



Riksbyggens Brf Rusthållaren
Org nr 716421-6504
Årsredovisning
1/9 2006 - 31/8 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. 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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de 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
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Claus Jensen	Ordförande	Stämman	2008
Bert Jernberg	Vice ordförande	Stämman	2008
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman	2007
Ann-Sofie Löfgren	Ledamot	Stämman	2007
Anette Jagemo	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman	2008
Maria Fredriksson	Stämman	2008
Martin Olsson	Stämman	2007
Peter Nyström	Stämman	2007
Yvonne Blank	Riksbyggen	

Ordinarie revisor

Christer Backman	Stämman	2007
------------------	---------	------

Revisorssuppleant

Anna Nubäck	Stämman	2007
-------------	---------	------

Auktoriserad revisor

Per Engzell, KPMG Bohlins AB	Stämman	2007
------------------------------	---------	------

Valberedning

Mattias Josefsson (sammankallande)	Stämman	2007
Bertil Dovhage och Maria Braula		

Studieombud

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar fastigheterna Landsfogden 7 och Skeppsmäklaren 1 i 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 186 321 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 280 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 328 tkr (52 kr/kvm). Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2007 sker med 48 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avser målning trapphus och underhåll av hissar under verksamhetsåret 2011 till en beräknad kostnad av 960 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2007-02-19. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.



Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	5 467	5 365	5 248	5 094	4 777
Årets resultat	501	429	69	11	- 788
Balansomslutning	118 985	118 464	118 078	117 705	118 833
Driftskostnad, kr / kvm	363	369	346	328	313
Ränta, kr / kvm	462	499	572	572	648
Lån, kr / kvm	8 810	8 825	8 840	8 854	8 866

Diagram 1, Kostnadsutveckling

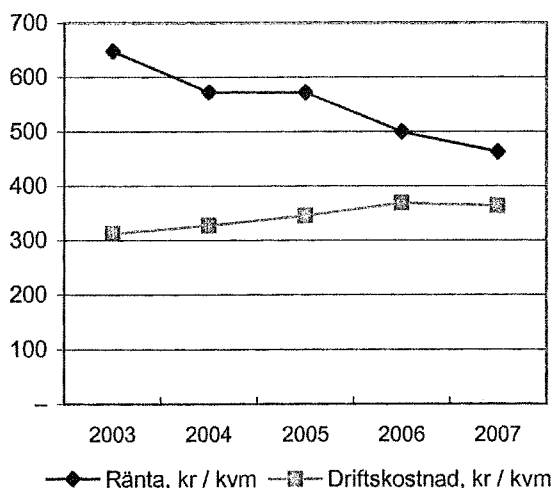
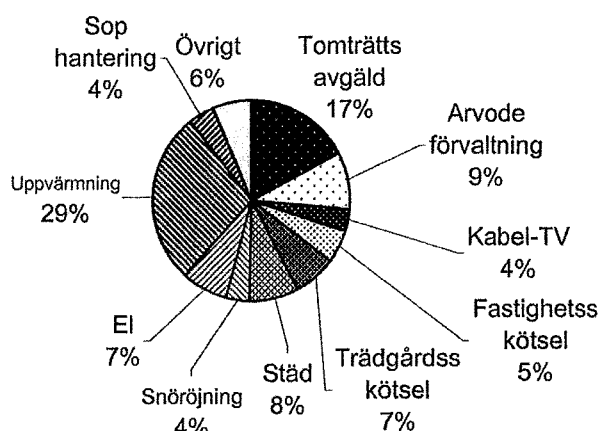


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 1,3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007/2008 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3,5% från och med den 1 januari 2008. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 839 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2007 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 6 st).

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen
Riksbyggen
Vivaldi AB
I.T.K AB
Com Hem

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Yttre skötsel
Hissar
Kabel-TV

[Signature]

Styrelsen har ordet

Under året har föreningens webbsida färdigstälts, (www.rusthallaren.se).

Byggnadstillstånd för inglasning av balkonger har sökts och beviljats. Tillståndet gäller i fem år och avser samtliga balkonger.

Årsavgiften höjdes med 1,3 % den 1 januari 2007.

Ett lån på 16,7 miljoner har omsatts till 4,93 % ränta, bundet 10 år, samtidigt fick vi räntan sänkt med 0,05% på ett lån på 18,8 miljoner som är bundet till 08-12-17.

Inköp av andelar i Riksbyggen (värdepapper) har slutförts. Vi har nu 79 andelar 500 kr/lgh.

Utöver normalt löpande underhåll/reparationer kan följande nämnas: Reglerventil i värmecentralen har bytts. Vi har utsatts för en del klotter och 2 st fönsterkross i dörrar. Vår ordförande har utfört klottersanering ,reparationer och underhåll till glädje för vår förening.

På grund av att sittsoffor och gunghästar på gård ett blev ett störande tillhåll av ungdomar utifrån, har dessa efter polisens rekommendationer demonterats.

Den 12 maj hade vi en gemensam städdag med föreningens medlemmar och där tyngdpunkten var riktad på utrensning av övergivna cyklar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 193 542
Årets resultat före fondförändring	501 054
Fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-992 488

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-992 488

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-09-01 2007-08-31	2005-09-01 2006-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 524 408	5 403 726
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 57 460	- 54 760
		<u>5 466 948</u>	<u>5 348 966</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 186 321	- 194 390
Fastighetsskatt		- 98 553	- 6 990
Driftskostnader	4	-2 285 266	-2 319 750
Övriga kostnader	5	- 19 306	- 7 034
Personalkostnader	6	- 59 853	- 70 636
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 176 904	- 118 228
		<u>-2 826 203</u>	<u>-2 717 028</u>
Rörelseresultat		2 640 745	2 631 938
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	6 000
Ränteintäkter	8	47 166	14 109
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		717 796	913 920
Räntekostnader	9	-2 906 653	-3 137 346
		<u>-2 139 691</u>	<u>-2 203 317</u>
Resultat efter finansiella poster		501 054	428 620
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>501 054</u>	<u>428 620</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 300 000	- 300 000
lanspråktagande av underhållsfond	0	0
Förändring av underhållsfond	<u>- 300 000</u>	<u>- 300 000</u>
Resultat efter fondförändring	201 054	128 620

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	116 639 412	116 815 445
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	0	871
Avgift bygglov		3 594	0
		<u>116 643 006</u>	<u>116 816 316</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	39 500	20 000
		<u>39 500</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		116 682 506	116 836 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 198	2 844
Skattefordringar		2 809	2 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	155 364	130 490
		<u>175 371</u>	<u>136 143</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 600 000	1 000 000
		<u>1 600 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank	15		
Kassa och bank		526 857	491 148
		<u>526 857</u>	<u>491 148</u>
Summa omsättningstillgångar		2 302 228	1 627 291
SUMMA TILLGÅNGAR		118 984 734	118 463 607

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		1 070 485	770 485
		<u>63 810 485</u>	<u>63 510 485</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 193 542	-1 322 162
Årets resultat		501 054	428 620
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Anspråktagande av underhållsfond		0	0
		<u>- 992 488</u>	<u>-1 193 542</u>
Summa eget kapital		62 817 997	62 316 943
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	17	55 283 651	55 418 041
		<u>55 283 651</u>	<u>55 418 041</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		102 476	67 584
Leverantörsskulder		77 648	65 885
Skatteskulder		105 216	23 513
Övriga skulder, kortfristiga	18	96 644	85 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	501 101	485 741
		<u>883 085</u>	<u>728 622</u>
Summa skulder		56 166 736	56 146 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 984 734	118 463 607

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-08-31	2006-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	501 054	428 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	176 904	118 228
	677 958	546 848
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	677 958	546 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 39 228	33 391
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	119 571	48 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 302	628 976
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	- 19 500	0
Investeringar i pågående byggnation	- 3 594	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 23 094	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 99 498	- 91 913
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 99 498	- 91 913
Årets kassaflöde	635 710	537 063
Likvida medel vid årets början	1 491 148	954 085
Likvida medel vid årets slut	2 126 857	1 491 148
(se Not 14 och Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

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 har per balansdagen beräknats till -2 881 862 kr.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

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

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	0,15% av anskaffningsvärdet
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

	2007-08-31	2006-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 148 215	5 025 766
Hyror, lokaler	179 473	181 056
Hyror, p-platser	196 720	196 903
	5 524 408	5 403 726
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 57 460	- 54 760
	- 57 460	- 54 760
Not 3 Reparationer		
Bostäder	86 885	20 284
VVS	0	1 544
Ventilation	- 13 550	0
Elinstallationer	10 400	1 583
Porttelefon	0	11 049
Hissar	45 964	111 244
Övriga installationer	2 288	19 826
Fönster	28 383	0
Port och dörrar	5 919	0
Gårdar och grönanläggningar	13 336	24 322
Klotter	6 696	4 538
	186 321	194 390

	2007-08-31	2006-08-31
Not 4 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	396 039	395 543
Fastighetsförsäkring	36 072	35 209
Arvode förvaltning	205 538	192 317
Kabel-TV	86 531	81 509
Juridiska kostnader	0	1 640
Revisionsarvode, externt	26 214	20 675
Övriga förvaltningskostnader	22 506	5 985
Fastighetsskötsel	116 270	126 929
Trädgårdsskötsel	159 979	128 157
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 500	- 15 880
Städ	184 872	200 143
Obligatoriska besiktningar	8 319	8 181
Snöröjning	90 286	149 151
Förbrukningsmateriel	6 741	5 408
Vatten	61 555	96 406
El	169 032	108 806
Uppvärmning	636 467	698 661
Sophantering	96 344	80 910
	2 285 266	2 319 750

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	300	0
Kreditupplysningar	1 750	0
Telefon och porto	10 806	5 839
Köpta tjänster	6 450	1 195
	19 306	7 034

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	39 700	48 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	1 250
Arvode vicevärd	2 500	4 300
Föreningsvald revisor	2 700	2 700
Utbildning, förtroendevalda	3 071	1 300
Summa	47 971	57 650
Sociala kostnader	11 882	12 986
	59 853	70 636

	2007-08-31	2006-08-31
Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	176 033	117 355
Maskiner och inventarier	871	873
	<u>176 904</u>	<u>118 228</u>
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 316	1 624
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	43 190	7 808
Avgifts- och hyresfordringar	660	4 677
	<u>47 166</u>	<u>14 109</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 906 453	3 136 922
Övriga finansiella kostnader	200	424
	<u>2 906 653</u>	<u>3 137 346</u>
Not 10 Byggnader		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärden	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 539 817	- 422 462
	<u>- 539 817</u>	<u>- 422 462</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 176 033	- 117 355
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 715 850</u>	<u>- 539 817</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>116 639 412</u>	<u>116 815 445</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	84 200 000	69 200 000
lokaler	909 000	699 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 109 000</u>	<u>69 899 000</u>
varav byggnader	66 909 000	51 699 000

2007-08-31 2006-08-31

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

Inventarier och verktyg

- 3 492 - 2 619

- 3 492 - 2 619

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 871 - 873

- 871 - 873

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 4 363 - 3 492

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 871

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen, 79 st á 500 kronor.

39 500 20 000

39 500 20 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Telefon

2 834 0

Räntebidrag

14 840 22 848

Ränteintäkter

6 916 138

Fastighetsförsäkring

15 287 14 671

Förvaltningsarvode

16 984 14 173

Kabel-TV avgift

29 309 6 978

Fastighetsskötsel

8 210 11 286

Tomträttsavgäld

32 487 32 847

Avtal hissar

12 923 12 479

Städning

15 574 15 070

155 364 130 490

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 600 000 1 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	2,70	2007-09-10
90 dagar	1 200 000	3,60	2007-10-20

Not 15 Kassa och bank

Handkassa

8 998 2 998

Avräkning med Swedbank

517 859 488 150

526 857 491 148

		2007-08-31	2006-08-31
Not 16 Eget kapital	Bundet Bundet		Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	62 740 000	770 485	-1 193 542
Disposition enl årsstämmbeslut			
Förändring av underhållsfond			- 300 000
Avsättning enligt plan		300 000	
lanspråktagande ur fond		0	
Årets resultat			501 054
Vid årets slut	62 740 000	1 070 485	- 992 488

Not 17 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	55 386 127	55 485 625
Avgår nästa års amortering	- 102 476	- 67 584
Skuld vid årets slut	55 283 651	55 418 041

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,43	2009-10-14	19 908 404			19 908 404
SBAB	4,93	2017-03-30	16 739 064			16 739 064
SBAB	6,61	2008-12-17	18 838 157		99 498	18 738 659
			55 485 625		99 498	55 386 127

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter, hyra lokaler	84 901	84 901
Upplupna sociala avgifter och skatter	998	998
För högt debiterad årsavgift	10 745	0
	96 644	85 899

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	424 206	400 728
Upplupna elkostnader	14 328	8 830
Upplupna vattenavgifter	2 278	15 663
Upplupna värmekostnader	27 669	27 000
Upplupna kostnader för renhållning	8 981	10 345
Upplupna revisionsarvoden	23 639	23 175
	<u>501 101</u>	<u>485 741</u>

Stockholm 2007-10-02



Claus Jensen



Bert Jernberg



Ann-Sofie Starck



Ann-Sofie Löfgren



Anette Jagemo

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2007- 10-26



Christer Backman
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

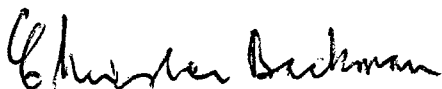
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2006-09-01—2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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.

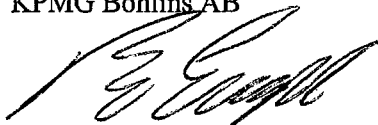
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 oktober 2007



Christer Backman
Föreningens revisor

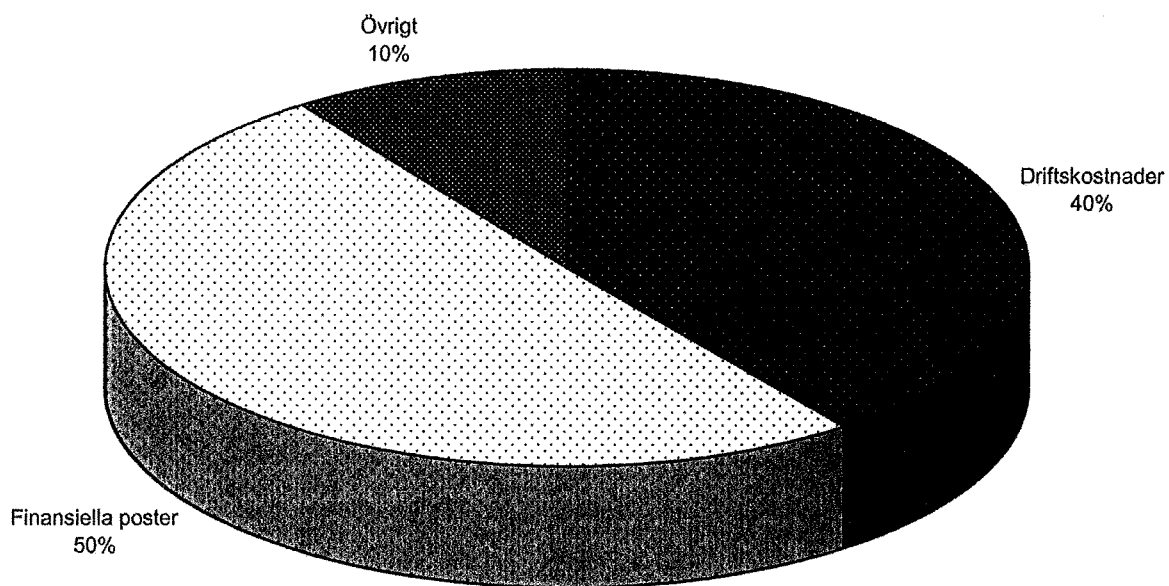
KPMG Bohlins AB



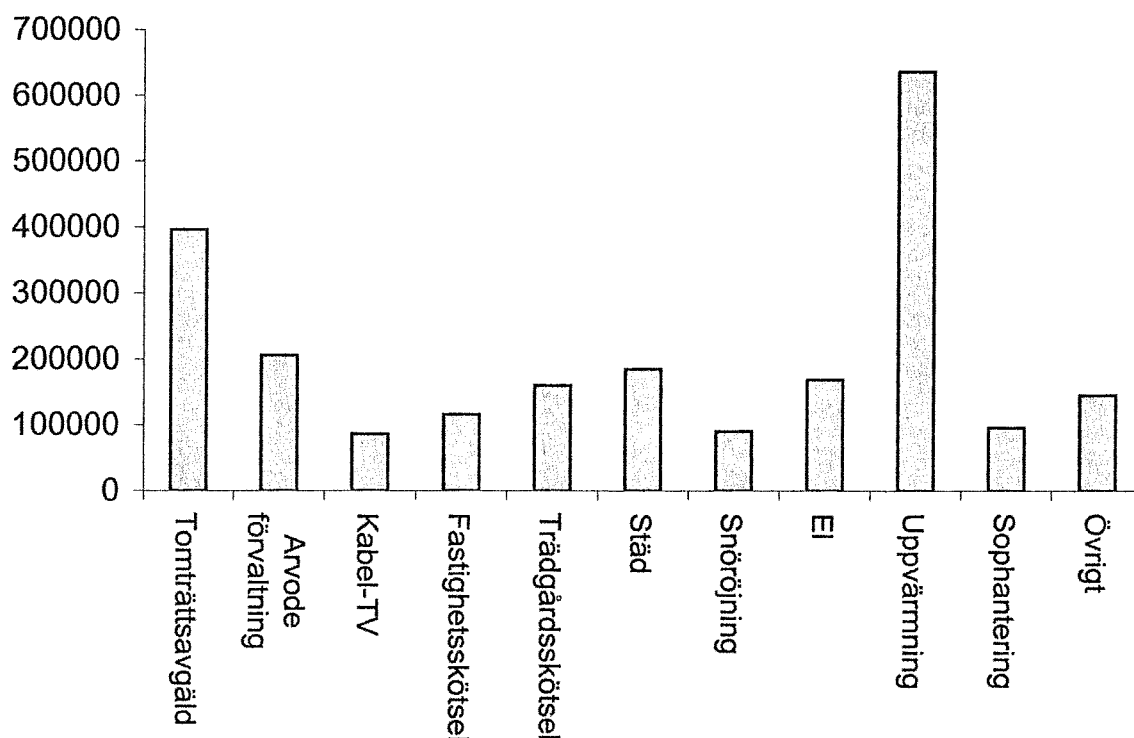
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	186 321	194 390
Fastighetsskatt	98 553	6 990
Driftskostnader	2 285 266	2 319 750
Övriga kostnader	19 306	7 034
Personalkostnader	59 853	70 636
Avskrivningar av anläggningstillgångar	176 904	118 228
Finansiella poster	2 906 653	3 137 346
Summa kostnader	5 732 856	5 854 374



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

6152	6152
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld	64	64
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	33	31
Kabel-TV	14	13
Revisionsarvode, externt	4	3
Övriga förvaltningskostnader	4	1
Fastighetsskötsel	19	21
Trädgårdsskötsel	26	21
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Städ	30	33
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snöröjning	15	24
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	10	16
EI	27	18
Uppvärmning	103	114
Sophantering	16	13
Summa driftkostnader	371	377

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. 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. 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. God soliditet är 5% 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.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Rusthållaren:s 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