allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF ÖSTERSUNDSHUS 1
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 793200-1485

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Ordlista	Bilaga 1
Kassaflödesanalys	Bilaga 2

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS
1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Röda Lyktan 1 i Östersunds kommun. På fastigheten finns uppförd, 1 byggnad med 39 lägenheter och 1 lokal upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Färjemansgatan 26 A - B samt Gröngatan 9 A - B i Östersund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
8	24	7

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	15

Total bostadsarea:	2 111 m²
Total lokalarea:	124 m²
Årets taxeringsvärde	12 356 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 356 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Östersund 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.

Efter den senaste stämman 2015-02-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Bo Gunnar Sandström	Ordförande	Stämman	2016
Åke Åkerblom	Sekreterare	Stämman	2017
David Axell	Ledamot	Stämman	2017
Sirpa Modén	Ledamot	Stämman	2016
Bo Hanses	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Håkan Häffner		Stämman	2016
Märta Olausson		Stämman	2017
Kim Eriksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Ingemar Olofsson	Revisor	Stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Viola Bergelo		Stämman
Deloitte AB		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-10-01 då den höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr, där den största posten avser rensning brunnar och spilledning för ca 10 tkr, det planerade underhållet uppgick till 58 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Större planerade åtgärder sker enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering badrum, stambyte	1997
Elrenovering	1997
Nytt sophus (delas med Ö-hus nr 8)	2000
Byte fönster o balkongdörrar (treglas)	2001
Brandvarnare i samtliga lägenheter	2004
Dränering runt huset, nya drän.rör	2005
Bredband i alla lokaler/lägenheter	2005
Byte elmätare	2008
Isolering vinden hörnet Gg/Fg	2009
Energideklaration, faktablad i trapp	2009
Ny luftfuktare i torkrum	2010
Ny torktumlare i tvättstugan	2010
Värmekabel takrännor/stuprör	2010
Ny värmeväxlare	2010
Inst. Fjärrvärmecentral	2011
Oml. yttertak o fasadputs lilla taket	2012
Byte stuprör, fogning mellan hus	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilationsentreprenad	55

Årets resultat är lägre än föregående år främst genom högre underhålls- och avskrivningskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade underhålls- el- och fjärrvärmekostnader. Räntekostnaderna är något lägre.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Östersundshus nr 1 stadgar (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 312 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

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.

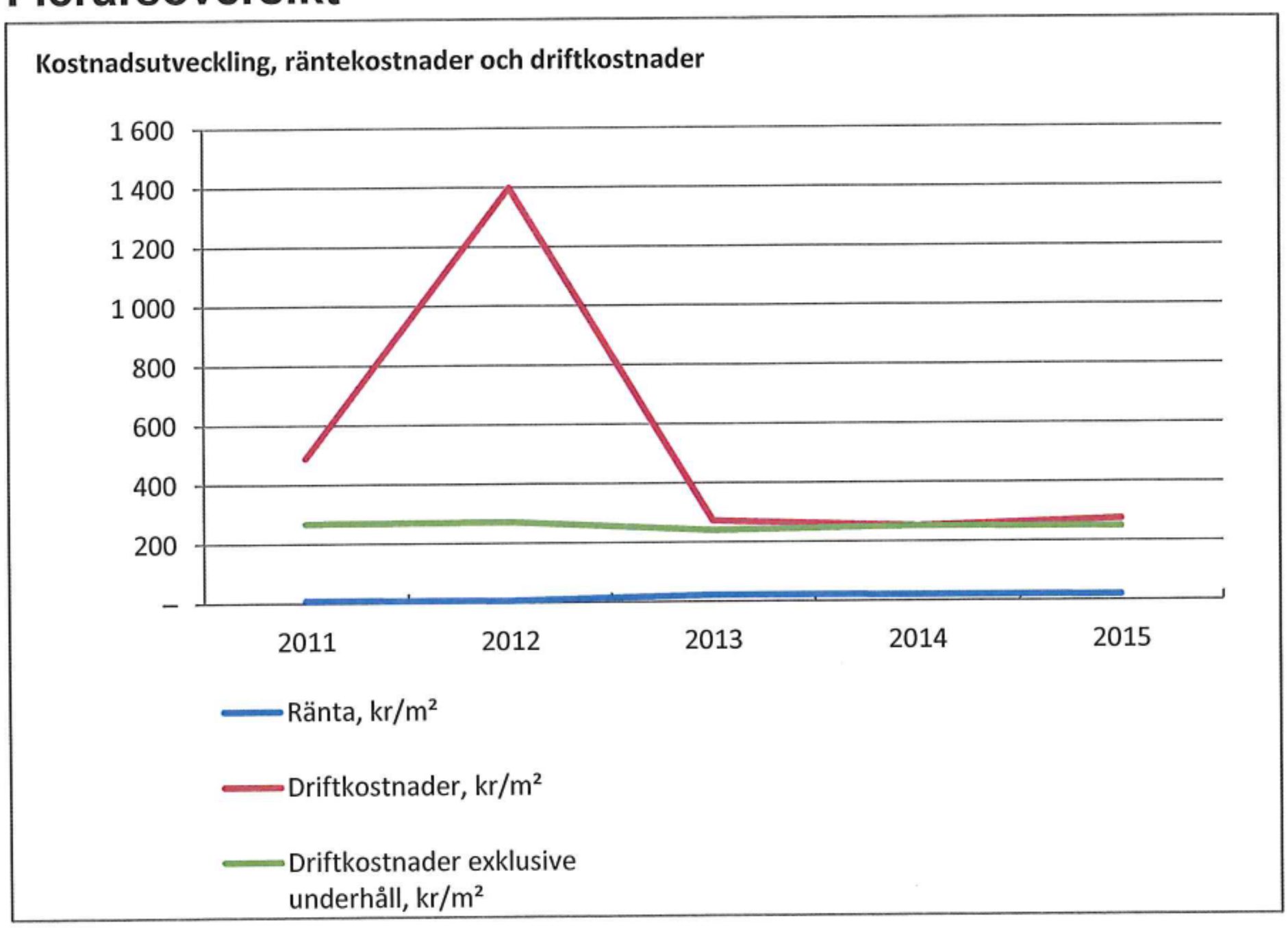
Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen har även investerat i en solcellsanläggning som bör få positiva effekter på energikostnaden.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 230	1 267	1 243	1 233	1 181
Resultat efter finansiella poster	205	338	255	- 2 153	- 175
Årets resultat	205	338	255	- 2 153	- 175
Resultat före avskrivningar	312	410	333	- 2 076	- 97
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	112	75	8	- 2 441	- 412
Balansomslutning	2 781	2 607	2 302	2 683	3 198
Soliditet	42%	37%	27%	14%	79%
Likviditet	329%	530%	396%	140%	502%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	547	547	547	545	521
Driftkostnader, kr/m²	275	252	272	1 399	489
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	249	252	240	271	267
Ränta, kr/m²	19	20	21	7	9
Underhållsfond, kr/m²	439	376	226	112	1 076
Lån, kr/m²	640	661	681	702	244

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. För definition av nyckeltalen soliditet och likviditet se Riksbyggens ordlista, bilaga 1.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	77 280
Årets resultat före fondförändring	204 877
Årets fondavsättning	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 349
Summa överskott	140 506

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	140 506

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 229 549	1 237 419
Övriga rörelseintäkter	2	27 937	29 157
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 257 486	1 266 576
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 615 059	- 562 940
Övriga externa kostnader	4	- 182 440	- 187 298
Personalkostnader	5	- 107 132	- 109 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 107 601	- 72 211
Summa rörelsekostnader		-1 012 233	- 932 192
Rörelseresultat		**245 253**	**334 384**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		276	276
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 027	24 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 42 679	- 44 962
Summa finansiella poster		- 40 377	- 20 587
Resultat efter finansiella poster		**204 877**	**313 798**
Skatter			
Skatt på årets resultat		–	23 821
Årets resultat	15	**204 877**	**337 619**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 016 838	1 416 636
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	36 250
Summa materiella anläggningstillgångar		2 016 838	1 452 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		**2 019 838**	**1 455 886**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 622	–
Övriga fordringar	11	14 908	25 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 693	16 953
Summa kortfristiga fordringar		46 223	42 822
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	450 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	265 194	508 490
Summa kassa och bank		265 194	508 490
Summa omsättningstillgångar		**761 417**	**1 151 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 781 255**	**2 607 198**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 200	41 200
Reservfond		341	341
Fond för yttre underhåll		981 281	839 630
Summa bundet eget kapital		1 022 822	881 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 64 371	- 260 338
Årets resultat		204 877	337 619
Summa fritt eget kapital		140 506	77 280
Summa eget kapital		**1 163 328**	**958 451**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 386 307	1 431 351
Summa långfristiga skulder		1 386 307	1 431 351
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	45 044	45 044
Leverantörskulder		42 845	37 828
Skatteskulder		882	585
Övriga skulder	17	986	2 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	141 862	131 649
Summa kortfristiga skulder		231 619	217 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 781 255**	**2 607 198**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	2 890 000	2 890 000
Summa ställda säkerheter	**2 890 000**	**2 890 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2015
Ombyggand	Linjär	50	2025
Solceller	Linjär	20	2034
Badrumsrenovering	Linjär	50	2043
Fönsterrenovering	Linjär	50	2051

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-08-31	2014-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 154 031	1 154 031
Årsavgifter, lokaler	35 397	35 397
Hyror, lokaler	38 286	38 053
Hyror, p-platser	23 400	23 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 19 746	- 13 333
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 820	- 130
	1 229 549	1 237 419
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
IT-avgifter	26 400	27 500
Övriga ersättningar	450	390
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	7
Inkassointäkter	1 080	1 260
	27 937	29 157
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	19 273	28 294
Underhåll	58 349	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 763	39 763
Försäkringspremier	10 291	14 981
Kabel- och digital-TV	30 069	29 624
Återbäring från Riksbyggen	- 1 700	- 1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	707	–
Obligatoriska besiktningar	–	14 438
Snö- och halkbekämpning	10 875	24 375
Förbrukningsmateriel	4 606	3 146
Fordons- och maskinkostnader	–	199
Vatten	50 378	46 364
El	37 611	22 581
Uppvärmning	324 018	308 443
Sophantering och återvinning	30 819	31 932
	615 059	562 940

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	77 143	80 874
Administrativa kostnader, årsredovisning, bolagsverket mm	14 472	16 149
IT-kostnader	79 200	79 200
Juridiska kostnader	1 575	2 025
Arvode, yrkesrevisorer	8 800	9 050
Bankkostnader	1 250	–
	182 440	187 298

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnader lön städpersonal	43 724	43 710
Fast styrelsearvode	33 550	32 525
Arvode vicevärd	12 000	11 500
Föreningsvald revisor	1 700	2 000
Summa	90 974	89 735
Sociala kostnader	16 158	20 007
	107 132	109 742

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	11 488	11 488
Fastighetsförbättringar, ombyggnad, solceller, fönster- och barumsrenovering	96 113	60 723
	107 601	72 211

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	121	321
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 766	9 136
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	150
Övriga ränteintäkter	35	14 492
	2 027	24 099

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	42 679	44 962
	42 679	44 962

allabrf.se

Not 9 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	793 914	793 914
Mark	39 800	39 800
Ombyggnad	1 400 000	1 400 000
Badrumsrenovering	1 200 000	1 200 000
Fönsterrenovering	500 000	500 000
	3 933 714	3 933 714
Årets anskaffningar		
Solceller	707 803	–
	707 803	–
Summa anskaffningsvärden	4 641 517	3 933 714
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 782 426	- 770 937
Ombyggnad	-1 109 352	-1 082 930
Badrumsrenovering	- 495 300	- 471 000
Fönsterrenovering	- 130 000	- 120 000
	-2 517 078	-2 444 867
Årets avskrivning byggnader	- 11 488	- 11 488
Årets avskrivning ombyggnad	- 26 423	- 26 423
Årets avskrivning badrumsrenovering	- 24 300	- 24 300
Årets avskrivning fönsterrenovering	- 10 000	- 10 000
Årets avskrivning solceller	- 35 390	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 624 679	-2 517 078
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 016 838	1 416 636
Varav		
Byggnader	–	11 489
Mark	39 800	39 800
Ombyggnad	264 225	290 647
Badrumsrenovering	680 400	704 700
Fönsterrenovering	360 000	370 000
Solceller	672 413	–
Taxeringsvärden		
bostäder	11 971 000	11 971 000
lokaler	385 000	385 000
Totalt taxeringsvärde	12 356 000	12 356 000
varav byggnader	*9 074 000*	*9 074 000*

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	3 000	3 000
	3 000	3 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	9 810	11 377
Skattekonto	5 098	14 492
	14 908	25 869

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 783
Förutbetalda försäkringspremier	5 145	–
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 833	5 900
Förutbetald vattenavgift	4 273	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 516	2 486
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 600	6 600
Förutbetald Forapremie	326	184
	27 693	16 953

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	450 000	600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	450 000	0,20			
				450 000	600 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Förvaltningskonto i Swedbank	264 194	507 490
	265 194	508 490

allabrf.se

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Reservfond	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	341	41 200	839 630	- 260 338	337 619
Disposition enl. årsstämmobeslut				337 619	- 337 619
Reservering underhållsfond			200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 58 349	58 349	
Årets resultat					204 877
Vid årets slut	341	41 200	981 281	- 64 371	204 877

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 204 876 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 63 225 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Inteckningslån	1 431 351	1 476 395
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 45 044	- 45 044
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 386 307	1 431 351

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,10%	2017-06-01	324 395	0	21 044	303 351
STADSHYPOTEK AB	3,15%	2016-07-30	1 152 000	0	24 000	1 128 000
			1 476 395	**0**	**45 044**	**1 431 351**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 044 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 45 044 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	986	2 289
	986	2 289

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna löner	6 062	6 211
Upplupna elkostnader	6 724	3 423
Upplupna värmekostnader	14 423	15 520
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 073
Upplupna revisionsarvoden	8 675	8 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 480	2 606
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 498	94 766
	141 862	131 649

2015-08-31	2014-08-31

Östersund den 2015-10-15

Bo Gunnar Sandström

Åke Åkerblom

David Axell

Sirpa Modén

Bo Hanses

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 november 2015

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Ingemar Olofsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Riksbyggen Östersundshus 1
Organisationsnummer 793200-1485

Rapport om årsredovisningen
Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Riksbyggen Östersundshus 1 för räkenskapsåret 2014-09-01--2015-08-31.

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 Brf Riksbyggen Östersundshus 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 Brf Riksbyggen Östersundshus 1 för räkenskapsåret 2014-09-01--2015-08-31.

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 13 november 2015

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

allabrf.se

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
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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

allabrf.se

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	204 877	313 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	107 601	72 211
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	312 478	386 009
Årets skatt	0	23 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	312 478	409 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 401	50 744
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	14 224	-32 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 300	428 265
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-671 553	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-36 250
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-671 553	-36 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-45 044	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 044	0
Årets kassaflöde	-393 297	392 015
Likvida medel vid årets början	1 108 490	716 475
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	715 194	1 108 490

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

allabrf.se

RBF ÖSTERSUNDSHUS 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ÖSTERSUNDSHUS 1 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

Riksbyggen
Rum för hela livet