

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Östersundshus 12
Org nr: 793200-1402



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Handwritten mark

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkensåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat på 1 218 070 kr är bättre än föregående års resultat på -592 638 främst tack vare lägre driftskostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 96 % till 139 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 928 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 146 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Blåhaken 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 188 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-60. Fastighetens adress är Krondikesvägen 38A-58C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
25	80	65	14	4	188

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	46	119

Total tomtarea	21 075 m ²
Total bostadarea	12 008 m ²
Total lokalarea	296 m ²

Årets taxeringsvärde	83 803 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 803 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,64 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och har betalats ut under året. Det här året uppgick beloppet till 5 375 kronor i återbäring och 9 024 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Årlig översyn av rökluckor m m	Norrlands Brandredskap
Vatten, avlopp och renhållning	Östersunds Kommun
El och fjärrvärme	Jämtkraft

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 182 tkr tkr och planerat underhåll för 33 tkr tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2002
Elombyggnad	2004
Badrumsrenovering	2006
Uthyrningsrum/kvarterslokal	2014
Takrenovering	2015
Dränering	2015
Balkonger	2016
Fasader	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Uppdaterad underhållsplan	33 tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av termostatventiler samt injustering av värmesystem	2018-2019
Renovering av badrum inkl. stammar	2019-2021
Köksstammar	2019-2021



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pål-Örjan Wågegård	Ordförande	2019
Maria Bertilsdotter Norberg	Vice ordförande	2020
Emil Nilsson	Sekreterare	2019
Anders Persson	Ledamot	2020
Owe Stigson	Ledamot	2019
Olof Wallmark	Ledamot	2020
Bo Hanses	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne Lander	Suppleant	2019
Jessica Fält (Avflyttad)	Suppleant	2020
Åsa Hallström	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	
Rolf Orvegård	Föreningsrevisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Kron		2019

Valberedning

Marlene Nilsson	Sammanställande	2019
Anette Pettersson		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 230 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 228 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 573 kr/m²/år.

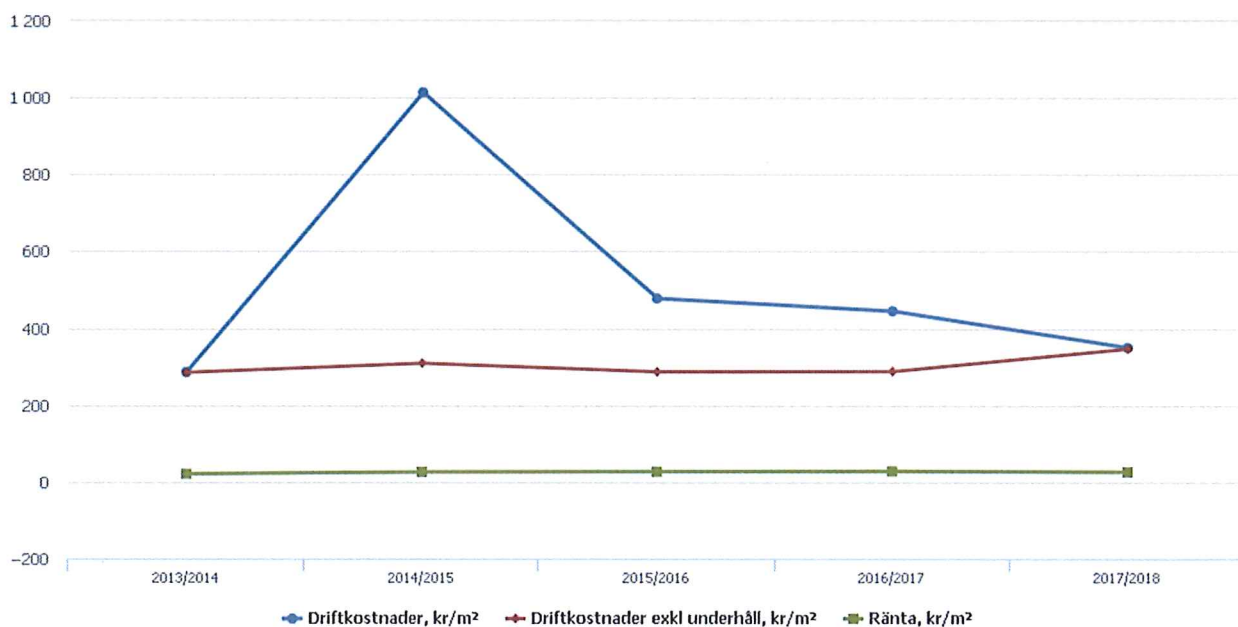
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-10-01, samt att då även höja garage, carportar och p-platser med 10 %.

21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	7 086	6 960	6 906	6 809	6 679
Resultat efter finansiella poster	1 218	-593	-1 178	-7 389	810
Årets resultat	1 218	-593	-1 178	-7 336	810
Resultat exklusive avskrivningar	2 146	335	-250	-6 698	1 490
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 146	-515	-1 100	-6 818	670
Balansomslutning	26 796	25 823	27 053	17 938	25 483
Soliditet %	2	-2	0	7	33
Likviditet %	139	96	107	137	251
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	573	563	559	548	535
Driftkostnader, kr/m ²	350	445	478	1 014	286
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	347	288	287	309	285
Ränta, kr/m ²	26	28	27	26	21
Underhållsfond, kr/m ²	79	0	0	0	599
Lån, kr/m ²	1 888	1 940	1 992	1 141	1 174
Skuldkvot %	3,07	3,22	3,39	1,91	2,16



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 973	0	0	0	-469 847	-592 638
Disposition enl. årsstämmobeslut					-592 638	592 638
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-33 001	33 001	
Årets resultat						1 218 070
Vid årets slut	476 973	0	0	966 999	-2 029 483	1 218 070

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 062 485
Årets resultat	1 218 070
Årets reservering till underhållsfond	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 001
Summa	-811 414

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -811 414

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 085 581	6 959 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	544 836	465 356
Summa rörelseintäkter		7 630 417	7 425 135
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 307 825	-5 471 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 852	-419 640
Personalkostnader	Not 6	-435 044	-855 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-927 588	-927 589
Summa rörelsekostnader		-6 042 263	-7 674 385
Rörelseresultat		1 529 108	-249 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 024	8 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 209	-352 205
Summa finansiella poster		-311 038	-343 387
Resultat efter finansiella poster		1 218 070	-592 638
Årets resultat		1 218 070	-592 638

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 693 820	22 454 458
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	148 250	315 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 842 070	22 769 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag, 188 andelar á 500 kr		94 000	94 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 000	94 000
Summa anläggningstillgångar		21 936 070	22 863 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 825	0
Övriga fordringar	Not 10	515 569	126 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	277 300	154 630
Summa kortfristiga fordringar		803 695	281 345
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 056 685	2 677 630
Summa kassa och bank		4 056 685	2 677 630
Summa omsättningstillgångar		4 860 379	2 958 975
Summa tillgångar		26 796 449	25 822 633

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		476 973	476 973
Fond för yttre underhåll		966 999	0
Summa bundet eget kapital		1 443 972	476 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 029 483	-469 847
Årets resultat		1 218 070	-592 638
Summa fritt eget kapital		-811 414	-1 062 485
Summa eget kapital		632 558	-585 512
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 599 817	23 235 617
Övriga långfristiga skulder		63 600	63 750
Summa långfristiga skulder		22 663 417	23 299 367
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	635 800	635 800
Leverantörsskulder		311 342	151 553
Skatteskulder		14 246	31 848
Övriga skulder	Not 14	1 623 771	1 310 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	915 314	978 800
Summa kortfristiga skulder		3 500 474	3 087 523
Summa eget kapital och skulder		26 796 449	25 822 633

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 218 070	-592 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	927 588	927 589
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 145 658	334 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-522 350	-104 965
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	442 697	48 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 066 005	278 789
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
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-686 950	-686 800
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-686 950	-686 800
Årets kassaflöde	1 379 055	-408 011
Likvidamedel vid årets början	2 677 630	3 085 641
Likvidamedel vid årets slut	4 056 685	2 677 630
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	110
Badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Balkonger	Linjär	40
Uthyrningslgh/Kvarterslokal	Linjär	5
Hjärtstartare	Linjär	3
Traktor	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 882 647	6 758 444
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-141 719	-141 719
Hyror, lokaler	44 848	42 110
Hyror, garage	136 108	135 897
Hyror, p-platser	177 366	176 120
Hyror, övriga	0	1 308
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 848	-1 460
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-498	-805
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 791	-4 590
Elavgifter	-5 532	-5 526
Summa nettoomsättning	7 085 581	6 959 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Balkongavgift	417 240	417 240
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 958	12 992
Fakturerade kostnader, inkasso	1 260	360
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	55 000	0
Övriga rörelseintäkter, uthyrningsrum, skyltförening, el mm	38 378	34 764
Summa övriga rörelseintäkter	544 836	465 356

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-33 001	-1 926 113
Reparationer	-182 150	-136 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 030	-264 030
Försäkringspremier	-110 316	-102 920
Kabel- och digital-TV	-240 722	-236 760
Återbäring från Riksbyggen	5 375	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 485	-792
Obligatoriska besiktningar	0	-2 644
Bevakningskostnader	-21 956	-17 283
Snö- och halkbekämpning	-292 794	-12 276
Förbrukningsinventarier	-14 679	-16 282
Fordons- och maskinkostnader	0	-17 657
Vatten	-317 836	-331 731
Fastighetsel	-855 532	-762 394
Uppvärmning	-1 469 609	-1 441 923
Sophantering och återvinning	-173 367	-206 764
Förvaltningsarvode drift	-335 723	0
Summa driftkostnader	-4 307 825	-5 471 669



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-324 178	-329 346
IT-kostnader	-9 120	-7 155
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-10 125
Kreditupplysningar, inkasso mm	-900	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 571	-12 992
Telefon och porto	-7 642	-11 605
Medlems- och föreningsavgifter	-20 788	-21 326
Bankkostnader	-1 922	-417
Övriga externa kostnader, stämma, Bolagsverket mm	-10 481	-25 099
Summa övriga externa kostnader	-430 852	-419 640

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-173 714	-401 690
Uttagsskatt	0	-120 477
Styrelsearvoden	-70 623	-70 623
Sammanträdesarvoden	-7 000	-15 873
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 375	-102 979
Övriga kostnadsersättningar	-45 600	-1 486
Pensionskostnader	-14 259	-16 087
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-66 974	-126 272
Summa personalkostnader	-435 044	-855 487

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

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-13 649	-13 649
Avskrivning Uthyrningsrum/styrelserum	-46 865	-46 865
Avskrivning Badrum/fönster	-160 320	-160 320
Avskrivning Fönster	-90 000	-90 000
Avskrivning ombyggnad av el	-120 000	-120 000
Avskrivning Balkonger	-270 821	-270 821
Avskrivning Tak	-58 983	-58 983
Avskrivning Maskiner och inventarier	-166 950	-166 951
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-927 588	-927 589



Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 320 004	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Badrum	8 016 000	8 016 000
Fönster	4 500 000	4 500 000
El	3 000 000	3 000 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	234 327	234 327
Tak	2 949 158	2 949 158
Balkonger	10 832 849	10 832 849
	38 148 538	38 148 538
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 148 538	38 148 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 596 599	-7 582 950
Badrum	-4 071 430	-3 911 110
Fönster	-1 440 000	-1 350 000
El	-1 680 000	-1 560 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	-187 460	-140 595
Tak	-176 949	-117 966
Balkonger	-541 642	-270 821
	- 15 694 080	- 14 933 442
Årets avskrivningar		
Byggnader	-13 649	-13 649
Badrum	-160 320	-160 320
Fönster	-90 000	-90 000
El	-120 000	-120 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	-46 865	-46 865
Tak	-58 983	-58 983
Balkonger	-270 821	-270 821
Summa	-760 638	-760 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 454 718	- 15 694 080
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 693 820	22 454 458

Varav

Byggnader	709 756	723 405
Mark	296 200	296 200
Badrum	3 784 250	3 944 570
Fönster	2 970 000	3 060 000
El	1 200 000	1 320 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	2	46 867
Tak	2 713 226	2 772 209
Balkonger	10 020 386	10 291 207

Taxeringsvärden

Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	1 803 000	1 803 000

Totalt taxeringsvärde

	83 803 000	83 803 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 341 000</i>	<i>58 341 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 462 000</i>	<i>25 462 000</i>

U

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Tält 2009	14 460	14 460
Hjärtstartare	56 102	56 102
Traktor 2014	741 250	741 250
	811 812	811 812
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	811 812	811 812
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tält 2009	-14 460	-14 460
Hjärtstartare	-37 402	-18 701
Traktor 2014	-444 750	-296 500
Summa	-496 612	-329 661
Årets avskrivningar		
Tält 2009	0	0
Hjärtstartare	-18 700	-18 701
Traktor 2014	-148 250	-148 250
Summa	-166 950	-166 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-663 562	-496 612
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 250	315 200
Varav		
Tält 2009	0	0
Hjärtstartare	0	18 700
Traktor 2014	148 250	296 500
Not 10 Övriga fordringar		
	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	88 786	126 715
Andra kortfristiga fordringar, traktor	426 783	0
Summa övriga fordringar	515 569	126 715

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 013	35 858
Förutbetalda driftkostnader	4 290	1 346
Förutbetalt förvaltningsarvode	161 875	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 164	19 846
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 958	97 579
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 300	154 630

Not 12 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	32 262	0
Transaktionskonto	4 021 423	2 674 630
Summa kassa och bank	4 056 685	2 677 630

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	23 235 617	23 871 417
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-635 800	-635 800
Långfristig skuld vid årets slut	22 599 817	23 235 617

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2018-09-07	1 350 000	0	120 000	1 230 000
STADSHYPOTEK	1,20%	2018-09-07	2 112 540	0	24 564	2 087 976
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-01-30	3 589 000	0	74 000	3 515 000
STADSHYPOTEK	1,29%	2019-10-30	2 254 750	0	62 200	2 192 550
STADSHYPOTEK	1,34%	2020-01-30	3 589 000	0	74 000	3 515 000
STADSHYPOTEK	1,13%	2020-09-30	900 319	0	59 036	841 283
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-01-30	3 492 000	0	72 000	3 420 000
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-09-30	1 413 808	0	40 000	1 373 808
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-06-30	2 585 000	0	55 000	2 530 000
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-06-30	2 585 000	0	55 000	2 530 000
Summa			23 871 417	0	635 800	23 235 617

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 635 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 543 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 056 617 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 14 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 203 127	1 112 522
Skuld för moms, uttagsbeskattning	0	120 477
Skuld sociala avgifter och skatter	8 807	25 597
Övriga skulder till kreditinstitut, traktor	0	51 000
Avräkning hyror och avgifter	2 137	1 180
Clearing, traktor med tillbehör	409 700	0
Summa övriga skulder	1 623 771	1 310 776

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	19 903	30 539
Upplupna räntekostnader	38 216	44 319
Upplupna elkostnader	69 163	60 183
Upplupna vattenavgifter	56 908	57 561
Upplupna värmekostnader	74 694	67 676
Upplupna kostnader för renhållning	21 961	55 796
Upplupna revisionsarvoden	16 250	13 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	49 841
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	618 220	599 134
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	915 314	978 800

Not Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	24 930 000	24 930 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll, traktor	0	296 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

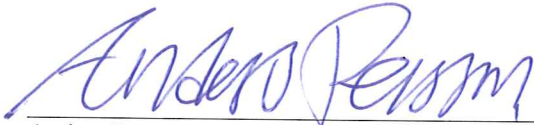
Östersund 2018-11-20



Pål-Örjan Wågegård



Emil Nilsson



Anders Persson



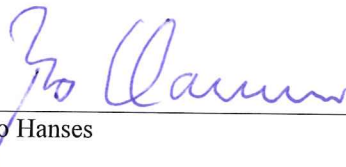
Owe Stigson



Olof Wallmark



Maria Bertilsdotter Nörberg



Bo Hanses

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-02

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



Rolf Orvegård
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 12
organisationsnummer 793200-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 12 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 RBF Östersundshus 12 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2/1 2019

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 skuldtyngd 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.

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 eller andelstal 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.

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.

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 planeriga 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 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Östersundshus 12 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

