

---

# Årsredovisning

---

RBF ÖSTERSUNDSHUS  
21  
1/9 2012 - 31/8 2013  
Org nr 716414-5273

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



---

# Att bo i bostadsrätt

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

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

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS  
21 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2012-09-01 - 2013-08-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Annelie Cederberg	Ordförande	Stämman	2014
Åsa Kjell	Vice ordförande	Stämman	2015
Mona Dahlström	Sekreterare	Stämman	2015
Rune Lundqvist	Ledamot	Stämman	2015
Peter Wall	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
William Larsson	Suppleant	Stämman	2015
Birgitta Leonsson	Suppleant	Stämman	2015
Henrik Jonsson	Suppleant	Stämman	2014
Lena Söderberg	Suppleant	Stämman	2014
Tomas Grundström		Riksbyggen	
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Iréne Frestadius	Revisor	Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Vakant		Stämman	
Deloitte AB		Stämman	
<b>Valberedning</b>			
Rune Lundqvist	Valberedning	Stämman	

## 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



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 83 759 000 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 646 453 kr och planerat underhåll för 3 218 207 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Under året har bla badrumsrenoveringar, låsbyte och byte lägenhetsdörrar på lofthuset genomförts som planerat underhåll. De största posterna bland löpande reparationer avser vattenskador och markarbeten.

### Underhållsplan

Kommande års underhåll kommer att genomföras enligt föreningens underhållsplan, som visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2,4 miljoner kronor per år. Större planerade åtgärder avser badrumsrenoveringar, asfaltering samt byte lägenhetsdörrar låghus. Föreningen har även beställt balkongbesikningar av Riksbyggen som kommer att utföras under verksamhetsåret 2014.

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genomförda aktiviteter är.

Makeover av föreningens soprum har genomförts vilket gett en kostnadsbesparing på ca 17%, vilket motsvarar ca 50 000 kronor.

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

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 februari 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ett högre planerat underhåll, högre driftskostnader och reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bla högre fjärrvärmekostnader, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till förmånligare ränta.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. ett högre planerat underhåll och högre fjärrvärmekostnader samt flera vattenskador.

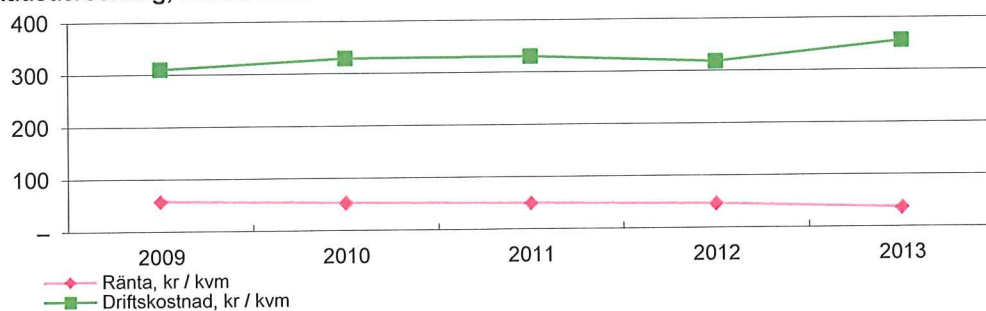
Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat pga lägre planerat underhåll samt reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat något pga ett större planerat underhåll än budgeterat.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	10 707	10 647	10 696	10 710	10 181
Årets resultat	- 763	480	286	- 146	1 310
Resultat efter fondförändringar	16	30	45	24	37
Balansomslutning	27 591	28 672	28 501	28 663	29 099
Soliditet %	21%	23%	22%	21%	21%
Likviditet %	227%	280%	256%	233%	239%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	594	586	586	586	558
Driftskostnad, kr / kvm	357	319	331	330	311
Ränta, kr / kvm	38	47	50	53	58
Underhållsfond, kr / kvm	257	305	277	263	273
Lån, kr / kvm	1 157	1 182	1 208	1 234	1 260

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund. För definition av soliditet och likviditet, se ordlista.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 1% from 1/10-2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 594kr/kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 32 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Ordförande har ordet

Så är då mitt första år som ordförande i vår bostadsrättsförening till ända.

Året har gått fort med mycket att lära och jag har mycket kvar att lära.

Eftersom jag själv inte kunde närvara på årsstämman i fjol pga. en utbildning i Stockholm tänkte jag presentera mig själv lite.

Jag heter Anneli Cederberg och har bott i Lugnvik i drygt 3 år. Eftersom det är första gången i mitt vuxna liv som jag bor i en bostadsrätt så bestämde jag mig ganska snabbt att engagera mig i styrelsen eftersom jag vill vara med och påverka mitt boende. Jag lever med min snart vuxna son och har en hund som tar mycket tid.

Jag och de övriga i styrelsen har vid många styrelsemöten pratat om hur vi ska skapa ett större engagemang i föreningen, så vi blir en stark förening som överlever i många år till. Frågan är stor och komplex.

Tid är något som de flesta av oss har ont om och det är svårt att få ihop våra livspussel.

Styrelsen har försökt att bli bättre på att kommunicera ut vad som är på gång i föreningen genom att våra informationsblad numera kommer direkt i ditt postfack. Det var något jag själv saknade när jag flyttade hit, information om vad som händer i föreningen mellan årsstämmorna. Under sommaren och en bit in på hösten pågick ett stort jobb i föreningen. Nya dörrar till samtliga lägenheter utan brevinkast, med postboxar istället.

Till våren påbörjas jobbet med våra parkeringar. Vi kommer att byta stolpar och asfaltera om.

Garagen kommer också att få en översyn, men det arbetet kommer att löpa under flera år pga. av höga investeringskostnader. Vi vill se till att ha en ekonomi i balans och undvika fler lån.

Jag hoppas att du uppmärksammat att vi börjat med kostnadsfria föreläsningar för oss i bostadsrättsföreningen. Vi har genomfört två än så länge, men håll utkik fler är på gång. Kom gärna med önskemål om det är något ämne du tycker vi ska ta upp.

Under våren kommer en förfrågan att gå ut där vi söker intresserade till en utegrupp. Vi är på jakt efter barn och vuxna som vill komma med idéer om hur vårt område ska se ut. Det handlar om våra planeteringar, ska vi ha fler bärbuskar, fruktträd eller mer odlingslotter?

Hur ska vi utforma våra lekplatser, där vill jag att vi rådfrågar experterna, nämligen våra barn som de facto utnyttjar lekplatserna. Håll utkik i ditt postfack en separat förfrågan kommer efter årsstämman så vi i god tid kan börja planera våren. Jag och de övriga i styrelsen hoppas få till en härlig utegrupp med engagerade barn och vuxna. Inga förkunskaper krävs förutom ditt engagemang.

Till sist vill jag passa på att önska dig varmt välkommen till årsstämman i februari. Ett av de första mål jag satte upp för mig själv när jag tillträdde som ordförande var att försöka fördubbla antalet som kom till årsstämman.

Hjälp mig att uppfylla mitt mål! Vi ses! Anneli

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	770 977
Årets resultat före fondförändring	-762 597
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 439 610
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 218 207
Summa överskott	<u>786 977</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 786 977

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	10 407 695	10 292 624
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 57 708	- 10 756
Övriga förvaltningsintäkter	3	356 925	364 725
		<u>10 706 912</u>	<u>10 646 593</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 646 454	- 148 034
Planerat underhåll	5	-3 218 207	-3 001 365
Fastighetsavgift/skatt		- 277 590	- 246 554
Driftkostnader	6	-5 849 936	-5 227 999
Övriga kostnader	7	- 151 370	- 87 092
Personalkostnader	8	- 104 738	- 109 033
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 722 715	- 707 000
		<u>-10 971 009</u>	<u>-9 527 076</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 264 097</b>	<b>1 119 517</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		9 881	12 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	107 529	118 438
Räntekostnader och liknande poster		- 615 910	- 769 975
		<u>- 498 500</u>	<u>- 639 487</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 762 597</b>	<b>480 030</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 762 597</b>	<b>480 030</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 439 610	-3 451 365
Ianspråktagande av underhållsfond		3 218 207	3 001 365
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>16 000</b>	<b>30 030</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	20 531 965	21 254 680
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar Intresseföreningen		120 500	120 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 652 465</b>	<b>21 375 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		50	16 050
Skattefordringar		55 341	34 472
Skattekonto		2 565	2 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	225 902	202 409
		<u>283 858</u>	<u>255 345</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	4 500 000	5 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		2 154 324	2 041 171
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 938 182</b>	<b>7 296 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 590 647</b>	<b>28 671 696</b>

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		899 893	899 893
Underhållsfond		4 221 462	5 000 059
		<u>5 121 355</u>	<u>5 899 952</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		770 977	740 947
Årets resultat		- 762 597	480 030
Avsättning till underhållsfond		-2 439 610	-3 451 365
Ianspråktagande av underhållsfond		3 218 207	3 001 365
		<u>786 977</u>	<u>770 977</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 908 332</b>	<b>6 670 929</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	18 619 660	18 990 810
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	15	371 150	402 552
Leverantörsskulder		479 957	233 688
Skatteskulder		0	42 632
Medlemmarnas reparationsfonder		1 297 094	1 278 545
Övriga kortfristiga skulder	16	30 862	140 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	883 591	912 431
		<u>3 062 654</u>	<u>3 009 957</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>21 682 314</b>	<b>22 000 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 590 647</b>	<b>28 671 696</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		36 165 000	36 165 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 19 301 061 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## 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 informativitet och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2040

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 539 775	9 414 251
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 197 272	- 197 272
Hyror, lokaler	318 694	329 148
Hyror, garage	564 289	564 289
Hyror, p-platser	182 209	182 209
	<u>10 407 695</u>	<u>10 292 624</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 49 000	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 221	- 2 999
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 487	- 7 758
	<u>- 57 708</u>	<u>- 10 756</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	354 750	362 525
Påminnelseavgifter	2 175	2 200
	<u>356 925</u>	<u>364 725</u>

### Not 4 Reparationer

Bostäder	101 937	34 782
Vattenskador	162 327	0
Fönster	0	19 055
Lokaler	0	8 471
Tvättstugor	27 039	30 754
Duvor	0	14 905
Gemensamma utrymmen	35 095	0
Källarbrand(Försäkringsärende)	0	- 364 013
Vatten/Avlopp	27 004	24 274
Värme	2 108	2 857
Ventilation	2 064	11 251
Elinstallationer	815	1 389
Byte värmeväxlare tappvarmvatten	0	77 855
Hissar	23 512	24 516
Portar och dörrar	31 299	35 197
Tak	42 513	5 079
Armaturer och Lås	25 958	7 747
Markarbeten	101 444	93 085
Gårdar och grönanläggningar	26 905	13 936
Garage och parkeringsplatser	14 654	33 088
Balkonger	28 029	46 535
Vandalisering	- 6 249	27 270
	<u>646 454</u>	<u>148 034</u>



**Not 5 Planerat underhåll**

Badrumsrenoveringar	779 972	856 568
Målning soprum och hobbylokal	0	17 922
Tvättstugor	0	81 779
Installation av postboxar	176 766	0
Armaturer förråd	0	75 000
Målning trapphus	0	300 960
Tak låghus	97 470	989 102
Portar och dörrar	1 569 270	11 965
Hissar	0	668 069
Låssystem	594 729	0
	<u>3 218 207</u>	<u>3 001 365</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	157 331	148 998
Arvode förvaltning	1 806 694	1 755 022
Kabel-TV	253 052	187 347
IT-kostnader	112 341	140 497
Revisionsarvode, externt	11 000	12 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 55 100	- 59 300
Bevakningskostnader	54 760	56 830
Jour	27 544	26 490
Snöröjning	43 150	78 561
Förbrukningsmateriel	6 218	7 319
Vatten	432 440	402 745
El	860 890	837 599
Uppvärmning	1 843 252	1 290 465
Sophantering	296 364	343 425
	<u>5 849 936</u>	<u>5 227 999</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	96 780	36 525
Administrativa kostnader	52 848	47 270
Telefon och porto	1 742	1 798
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 499
	<u>151 370</u>	<u>87 092</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	38 188	45 483
Lön IT-personal	42 000	42 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 343	2 800
Föreningsvald revisor	2 800	2 800
Summa	<u>87 331</u>	<u>93 083</u>
Sociala kostnader	17 407	15 950
	<u>104 738</u>	<u>109 033</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	722 715	707 000
	<u>722 715</u>	<u>707 000</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 870	2 822
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	104 444	114 651
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	64	712
Ränta skattekonto	151	253
	<u>107 529</u>	<u>118 438</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	35 344 968	35 344 968
Mark	1 018 650	1 018 650
	<u>36 363 618</u>	<u>36 363 618</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>36 363 618</u>	<u>36 363 618</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 108 939	-14 401 939
	<u>-15 108 939</u>	<u>-14 401 939</u>

Årets avskrivning byggnader	- 722 715	- 707 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 831 654</u>	<u>-15 108 939</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	20 531 965	21 254 680
Varav		
Byggnader	19 513 315	20 236 030
Mark	1 018 650	1 018 650

Taxeringsvärden		
bostäder	80 000 000	73 000 000
lokaler	3 759 000	3 672 000
Totalt taxeringsvärde	<u>83 759 000</u>	<u>76 672 000</u>
varav byggnader	66 558 000	59 471 000

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	14 575	4 200
Förutbetalt förvaltningsarvode	152 215	147 243
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 175	42 175
Hiss och portservice	11 266	7 856
Upplupna hyror och avgifter	5 671	935
	<u>225 902</u>	<u>202 409</u>

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 500 000	5 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	4 500 000	2,20	2013-10-10

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	899 893	5 000 059	290 947	480 030
Disposition enl årsstämmobeslut			480 030	- 480 030
Avsättning till underhållsfond		2 439 610	-2 439 610	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 218 207	3 218 207	
Årets resultat				- 762 597
Vid årets slut	899 893	4 221 462	1 549 574	- 762 597

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån	18 990 810	19 393 362
Avgår nästa års amortering	- 371 150	- 402 552
Skuld vid årets slut	18 619 660	18 990 810

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,21%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,59%	2013-09-04	1 999 581		41 876	1 957 705
STADSHYPOTEK AB	2,65%	2016-12-30	2 411 537		53 000	2 358 537
STADSHYPOTEK AB	2,79%	2013-10-02	1 716 886		36 144	1 680 742
STADSHYPOTEK AB	3,03%	2013-09-01	4 042 596		82 500	3 960 096
STADSHYPOTEK AB	3,13%	2014-09-30	2 132 482		43 300	2 089 182
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2015-06-01	4 036 606		81 136	3 955 470
STADSHYPOTEK AB	3,23%	2014-06-01	1 910 000		40 000	1 870 000
STADSHYPOTEK AB	3,96%	2013-12-30	1 143 674		24 596	1 119 078
			<b>19 393 362</b>		<b>402 552</b>	<b>18 990 810</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 371 150 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

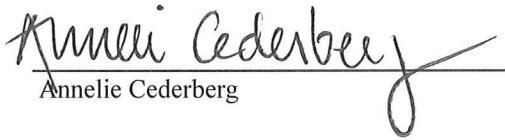
Skuld sociala avgifter och skatter	2 149	2 149
Avräkning HUS	5 000	0
Avräkning LÅN	23 213	134 390
Felinbetalning boende	500	3 570
	<u>30 862</u>	<u>140 109</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	3 406	0
Upplupna räntekostnader	30 466	42 233
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 636	32 827
Upplupna elkostnader	28 986	25 860
Upplupna kostnader för renhållning	7 628	33 547
Upplupna revisionsarvoden	9 375	9 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 891	1 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>755 203</u>	<u>766 839</u>
	883 591	912 431



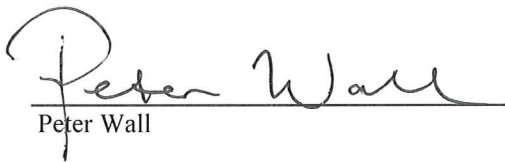
Östersund 2013-11-21

  
Annelie Cederberg


  
Åsa Kjell


  
Mona Dahlström

  
Rune Lundqvist

  
Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 december 2013.

  
Deloitte AB  
Auktoriserad revisor

  
Iréne Frestadius  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Östersundshus 21 Organisationsnummer 716414-5273

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggen Brf Östersundshus 21 för räkenskapsåret 2012-09-01--2013-08-31.

#### *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 Riksbyggen Brf Östersundshus 21s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Östersundshus 21 för räkenskapsåret 2012-09-01--2013-08-31.

#### *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 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 5 december 2013

Deloitte AB



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

---

# 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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.



### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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









---

# RBF ÖSTERSUNDS HUS 21

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS 21  
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)