
Årsredovisning

**RBF ÖSTERSUNDSHUS
21
1/9 2013 - 31/8 2014
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 innehåsa 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 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 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS
21 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Annelie Cederberg	Ordförande	Stämman	2016
Åsa Kjell	Vice ordförande	Stämman	2015
Mona Dahlström	Sekreterare	Stämman	2015
Rune Lundqvist	Ledamot	Stämman	2015
William Larsson	Ledamot	Stämman	2016
Peter Wall	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Birgitta Leonsson(Flyttat)		Stämman	2015
Lena Söderberg		Stämman	2016
Tomas Grundström		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Irène Frestadius	Revisor	Stämman	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Vakant		Stämman	
Deloitte AB		Stämman	

Valberedning

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 stycken 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
50	81	74	36

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea:	16 069 m ²
Total lokalarea:	332 m ²

Årets taxeringsvärde	83 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 759 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 603 875 kr och planerat underhåll för 1 662 300 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2,4 miljoner kronor per år. Större planerade åtgärder avser badrumsrenoveringar, asfaltering och kontroll av garagen. Föreningen håller även på att uppdatera underhållsplanen för att säkerställa att rätt avsättning till kommande underhåll genomförs.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte lägenhetsdörrar	2013-2014	
Badrumsrenoveringar	2014	Fortlöpande
Balkongbesiktning	2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte motorvärmare	2015	
Asfaltering/genomgång garage	2015	

Miljö

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

Dessutom har föreningen beslutat sig för att byta motorvärmarna till parkeringsplatserna för att hushålla med både ekonomin och miljön.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 722 715 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 975 724 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 februari 2014. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

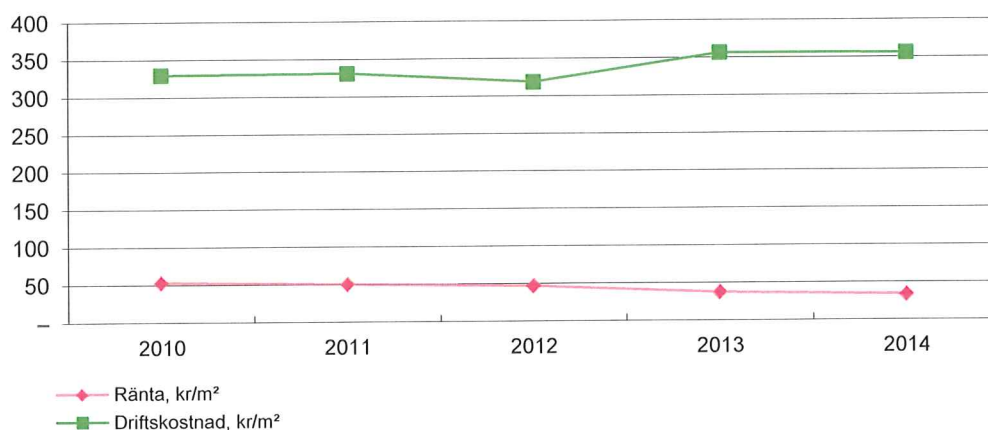
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ett lägre planerat underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bla. Lägre el och fjärrvärmekostnader, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en förmånlig ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare ett lägre planerat underhåll och lägre driftskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a ett lägre planerat underhåll och lägre driftskostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/driftnkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 050	10 707	10 647	10 696	10 710
Årets resultat	1 281	- 763	480	286	- 146
Resultat efter fondförändringar	53	16	30	45	24
Balansomslutning	28 572	27 591	28 672	28 501	28 663
Soliditet	25%	21%	23%	22%	21%
Likviditet	270%	224%	280%	256%	233%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	603	594	586	586	586
Driftnkostnad, kr/m²	356	357	319	331	330
Ränta, kr/m²	34	38	47	50	53
Underhållsfond, kr/m²	332	257	305	277	263
Lån, kr/m²	1 133	1 158	1 182	1 208	1 234

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftnkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. För definition av likviditet och soliditet, se ordlista.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 2 % from 1 oktober 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Ordförande har ordet:

Tiden går fort när man har roligt sägs det, och det kan jag verkligen intyga. Att vara ordförande för vår förening är bland det roligaste jag har gjort. Vilken succé förra årets stämma blev, i år siktar vi ännu högre, och kommer naturligtvis att upprepa vårt "plupp" system. Kom och påverka du också! Är du nyfiken på "plupp" systemet så dyk upp på stämman du också!

Det roliga med att vara ordförande överväger även när jag får ett utbrott i soprummet när jag ännu en gång ser möbler som lämnats ännu en gång. Varje gång någon av oss lämnar något i soprummet som inte ska vara där, genererar det en kostnad för föreningen.

Föreningen består av dig och mig och våra grannar. Det tror jag glöms bort ibland!

Under året har ett fördjupat samarbete mellan föreningarna i Lugnvik återupptagits. Mycket positivt för oss alla, då föreningarna står inför samma utmaningar. Ordförandena i samtliga föreningar har informella möten för att kunna nyttja synergier och utbyta erfarenheter. Inga beslut fattas i denna grupp, utan det görs i respektive styrelse. Ensam är stark, men tillsammans är vi ännu starkare!

Under året som gått har vi åter en flaggstång, som vi under julen omvandlade till en vacker gran med hjälp av belysning.

Vi har också hunnit med att byta stolpar till motorvärmarna och till våren börjar vi med garagen. I skrivande stund är det ännu oklart hur vi går till väga, mer information kommer så fort vi är klar med upphandlingen.

Glädjande är att vi inför våren nu fått två stycken som ska se över våra planteringar och göra sitt bästa för att vi ska få en blommande trevlig utemiljö!

I år hoppas jag att ännu flera letar sig till årsstämman. Precis som i fjol lottar vi ut härliga konsertbiljetter bland er som kommer. Att vi bjuder på gott fika behöver jag knappast nämna.

Vi ses! Anneli

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	786 977
Årets resultat före fondförändring	1 280 552
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 889 842
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 662 300</u>
Summa överskott	839 987

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	839 987
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 750 859	10 407 695
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 67 524	- 57 708
Övriga förvaltningsintäkter	3	367 013	356 925
		<u>11 050 348</u>	<u>10 706 912</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 603 875	- 646 454
Planerat underhåll	5	-1 662 300	-3 218 207
Fastighetsavgift/skatt		- 277 590	- 277 590
Driftkostnader	6	-5 839 609	-5 849 936
Övriga kostnader	7	- 71 723	- 151 370
Personalkostnader	8	- 111 941	- 104 738
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 722 715	- 722 715
		<u>-9 289 752</u>	<u>-10 971 009</u>
Rörelseresultat		1 760 596	- 264 097
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		11 086	9 881
Ränteintäkter och liknande poster	10	64 498	107 529
Räntekostnader och liknande poster		- 555 628	- 615 910
		<u>- 480 044</u>	<u>- 498 500</u>
Resultat efter finansiella poster		1 280 552	- 762 597
Årets resultat		1 280 552	- 762 597
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 889 842	-2 439 610
Ianspråktagande av underhållsfond		1 662 300	3 218 207
Resultat efter fondförändring		53 010	16 000

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	19 809 250	20 531 965
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Intresseföreningen		120 500	120 500
Summa anläggningstillgångar		19 929 750	20 652 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	29 610	50
Skattefordringar		55 336	55 341
Skattekonto		–	2 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	224 700	225 902
		309 646	283 858
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	5 200 000	4 500 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		3 132 751	2 154 324
Summa omsättningstillgångar		8 642 397	6 938 182
SUMMA TILLGÅNGAR		28 572 147	27 590 647

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		899 893	899 893
Underhållsfond		5 449 004	4 221 462
		<u>6 348 897</u>	<u>5 121 355</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		786 977	770 977
Årets resultat		1 280 551	- 762 597
Avsättning till underhållsfond		-2 889 842	-2 439 610
Ianspråktagande av underhållsfond		1 662 300	3 218 207
		<u>839 986</u>	<u>786 977</u>
Summa eget kapital		7 188 884	5 908 332
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	18 185 706	18 588 258
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	402 552	402 552
Leverantörsskulder		329 402	479 957
Medlemmarnas reparationsfonder		1 351 445	1 297 094
Övriga kortfristiga skulder	17	137 398	30 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	976 761	883 591
		<u>3 197 557</u>	<u>3 094 056</u>
Summa skulder		21 383 263	21 682 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 572 147	27 590 647
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		36 205 000	36 165 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-08-31	2013-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 280 552	-762 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	722 715	722 715
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>2 003 267</u>	<u>-39 882</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 003 267</u>	<u>-39 882</u>
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 788	-28 513
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	103 501	84 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 080 980</u>	<u>15 704</u>
 Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-402 552	-402 552
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-402 552</u>	<u>-402 552</u>
 Årets kassaflöde	1 678 428	-386 848
Likvida medel vid årets början	6 654 324	7 041 171
Likvida medel vid årets slut	<u>8 332 752</u>	<u>6 654 323</u>
(se Not 14 och)		

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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 301 601 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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 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.

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagit 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 inneha vet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2040

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 690 559	9 539 775
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 197 272	- 197 272
Hyror, lokaler	344 921	318 694
Hyror, garage	669 101	564 289
Hyror, p-platser	243 550	182 209
	<u>10 750 859</u>	<u>10 407 695</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 59 645	- 49 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 243	- 5 221
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 635	- 3 487
	<u>- 67 524</u>	<u>- 57 708</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	362 613	354 750
Kravavgifter	4 400	2 175
	<u>367 013</u>	<u>356 925</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	12 773	101 937
Vattenskador	29 488	162 327
Portar och Dörrar	24 471	31 299
Lokaler, saml.lokal+gästrum	87 653	-
Tvättstugor	33 568	27 039
Gemensamma utrymmen	7 299	35 095
Tak, stormskador	67 125	42 513
Vatten/Avlopp, Byte dagvattenbrunnar parkering	61 023	27 004
Värme	1 188	2 108
Ventilation	3 712	2 064
Elinstallationer	1 553	815
Markarbeten, duvpiggar,redskapsbod,yttre besiktn.	98 497	101 444
Hissar	28 173	23 512
Låssystem	33 226	20 025
Balkonger	3 617	28 029
Armaturer, byte duccentral sten.gr.	22 019	5 933
Fönster	948	-
Gårdar och grönanläggningar	22 672	26 905
Garage och parkeringsplatser, nya parkeringsskyltar	55 085	14 654
Vandalisering	9 785	- 6 249
	<u>603 875</u>	<u>646 454</u>

Not 5 Planerat underhåll

Badrumsrenoveringar	283 295	779 972
Utbyte tvättutrustning	101 071	–
Postboxar	–	176 766
Låssystem	–	594 729
Byte lägenhetsdörrar	1 250 434	1 666 740
Markarbeten	27 500	–
	<u>1 662 300</u>	<u>3 218 207</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	165 762	157 331
Förvaltningsarvode	1 850 941	1 806 694
Kabel-TV	212 889	253 052
IT-kostnader	240 116	112 341
Arvode, yrkesrevisorer	11 750	11 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 200	- 55 100
Bevakningskostnader	76 091	54 760
Jour	28 355	27 544
Snö- och halkbekämpning	33 993	43 150
Förbrukningsmateriel	23 572	6 218
Vatten	413 819	432 440
El	817 512	860 890
Uppvärmning	1 700 898	1 843 252
Sophantering och återvinning	296 111	296 364
	<u>5 839 609</u>	<u>5 849 936</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	–	96 780
Administrativa kostnader	68 515	52 848
Telefon och porto	3 208	1 742
	<u>71 723</u>	<u>151 370</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	48 755	38 188
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 344	4 343
Lön IT-personal	42 000	42 000
Föreningsvald revisor	2 800	2 800
Summa	<u>94 899</u>	<u>87 331</u>
Sociala kostnader	17 042	17 407
	<u>111 941</u>	<u>104 738</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	3 177	2 870
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	59 131	104 444
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 713	64
Ränta Skattekonto	477	151
	<u>64 498</u>	<u>107 529</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>
--------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-15 831 654	-15 108 939
	<u>-15 831 654</u>	<u>-15 108 939</u>

Årets avskrivning byggnader	- 722 715	- 722 715
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 554 369</u>	<u>-15 831 654</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>19 809 250</u>	<u>20 531 965</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 790 600	19 513 315
Mark	1 018 650	1 018 650

Taxeringsvärden

bostäder	80 000 000	80 000 000
lokaler	3 759 000	3 759 000
Totalt taxeringsvärde	<u>83 759 000</u>	<u>83 759 000</u>
varav byggnader	66 558 000	66 558 000

Not 12 Kundfordringar

Kundfordringar, egenavgifter badrum	29 610	50
	<u>29 610</u>	<u>50</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 100	14 575
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 260	152 215
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 175	42 175
Hiss och Portservice	12 462	11 266
Upplupna hyror och avgifter	5 703	5 671
	<u>224 700</u>	<u>225 902</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 200 000	4 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	5 200 000	1,05	2014-10-08

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	899 893	4 221 462	1 549 574	- 762 597
Disposition enl årsstämmobeslut			- 762 597	762 597
Avsättning till underhållsfond		2 889 842	-2 889 842	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 662 300	1 662 300	
Årets resultat				1 280 551
Vid årets slut	899 893	5 449 004	- 440 565	1 280 551

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	18 588 258	18 990 810
Avgår nästa års amortering	- 402 552	- 402 552
Skuld vid årets slut	18 185 706	18 588 258

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,96%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,43%	2018-06-30	1 870 000		40 000	1 830 000
STADSHYPOTEK AB	2,03%	2015-01-02	1 680 742		36 144	1 644 598
STADSHYPOTEK AB	2,05%	2014-12-04	1 957 705		41 876	1 915 829
STADSHYPOTEK AB	2,43%	2015-12-30	1 119 078		24 596	1 094 482
STADSHYPOTEK AB	2,65%	2016-12-30	2 358 537		53 000	2 305 537
STADSHYPOTEK AB	2,33%	2019-09-30	2 089 182		43 300	2 045 882
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2015-06-01	3 955 470		81 136	3 874 334
STADSHYPOTEK AB	3,28%	2017-09-01	3 960 096		82 500	3 877 596
			18 990 810		402 552	18 588 258

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 402 552 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld .

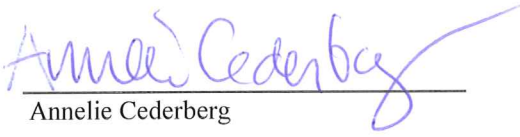
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

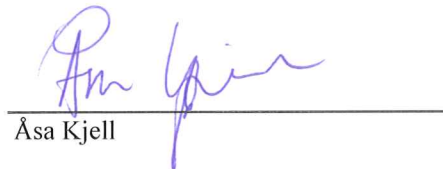
Sociala avgifter och skatter	2 149	2 149
Avräkning hyror och avgifter	9 042	5 000
Avräkning lån	126 057	23 213
Feinbetalning boende	150	500
	<u>137 398</u>	<u>30 862</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	5 300	3 406
Upplupna räntekostnader	30 891	30 466
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 459	25 636
Upplupna elkostnader	28 939	28 986
Upplupna kostnader för renhållning	17 774	7 628
Upplupna revisionsarvoden	9 375	9 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 521	22 891
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	732 502	755 203
	<u>976 761</u>	<u>883 591</u>

Östersund 2014-11-12

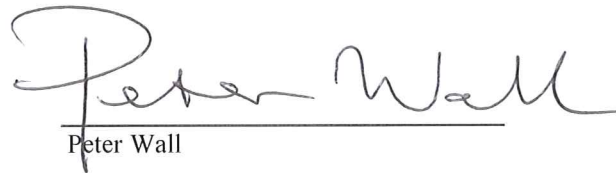

Annelie Cederberg


Åsa Kjell



Mona Dahlström



Rune Lundqvist


William Larsson


Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 december 2014.


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 2013-09-01--2014-08-31.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Östersundshus 21 för räkenskapsåret 2013-09-01--2014-08-31.

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 17 december 2014

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. 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 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 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.

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, 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