Upplupna duvkostnader	14 905	0
Upplupna målningskostnader	17 922	0
Upplupna elkostnader	25 860	31 870
Upplupna kostnader för renhållning	33 547	17 814
Upplupna revisionsarvoden	9 625	8 875
Upplupna jourkostnader	1 500	1 900
Förutbetalda hyror och avgifter	766 839	794 435
	912 431	891 211

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

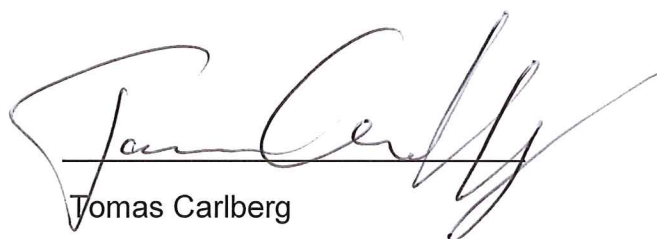
Styrelsen vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

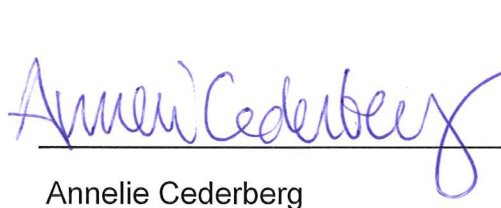
Östersund 2012-11-19

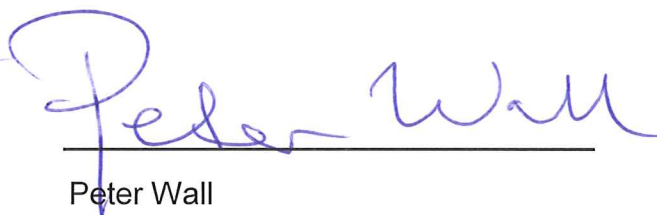

Iréne Frestadius


Åsa Kjell


Rune Lilo


Tomas Carlberg


Annelie Cederberg


Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 december 2012.


Auktoriserad revisor
Deloitte


Staffan Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Östersundshus 21

Organisationsnummer 716414-5273

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Östersundshus 21 för räkenskapsåret 110901-120831.

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 Bostadsrättsförening Östersundshus 21s 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 21 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 Bostadsrättsförening Östersundshus 21 för räkenskapsåret 110901-120831.

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 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.

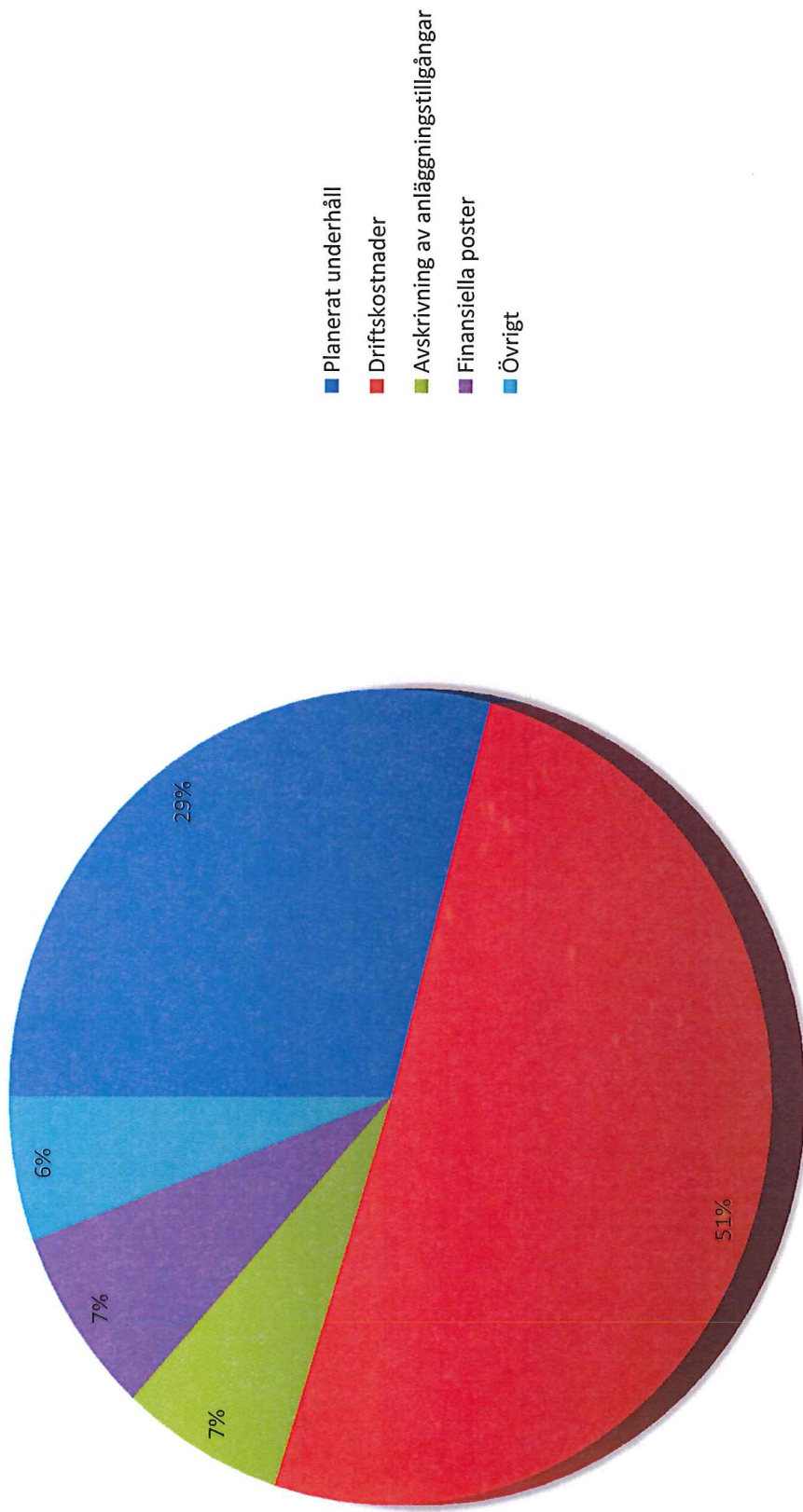
Östersund den 27 december 2012

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Kostnadsfördelning



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 motsvaras 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 21
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se