



Riksbyggens BRF Rusthållaren

Årsredovisning
1/9 2005 - 31/8 2006

Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

Dagordning § 23

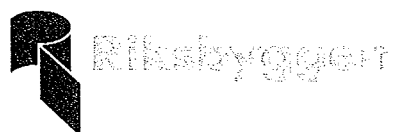
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2005-09-01--2006-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Claus Jensen	Ordförande	Stämman	2006
Bert Jernberg	Vice ordförande	Stämman	2006
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman	2007
Ann-Sofie Löfgren	Ledamot	Stämman	2007
Anette Jagemo	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman	2006
Elin Gyrulf	Riksbyggen	
Fredrik Grähs	Stämman	2006
Martin Olsson	Stämman	2007
Peter Nyström	Stämman	2007

Ordinarie revisor

Christer Backman	Stämman	2006
------------------	---------	------

Revisorssuppleant

Anna Nubäck	Stämman	2006
-------------	---------	------

Auktoriserad revisor

Per Engzell, KPMG Bohlins AB	Stämman	2006
------------------------------	---------	------

Valberedning

Maria Braula (sammankallande)	Stämman	2006
Bertil Dovhage och Mattias Josefsson		

Studieombud

Peter Nyström	Styrelsen	
---------------	-----------	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.



Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Landsfogden 7 och Skeppsmäklaren 1 Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 79 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2001-02. Fastighetens adress är Lagavägen 12-36 i Bagarmossen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 RKv	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK
8	7	45	15	4

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	–	55

Total bostadsarea:	6 152 kvm
Total lokalarea:	136 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 194 390 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 322 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 132 tkr (21 kr/kvm). Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2006 sker med 48 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avser målning trapphus och underhåll av hissar under verksamhetsåret 2011 till en beräknad kostnad av 900 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-02-06. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	5 365	5 248	5 094	4 777	2 427
Årets resultat	429	69	11	- 787	- 115
Balansomslutning	118 464	118 078	117 705	118 833	120 900
Lån, kr / kvm	8 825	8 840	8 854	8 866	8 891
Ränta, kr / kvm	499	572	572	648	214
Driftskostnad, kr / kvm	372	346	328	313	204

Diagram 1

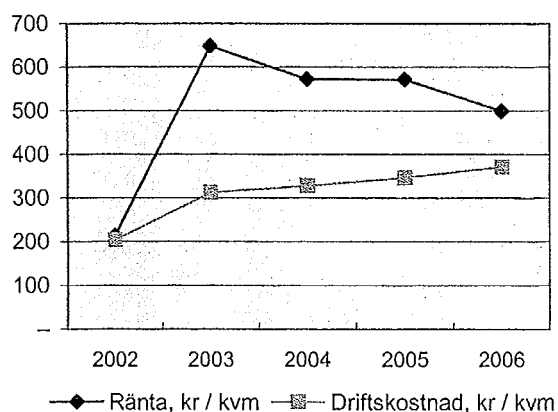
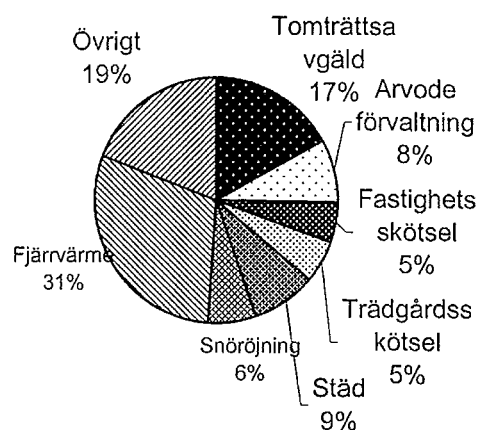


Diagram 2



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2006 då avgifterna höjdes med 2,7%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 829 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2006 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 8 st).

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Vivaldi AB	Yttre skötsel
I.T.K AB	Hissar
Com Hem	Kabel-TV

AE

Styrelsen har ordet

I början på verksamhetsåret har ny affärsinnehavare (Fyndskatten) i lokal 1 tillträtt.

Nytt avtal för yttre skötsel har träffats med företaget Vivaldi.

Styrelsen har anskaffat en mobiltelefon (070 241 98 10).

Anbud för inglasning av balkonger har antagits. Arbetet kommer att slutföras för dom berörda kommande budgetår.

Årsavgifterna har höjts med 2,7% från 060401.

Ett lån har på 19,9 miljoner har omsatts till 3,43% ränta.

Riksbyggens datasystem Direkt förmedlar numera våra fakturor genom elektronisk fakturering.

Årlig besiktning av vår fastighet har utförts i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggens handläggare för teknisk och ekonomisk förvaltning har bytts under året p g a organisations- och personalförändringar. Handläggarna ingår i vår styrelse.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (tkr):

Balanserat underskott	-1 322 162
Årets resultat före fondförändring	428 620
Fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 193 542

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>-1 193 542</u>

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2005-09-01 2006-08-31	2004-09-01 2005-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 403 726	5 318 998
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 54 760	- 71 156
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 880	83
		<u>5 364 846</u>	<u>5 247 925</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 194 390	- 178 121
Fastighetsskatt		- 6 990	- 4 524
Driftskostnader	5	-2 335 630	-2 177 651
Övriga kostnader		- 7 034	- 12 075
Personalkostnader	6	- 70 636	- 54 333
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 118 228	- 85 780
		<u>-2 732 908</u>	<u>-2 512 484</u>
Rörelseresultat		2 631 938	2 735 441
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggen		6 000	2 000
Ränteintäkter	8	14 109	10 922
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		913 920	913 920
Räntekostnader	9	-3 137 346	-3 593 398
Resultat efter finansiella poster		428 620	68 886
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		428 620	68 886
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 100 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 300 000</u>	<u>- 100 000</u>
Resultat efter fondförändring		128 620	- 31 114

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-08-31	2005-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	116 815 445	116 932 800
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	871	1 744
		<u>116 816 316</u>	<u>116 934 544</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		116 836 316	116 954 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 844	28 517
Skattefordringar		2 809	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	130 490	141 017
		<u>136 143</u>	<u>169 534</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 000 000	0
		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	15	491 148	954 085
Summa omsättningstillgångar		1 627 291	1 123 619
SUMMA TILLGÅNGAR		118 463 607	118 078 163

/s/

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-08-31	2005-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		770 485	470 485
		<u>63 510 485</u>	<u>63 210 485</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 322 162	-1 291 048
Årets resultat		428 620	68 886
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 100 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	0
		<u>-1 193 542</u>	<u>-1 322 162</u>
Summa eget kapital		62 316 943	61 888 323
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	17	55 418 041	55 457 154
		<u>55 418 041</u>	<u>55 457 154</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		67 584	120 384
Leverantörsskulder		65 885	38 726
Skatteskulder		23 513	13 540
Övriga skulder, kortfristiga	18	85 899	76 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	485 741	483 594
		<u>728 622</u>	<u>732 686</u>
Summa skulder		56 146 663	56 189 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 463 607	118 078 163

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	56 000 000	56 000 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-08-31	2005-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	428 620	68 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	118 228	85 780
	546 848	154 666
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	546 848	154 666
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 391	- 383 347
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	48 736	389 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	628 976	160 321
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 91 913	- 84 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 91 913	- 84 907
Årets kassaflöde	537 063	75 414
Likvida medel vid årets början	954 085	878 671
Likvida medel vid årets slut	1 491 148	954 085
(se Not 14 och Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 8 och Not 9

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste beräknad deklaration till -2 895 271 kr.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Inventarier, fastighetsinventarier

2006-08-31 2005-08-31

0,10% av anskaffningsvärdet

5 år



Följande avskrivningstider tillämpas:**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder

Hyror, lokaler

Hyror, p-platser

2006-08-31 2005-08-31

5 025 766 4 937 743

181 056 181 056

196 903 200 200

5 403 726 5 318 998**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 54 760 - 71 156

- 54 760 - 71 156**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

Återbäring från Riksbyggen enligt utsänt värdebevis

0 83

15 880 0

15 880 83**Not 4 Reparationer**

Bostäder

Lokaler, gemensamma utrymmen

VVS

Ventilation

Elinstallationer

Hissar

Huskropp

Gårdar och grönanläggningar

Tvättstugor

Porttelefon

Övriga installationer

Klotter

20 284 6 220

0 1 281

1 544 6 503

0 29 419

1 583 0

111 244 37 791

0 1 888

24 322 6 400

0 1 907

11 049 0

19 826 1 280

4 538 24 325

194 390 117 014

/

Följande avskrivningstider tillämpas:

2006-08-31 2005-08-31

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	395 543	395 649
Fastighetsförsäkring	35 209	35 210
Arvode förvaltning	192 317	165 982
Kabel-TV	81 509	74 749
Juridiska kostnader	1 640	2 500
Arvode auktoriserad revisor	20 675	32 100
Möteskostnader	0	3 537
Övriga förvaltningskostnader	5 985	14 119
Fastighetsskötsel	126 929	106 240
Trädgårdsskötsel	128 157	115 247
Städ	200 143	176 642
Obligatoriska besiktnings	8 181	7 975
Snöröjning	149 151	79 889
Förbrukningsmateriel	5 408	4 596
Vatten	96 406	96 094
El	108 806	102 293
Fjärrvärme	698 661	692 284
Sopphantering	80 910	72 545
	2 335 630	2 177 651

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	48 100	28 375
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 550	10 625
Föreningsvald revisor	2 700	2 700
Utbildning, förtroendevalda	1 300	0
Summa	57 650	41 700
Sociala kostnader	12 986	12 633
	70 636	54 333

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	117 355	84 907
Inventarier	873	873
	118 228	85 780

B

Följande avskrivningstider tillämpas:

2006-08-31 2005-08-31

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Avgifts- och hyresfordringar

1 624	1 268
7 808	9 654
4 677	0
<u>14 109</u>	<u>10 922</u>

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån
Övriga finansiella kostnader

3 136 922	3 593 198
424	200
<u>3 137 346</u>	<u>3 593 398</u>

Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

117 355 262 117 355 262

Summa anskaffningsvärden

117 355 262 117 355 262

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 422 462 - 337 555

- 422 462 - 337 555

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 117 355 - 84 907

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 539 817 - 422 462

Restvärde enligt plan vid årets slut

116 815 445 116 932 800

Taxeringsvärden

bostäder

69 200 000 69 200 000

lokaler

699 000 699 000

Totalt taxeringsvärde

69 899 000 69 899 000

varav byggnader

51 699 000 51 699 000

12

Följande avskrivningstider tillämpas:

2006-08-31 2005-08-31

Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

4 363 4 363

Summa anskaffningsvärden

4 363 4 363

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 2 619 - 1 746

- 2 619 - 1 746

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 873 - 873

- 873 - 873

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 3 492 - 2 619

Restvärde enligt plan vid årets slut

871 1 744

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen, 40 st á 500 kronor.

20 000 20 000

Utdelningen var för 2005 30%, för 2004 var den 10%.

20 000 20 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntebidrag

22 848 22 848

Ränteintäkter

138 0

Fastighetsförsäkring

14 671 14 670

Förvaltningsarvode

14 173 40 645

Kabel-TV avgift

6 978 6 421

Fastighetsskötsel

11 286 8 591

Tomträttsavgäld

32 847 32 847

Avtal hissar

12 479 12 186

Skatt

0 2 809

Städning

15 070 0

130 490 141 017

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 000 000

0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dgr	600 000	1,65	2006-09-29
30 dgr	400 000	1,65	2006-09-29

Följande avskrivningstider tillämpas:

Not 15 Kassa och bank

	2006-08-31	2005-08-31
Handkassa	2 998	2 998
Avräkning med Föreningssparbanken	488 150	953 248
Skattekonto	0	- 2 161
	491 148	954 085

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	62 740 000	470 485	0	-1 322 162
Disposition enl stämmobeslut			0	
Förändring av underhållsfond				- 300 000
Avsättning enligt plan		300 000		
Anspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat				428 620
Vid årets slut	62 740 000	770 485	0	-1 193 542

Not 17 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	55 485 625	55 577 538
Avgår nästa års amortering	- 67 584	- 120 384
Skuld vid årets slut	55 418 041	55 457 154

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,43	2009-10-15	19 908 404			19 908 404
SBAB	6,05	2007-06-15	16 739 064			16 739 064
SBAB	6,66	2008-12-17	18 930 070		91 913	18 838 157
			55 577 538		91 913	55 485 625

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter, hyra lokaler	84 901	75 000
Upplupna sociala avgifter och skatter	998	1 142
Avräkning HUS	0	300
	85 899	76 442

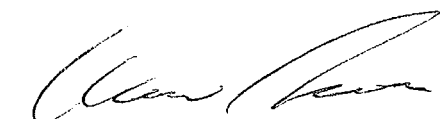
Följande avskrivningstider tillämpas:

2006-08-31 2005-08-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	400 728	391 490
Upplupna elkostnader	8 830	8 417
Upplupna vattenavgifter	15 663	4 258
Upplupna värmekostnader	27 000	30 589
Upplupen kostnad renhållning	10 345	0
Styrelsearvoden	0	23 840
Revision	23 175	25 000
	485 741	483 594

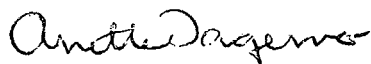
Stockholm 2006-10-03



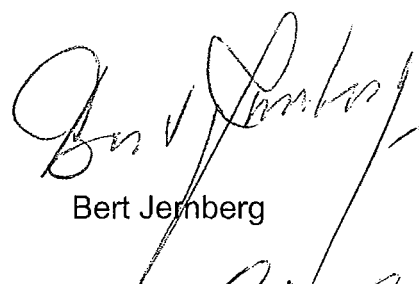
Claus Jensen



Ann-Sofie Starck



Anette Jagemo



Bert Jernberg



Ann-Sofie Löfgren

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2006-11-28



Christer Backman
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

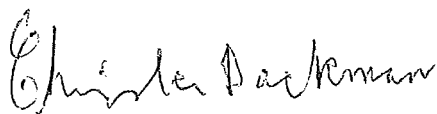
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2005-09-01—2006-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

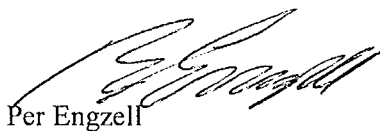
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 november 2006



Christer Backman
Föreningens revisor

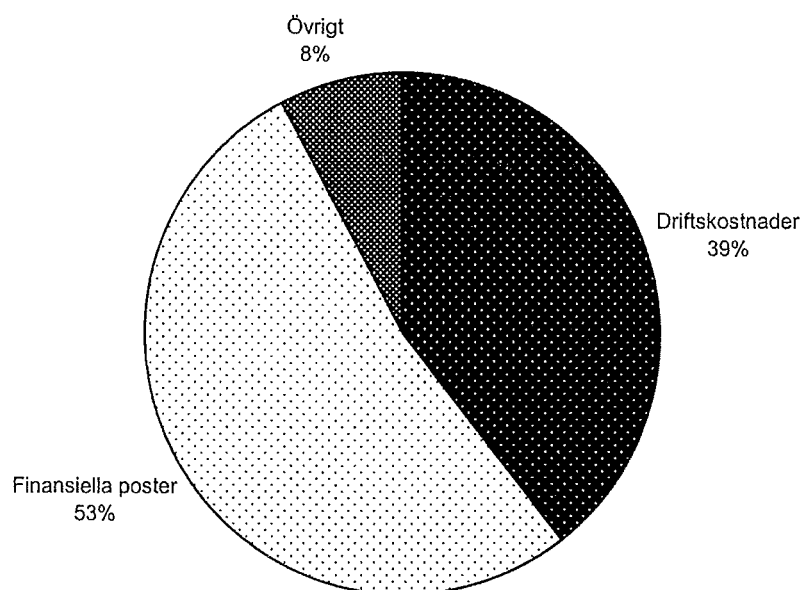
KPMG Bohlins AB



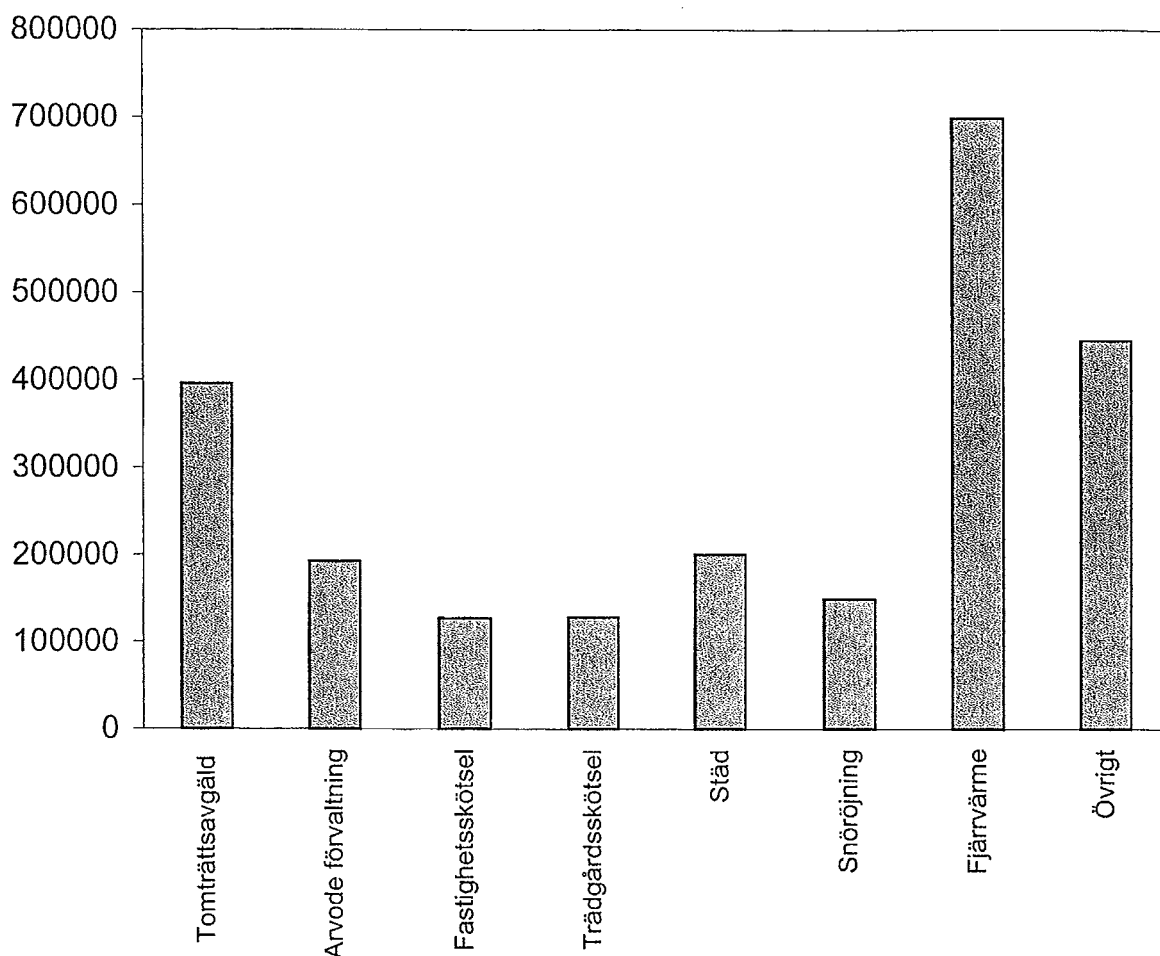
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	194 390	178 121
Planerat underhåll	0	0
Fastighetsskatt	6 990	4 524
Driftskostnader	2 335 630	2 177 651
Övriga kostnader	7 034	12 075
Personalkostnader	70 636	54 333
Avskrivningar av anläggningstillgångar	118 228	85 780
Finansiella poster	3 137 346	3 593 398
Summa kostnader	5 870 254	6 105 882



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader BOA (kvm):

	2006	2005
	6152	6152
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	64	64
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	31	27
Kabel-TV	13	12
Arvode auktoriserad revisor	3	5
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Fastighetsskötsel	21	17
Trädgårdsskötsel	21	19
Städ	33	29
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snöröjning	24	13
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	16	16
El	18	17
Fjärrvärme	114	113
Sopphantering	13	12
Summa driftkostnader	380	354

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.

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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Rusthållarens styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se