

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Östersundshus 22
Org nr: 716414-5265



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 22 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 109 205 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst p.g.a. ökade kostnader för drift, avskrivningar och räntor.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, de större påverkande posterna är ökade kostnader för reparationer, där vattenskador är en stor post, vilket kommer att regleras via försäkring under 2019/2020 samt ökat underhåll i form av loftgångar och balkonger. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupptagning av lån. Avskrivningskostnaden har ökat, dels genom investeringar i fjärrvärme, dels genom att en del av loftgångs- och balkongentreprenaden har aktiverats som investering.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 974 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sprängaren 1, 2, 3 och 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 236 lägenheter och 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Mjölnergänd 1-29 samt 31 och Färgargränd 2-44 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 40 | 74 | 94 | 28 | 236 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 4 | 145 | 90 |



| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 46 506 m ² |
| Total bostadsarea | 15 963 m ² |
| Total lokalarea | 2 526 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 98 484 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 88 294 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 330 och planerat underhåll för 8 948. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll (i kr) | |
|--|-----------|
| Beskrivning | Belopp |
| Bostäder, badrum | 315 894 |
| Samlingslokal, kök | 81 461 |
| Installationer, shuntgrupper, Egain mm | 598 172 |
| Loftgångar | 5 000 000 |
| Balkonger | 2 000 000 |
| Tak, kupoler förskola | 173 127 |
| Loftgångsdörrar | 278 750 |
| Markytor, dränering, brunnar, stängsel förskola, trädfallning mm | 474 633 |
| Garage och p-platser | 26 306 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Tord Wickzell | Ordförande | 2020 |
| Lars Ivarsson | Sekreterare | 2020 |
| Ida Fahlström | Ledamot | 2021 |
| Bengt Mohlin | Ledamot | 2021 |
| Sixten Persson | Ledamot | 2020 |
| Peter Wall | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Lillemor Brandum | Suppleant | 2021 |
| Roland Karlsson | Suppleant | 2020 |
| Mats Axelsson | Suppleant | 2021 |
| Bodil Antonsson Axelsson | Suppleant | 2020 |
| Helena Bergman | Suppleant | 2021 |
| Bo Hanses | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Karin Lundin | Förtroendevald | 2020 |
| Deloitte AB | Auktoriserad revisor | 2020 |
| Revisorsuppleant | | |
| Ingrid Mattson | Föreningsvald | 2020 |

Valberedning

| | |
|----------------|------|
| Lennart Olsson | 2020 |
| Ivan Hammar | 2020 |
| Camilla Matzén | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit kostnaden för Loftgångs- och balkongentreprenaden i form av underhållskostnader och avskrivningar på den del som aktiverades som investering. Även kostnaden för fjärrvärmeentreprenaden togs under året, i form av avskrivning på den gjorda investeringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 299 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 299 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-09-01 då den höjdes med 2 %. En balkongavgift på 350 kr per lägenhet tillkom under året 2018/2019. Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2019-01-01, vilket innebär att föreningen får ett tillskott på lite drygt 2 % i ökad nettoomsättning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

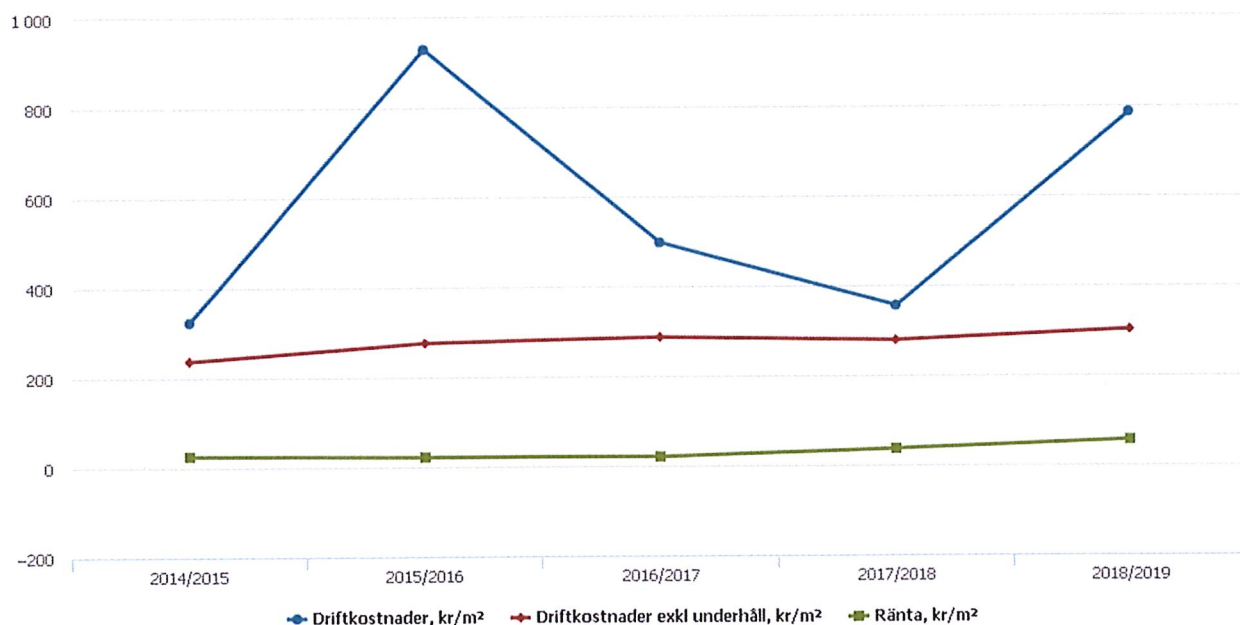
Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 12 039 | 11 856 | 11 633 | 11 411 | 11 010 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 607 | 1 891 | 582 | -8 437 | 1 915 |
| Årets resultat | -6 607 | 1 891 | 582 | -8 437 | 1 915 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -4 974 | 2 562 | 1 210 | -7 915 | 2 787 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -7 374 | -638 | -2 390 | -11 215 | -513 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 130 | 173 | 195 | 178 | 178 |
| Balansomslutning | 85 417 | 80 910 | 37 129 | 33 877 | 42 003 |
| Soliditet % | 6 | 14 | 26 | 27 | 42 |
| Likviditet % | 117 | 89 | 126 | 105 | 477 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 683 | 683 | 670 | 657 | 632 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 786 | 356 | 498 | 930 | 323 |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² | 302 | 279 | 287 | 276 | 237 |
| Ränta, kr/m ² | 56 | 37 | 21 | 22 | 25 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 90 | 444 | 349 | 345 | 820 |
| Lån, kr/m ² | 4 069 | 3 513 | 1 399 | 1 132 | 1 161 |
| Skuldkvot % | 5,74 | 5,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Reservfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 149 887 | 256 741 | 8 214 567 | 169 123 | 1 890 596 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 1 890 596 | -1 890 596 |
| Reservering underhållsfond | | | 2 400 000 | -2 400 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -8 948 344 | 8 948 344 | |
| Årets resultat | | | | | -6 606 594 |
| Vid årets slut | 1 149 887 | 256 741 | 1 666 223 | 8 608 063 | -6 606 594 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 059 719 |
| Årets resultat | -6 606 594 |
| Årets fondavsättning | -2 400 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 8 948 344 |
| Summa | 2 001 469 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 001 469

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | |
| Nettoomsättning | Not 2 12 038 653 | 11 856 492 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 1 072 241 | 393 797 |
| Summa rörelseintäkter | 13 110 893 | 12 250 289 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftkostnader | Not 4 -14 539 082 | -6 584 402 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 -2 341 761 | -2 244 244 |
| Personalkostnader | Not 6 -207 699 | -213 199 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 -1 632 893 | -670 986 |
| Summa rörelsekostnader | -18 721 435 | -9 712 831 |
| Rörelseresultat | -5 610 542 | 2 537 458 |
| Finansiella poster | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 33 984 | 33 984 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 077 | 9 560 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 033 113 | -690 405 |
| Summa finansiella poster | -996 052 | -646 861 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 606 594 | 1 890 596 |
| Årets resultat | -6 606 594 | 1 890 596 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 75 816 787 | 30 540 760 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 1 087 187 | 397 727 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 10 | 0 | 44 835 558 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 76 903 974 | 75 774 045 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 354 000 | 354 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 354 000 | 354 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 77 257 974 | 76 128 045 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 11 | 23 344 | 141 139 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 350 259 | 253 327 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 270 074 | 276 577 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 643 676 | 671 043 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 1 000 | 1 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 000 | 1 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 7 514 254 | 4 109 525 |
| Summa kassa och bank | | 7 514 254 | 4 109 525 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 158 931 | 4 781 568 |
| Summa tillgångar | | 85 416 904 | 80 909 613 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 1 149 887 | 1 149 887 |
| Reservfond | 256 741 | 256 741 |
| Fond för yttre underhåll | 1 666 223 | 8 214 567 |
| Summa bundet eget kapital | 3 072 851 | 9 621 195 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 8 608 063 | 169 123 |
| Årets resultat | -6 606 594 | 1 890 596 |
| Summa fritt eget kapital | 2 001 469 | 2 059 719 |
| Summa eget kapital | 5 074 320 | 11 680 914 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 73 355 206 |
| Summa långfristiga skulder | | 63 849 388 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 1 874 268 |
| Leverantörsskulder | | 255 740 |
| Övriga skulder | Not 16 | 409 252 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 4 448 118 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 987 378 |
| Summa eget kapital och skulder | 85 416 904 | 80 909 613 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|-------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -6 606 594 | 1 890 596 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 632 893 | 670 986 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -4 973 701 | 2 561 582 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 27 367 | -138 526 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 843 111 | 299 108 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 103 223 | 2 722 164 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader & mark | -2 762 822 | 0 |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | -45 600 423 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 762 822 | -45 600 423 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 10 270 774 | 41 590 716 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 10 270 774 | 41 590 716 |
| Årets kassaflöde | 3 404 729 | -1 287 543 |
| Likvidamedel vid årets början | 4 110 525 | 5 398 068 |
| Likvidamedel vid årets slut | 7 515 254 | 4 110 525 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Fönsterbyte | Linjär | 45 |
| Solarium | Linjär | 10 |
| Boknings- & passersystem | Linjär | 20 |
| Motorvärmare | Linjär | 30 |
| Gym & utemöbler | Linjär | 5 |
| Garage | Linjär | 20 |
| Fjärrvärme | Linjär | 30 |
| Balkonger och loftgångar | Linjär | 50 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 10 909 560 | 10 909 508 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -87 362 | -262 085 |
| Hyror, lokaler | 661 840 | 654 292 |
| Hyror, garage | 438 568 | 440 285 |
| Hyror, p-platser | 118 800 | 120 372 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -1 020 | -1 020 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -1 733 | -2 292 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | -2 568 |
| Summa nettoomsättning | 12 038 653 | 11 856 492 |



Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
| IT-avgifter | 300 300 | 337 900 |
| Balkongavgift | 655 900 | 0 |
| Övriga ersättningar, uthyrningsrum, pant- och överlåtelseavgift | 59 295 | 51 860 |
| Fakturerade kostnader, inkasso | 5 040 | 4 027 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | 10 |
| Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift | 3 059 | 0 |
| Försäkringsersättningar | 48 648 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 072 241 | 393 797 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|--|--------------------|-------------------|
| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
| Underhåll | -8 948 344 | -1 430 809 |
| Reparationer | -1 330 258 | -632 983 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -326 840 | -294 940 |
| Försäkringspremier | -175 793 | -156 667 |
| Kabel- och digital-TV | -272 362 | -350 268 |
| Återbäring från Riksbyggen | 25 100 | 28 250 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -5 656 | -5 981 |
| Serviceavtal, hiss | -26 850 | -21 934 |
| Sotning | -4 228 | -2 774 |
| Obligatoriska besiktningar | -14 430 | -3 334 |
| Bevakningskostnader | -78 147 | -65 373 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster, Egain, kärltvätt mm | -43 036 | -16 772 |
| Snö- och halkbekämpning | -54 962 | -318 266 |
| Förbrukningsinventarier | -20 835 | -26 845 |
| Vatten | -520 092 | -484 380 |
| Fastighetsel | -604 181 | -572 913 |
| Uppvärmning | -1 763 729 | -1 882 854 |
| Sophantering och återvinning | -319 710 | -303 347 |
| Förvaltningsarvode drift, städ mm | -54 729 | -42 210 |
| Summa driftkostnader | -14 539 082 | -6 584 402 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--|--|
| Förvaltningsarvode | -1 856 306 | -1 811 163 |
| Lokalkostnader, tvättstuga | -63 376 | -62 227 |
| IT-kostnader | -115 944 | -194 917 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 750 | -18 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -62 134 | -39 286 |
| Inkasso mm | -8 100 | -3 900 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -48 851 | -52 637 |
| Telefon och porto | -3 280 | -3 558 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -17 700 | -35 400 |
| Bankkostnader | -1 730 | -6 566 |
| Övriga externa kostnader, 40 års jubiléum mm | -145 590 | -15 840 |
| Summa övriga externa kostnader | -2 341 761 | -2 244 244 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--|--|
| Styrelsearvoden | -123 000 | -125 116 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -53 196 | -48 198 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -8 916 |
| Övriga personalkostnader, utbildning | 0 | -500 |
| Sociala kostnader | -31 503 | -30 469 |
| Summa personalkostnader | -207 699 | -213 199 |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--|--|
| Avskrivning Byggnader | -365 308 | -365 376 |
| Avskrivningar tillkommande utg., garage, fönster, mv, loftgångar, balkonger | -1 205 565 | -109 302 |
| Avskrivning Övriga avskrivningar, garage | 0 | -159 337 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier, solarium, gym & utemöbler | -16 327 | -16 327 |
| Avskrivning Installationer, bopnings- & passersystem, fjärrvärme | -45 693 | -20 644 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 632 893 | -670 986 |



Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnad | 41 340 688 | 41 340 688 |
| Mark | 1 054 650 | 1 054 650 |
| Fönsterbyte, motorvärmare | 4 667 314 | 4 667 314 |
| Garage | 3 186 743 | 2 332 959 |
| Summa | 50 249 395 | 49 395 611 |
| | | |
| Årets anskaffningar | | |
| Garage | 0 | 853 784 |
| Loftgångar, balkonger | 46 846 900 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde | 97 096 295 | 50 249 395 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnad | -19 094 217 | -18 728 841 |
| Fönsterbyte, motorvärmare | -338 433 | -229 131 |
| Garage | -275 985 | -116 648 |
| Summa | -19 708 635 | -19 074 620 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Byggnad | -365 308 | -365 376 |
| Fönsterbyte, motorvärmare | -109 290 | -109 302 |
| Garage | -159 337 | -159 337 |
| Loftgångar, balkonger | -936 938 | 0 |
| Summa | -1 570 873 | -634 015 |
| | | |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -21 279 508 | -19 708 635 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 75 816 787 | 30 540 760 |
| | | |
| Varav | | |
| Byggnad | 21 881 162 | 22 246 470 |
| Mark | 1 054 650 | 1 054 650 |
| Fönsterbyte, motorvärmare | 4 219 591 | 4 328 881 |
| Garage | 2 751 422 | 2 910 759 |
| Loftgångar, balkonger | 45 909 962 | 0 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 94 000 000 | 84 000 000 |
| Lokaler | 4 484 000 | 4 294 000 |
| | | |
| Totalt taxeringsvärde | 98 484 000 | 88 294 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>76 881 000</i> | <i>71 012 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>21 603 000</i> | <i>17 282 000</i> |



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|------------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Solarium | 70 625 | 70 625 |
| Gym & utemöbler | 46 321 | 46 321 |
| Boknings- & passersystem | 412 883 | 412 883 |
| Summa | 529 829 | 529 829 |
| Årets anskaffningar, Fjärrvärme | 751 480 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde | 1 281 309 | 529 829 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Solarium, Gym & utemöbler | -70 170 | -53 843 |
| Boknings- & passersystem | -61 932 | -41 288 |
| Fjärrvärme | 0 | 0 |
| Summa | -132 102 | -95 131 |
| Årets avskrivningar | | |
| Solarium, Gym & utemöbler | -16 327 | -16 327 |
| Boknings- & passersystem | -20 644 | -20 644 |
| Fjärrvärme | -25 049 | 0 |
| Summa | -62 020 | -36 971 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -194 122 | -132 102 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 1 087 187 | 397 727 |
| Varav | | |
| Solarium, Gym & utemöbler | 30 449 | 46 776 |
| Boknings- & passersystem | 330 307 | 350 951 |
| Fjärrvärme | 726 431 | 0 |

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|------------|-------------------|
| Vid årets slut, Balkong och loftgångsprojekt | 0 | 44 835 558 |



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 21 281 | 16 139 |
| Kundfordringar | 2 063 | 125 000 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 23 344 | 141 139 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 11 201 | 43 101 |
| Skattekonto | 148 803 | 74 971 |
| Andra kortfristiga fordringar | 190 255 | 135 255 |
| Summa övriga fordringar | 350 259 | 253 327 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 5 626 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 12 239 | 5 353 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 156 144 | 151 789 |
| Förutbetald vattenavgift | 40 565 | 38 107 |
| Förutbetald renhållning | 19 422 | 17 878 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 34 795 | 35 178 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 590 | 17 426 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 5 319 | 5 221 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 270 074 | 276 577 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 0 | 7 909 |
| Bankmedel, SBAB | 22 156 | 2 263 882 |
| Transaktionskonto, Swedbank | 7 492 098 | 1 837 735 |
| Summa kassa och bank | 7 514 254 | 4 109 525 |



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 75 229 474 | 64 958 700 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 874 268 | -1 109 312 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 73 355 206 | 63 849 388 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,41% | 2019-09-28 | 1 405 039,00 | 0,00 | 68 100,00 | 1 336 939,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,09% | 2019-10-30 | 1 921 076,00 | 0,00 | 44 164,00 | 1 876 912,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,43% | 2023-07-30 | 3 519 743,00 | 0,00 | 70 396,00 | 3 449 347,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,80% | 2019-09-09 | 1 395 707,00 | 0,00 | 33 232,00 | 1 362 475,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,10% | 2019-12-30 | 2 230 499,00 | 0,00 | 55 072,00 | 2 175 427,00 |
| SWEDBANK | 0,97% | 2020-06-17 | 2 237 472,00 | 0,00 | 62 152,00 | 2 175 320,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,69% | 2020-06-30 | 3 640 000,00 | 0,00 | 120 000,00 | 3 520 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,43% | 2020-09-30 | 1 890 000,00 | 0,00 | 40 000,00 | 1 850 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,30% | 2021-06-01 | 1 399 500,00 | 0,00 | 50 000,00 | 1 349 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,33% | 2022-01-30 | 3 684 589,00 | 0,00 | 84 220,00 | 3 600 369,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,62% | 2022-06-30 | 920 000,00 | 0,00 | 80 000,00 | 840 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,62% | 2022-06-30 | 1 880 000,00 | 0,00 | 120 000,00 | 1 760 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,37% | 2022-12-01 | 1 354 320,00 | 0,00 | 27 360,00 | 1 326 960,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,37% | 2022-12-01 | 7 753 621,00 | 0,00 | 156 640,00 | 7 596 981,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,37% | 2022-12-01 | 22 722 845,00 | 0,00 | 459 048,00 | 22 263 797,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,46% | 2023-03-30 | 7 004 289,00 | 0,00 | 140 788,00 | 6 863 501,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,53% | 2023-09-30 | 0,00 | 3 519 743,00 | 52 797,00 | 3 466 946,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,49% | 2024-01-30 | 0,00 | 2 941 000,00 | 29 410,00 | 2 911 590,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,49% | 2024-01-30 | 0,00 | 5 559 000,00 | 55 590,00 | 5 503 410,00 |
| Summa | | | 64 958 700,00 | 12 019 743,00 | 1 748 969,00 | 75 229 474,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 1 874 268 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 497 072 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 65 858 134 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 16 Övriga skulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån under betalning | -53 874 | -52 267 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 448 444 | 1 701 470 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 536 | 1 536 |
| Avräkning hyror och avgifter | 7 528 | 5 420 |
| Clearing | 5 618 | 213 |
| Summa övriga skulder | 409 252 | 1 656 372 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 822 | 822 |
| Upplupna räntekostnader | 150 489 | 140 012 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 10 509 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 21 227 | 20 298 |
| Upplupna värmekostnader | 1 062 735 | 352 423 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 7 654 | 7 826 |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 750 | 18 750 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 125 239 | 207 848 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 050 693 | 962 210 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 448 118 | 1 710 189 |

Not Ställda säkerheter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 77 091 863 | 63 097 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

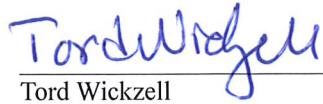
Föreningen kommer att byta förvaltare avseende den ekonomiska och tekniska förvaltningen från och med 2020-06-01.



Styrelsens underskrifter

Östersund 2019-10-24

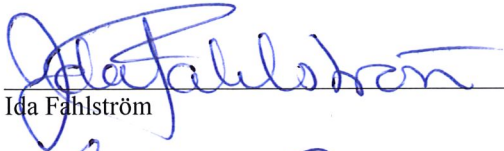
Ort och datum



Tord Wickzell



Lars Ivarsson



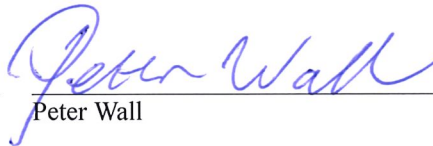
Ida Fahlström



Bengt Mohlin



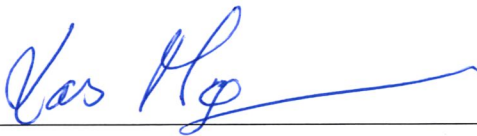
Sixten Persson



Peter Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-02-03

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



Karin Lundin
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Östersundshus 22
organisationsnummer 716414-5265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Östersundshus 22 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Östersundshus 22 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 3/2 2020

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Östersundshus 22

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 22 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

