



Riksbyggens Brf Rusthållaren
Org nr 716421-6504
Årsredovisning
1/9 2007 - 31/8 2008

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 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

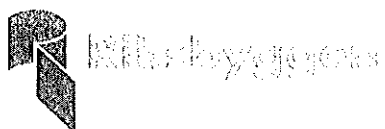
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Claus Lilja	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Bert Jernberg	Vice ordförande	Stämman
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman
Ann-Sofie Löfgren	Ledamot	Stämman
Stellan Björnlund	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman
Maria Fredriksson	Stämman
Ruth Hylén	Stämman
Cato Andresen	Riksbyggen

I tur att avgå är: Claus Lilja, Bert Jernberg, Britt-Marie Carlsson, Maria Fredriksson.

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleanter

Anna Nubäck	Stämman
KPMG AB	Stämman

Auktoriserad revisor

Per Engzell, KPMG AB	Stämman
----------------------	---------

Valberedning

Mattias Josefsson (sammankallande)
Maria Braula

Studieombud

Ruth Hylén	Styrelsen
------------	-----------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, 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 bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta 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 222 927 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 3 684 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 368 tkr (60 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 48 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avser målning trapphus och underhåll av hissar under verksamhetsåret 2011 till en beräknad kostnad av 1 036 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 februari 2008. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.



Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	5 612	5 467	5 365	5 248	5 094
Årets resultat	559	501	429	69	11
Balansomslutning	120 278	118 985	118 464	118 078	117 705
Driftskostnad, kr / kvm	366	363	369	346	328
Ränta, kr / kvm	436	462	499	572	572
Lån, kr / kvm	8 791	8 810	8 825	8 840	8 854
Genomsnittsränta %					

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1, Kostnadsutveckling

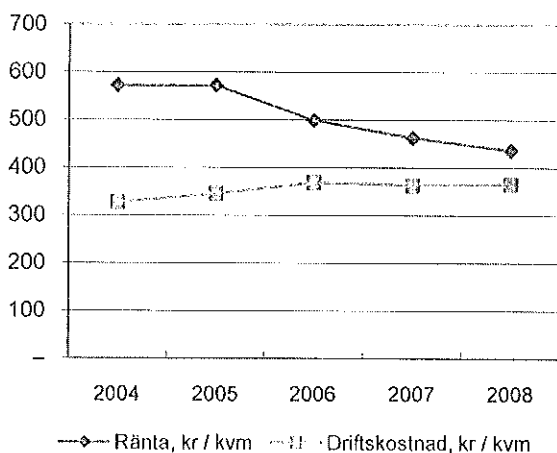
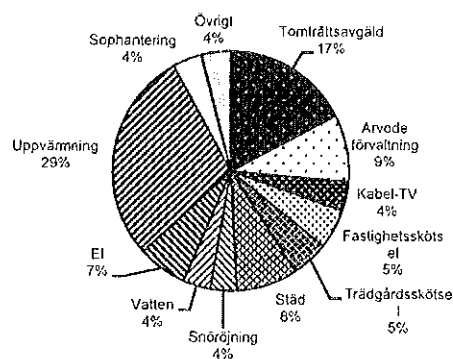


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 868 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2008 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 12 st).

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen

Riksbyggen

Riksbyggen

Riksbyggen

I.T.K AB

Com Hem AB

Vivaldi AB tom mars 08

CCC Fastighetsservice from april 08

Fastighetsekonomi

Fastighetsteknik

Fastighetsservice

Fastighetsutveckling

Hissar

Kabeltv

Yttre skötsel

Yttre skötsel

Styrelsen har ordet

Yttre Skötsel: Avtal med Vivaldi AB har sagts upp och nytt avtal har tecknats med CCC Fastighetsservice (vår ordförande) fr. o m den 1 april 2008.

Avtal har tecknats med Riksbyggen för upphandling av lån, som skall omsättas i vår förening. Anledning till avtalet är att Riksbyggen förmedlar stor lånemängd med SBAB och därför kan förhandla fram en lägre ränta.

Förnyat elavtal med Vattenfall har tecknats fr. o m den 1 juni 2008. Avtalet har ett nytt upplägg som i princip innehåller en fast och en rörlig del av elpriset.

Årlig besiktning av fastigheten har gjorts i oktober 2007. Dörrar och lister i entréer skall åtgärdas.

Sofforna på innergårdarna har under året varit sända på uppfräschning.

En arbetsgrupp arbetar på ett förslag att göra innergården till hus ett trivsammare.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-992 488
Årets resultat före fondförändring	558 733
Fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-733 755

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-733 755

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 663 411	5 524 408
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 51 030	- 57 460
		<u>5 612 381</u>	<u>5 466 948</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 222 927	- 186 321
Fastighetsskatt		- 91 962	- 98 553
Driftskostnader	4	-2 298 402	-2 285 266
Övriga kostnader	5	- 14 189	- 19 306
Personalkostnader	6	- 73 202	- 59 853
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 176 033	- 176 904
		<u>-2 876 715</u>	<u>-2 826 203</u>
Rörelseresultat		2 735 666	2 640 745
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		47 400	2 000
Ränteintäkter	8	93 348	47 166
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		425 908	717 796
Räntekostnader	9	-2 743 589	-2 906 653
		<u>-2 176 933</u>	<u>-2 139 691</u>
Resultat efter finansiella poster		558 733	501 054
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>558 733</u>	<u>501 054</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 300 000</u>	<u>- 300 000</u>
Resultat efter fondförändring		258 733	201 054

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-08-31	2007-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	116 463 379	116 639 412
Avgift bygglov		3 594	3 594
		<u>116 466 973</u>	<u>116 643 006</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	39 500	39 500
		<u>39 500</u>	<u>39 500</u>
Summa anläggningstillgångar		116 506 473	116 682 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 248	17 198
Skattefordringar		94 403	2 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	239 160	155 364
		<u>350 811</u>	<u>175 371</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	2 400 000	1 600 000
		<u>2 400 000</u>	<u>1 600 000</u>
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		1 020 990	526 857
		<u>1 020 990</u>	<u>526 857</u>
Summa omsättningstillgångar		3 771 801	2 302 228
SUMMA TILLGÅNGAR		120 278 274	118 984 734

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-08-31	2007-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		1 370 485	1 070 485
		<u>64 110 485</u>	<u>63 810 485</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 992 488	-1 193 542
Årets resultat		558 733	501 054
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
		<u>- 733 755</u>	<u>- 992 488</u>
Summa eget kapital		63 376 731	62 817 997
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	55 175 942	55 283 651
		<u>55 175 942</u>	<u>55 283 651</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		102 476	102 476
Leverantörsskulder		159 309	77 648
Skatteskulder		157 798	105 216
Övriga skulder, kortfristiga	17	809 927	96 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	496 091	501 101
		<u>1 725 601</u>	<u>883 085</u>
Summa skulder		56 901 543	56 166 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 278 274	118 984 734

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -2 740 480 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader

0,15% av anskaffningsvärdet



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.

Belopp i kr om inget annat anges.

2008-08-31 2007-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 291 004	5 148 215
Hyror, lokaler	176 607	179 473
Hyror, p-platser	195 800	196 720
	<u>5 663 411</u>	<u>5 524 408</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 51 030	- 57 460
	<u>- 51 030</u>	<u>- 57 460</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	57 624	86 885
Vattenskador	2 639	0
Tvättstugor	1 244	0
Vatten/Avlopp	1 639	0
Ventilation	0	- 13 550
Elinstallationer	5 521	10 400
Hissar	126 543	45 964
Låssystem	3 593	2 288
Huskropp	16 130	34 302
Gårdar och grönanläggningar	3 300	13 336
Vandalisering	4 694	6 696
	<u>222 927</u>	<u>186 321</u>



2008-08-31 2007-08-31

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	395 614	396 039
Fastighetsförsäkring	37 716	36 072
Arvode förvaltning	207 322	205 538
Kabel-TV	90 861	86 531
Revisionsarvode, externt	24 347	26 214
Övriga förvaltningskostnader	29 993	22 506
Fastighetsskötsel	121 860	116 270
Trädgårdsskötsel	117 167	159 979
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 300	- 17 500
Städ	191 579	184 872
Obligatoriska besiktningar	15 081	8 319
Snöröjning	83 566	90 286
Förbrukningsmateriel	5 590	6 741
Vatten	85 608	61 555
El	153 898	169 032
Uppvärmning	656 161	636 467
Sophantering	91 339	96 344
	2 298 402	2 285 266

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	300
Kreditupplysningar	1 750	1 750
Telefon och porto (inkl porttelefon)	12 125	10 806
Köpta tjänster	314	6 450
	14 189	19 306

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	47 300	39 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 488	0
Arvode vicevärd	2 000	2 500
Föreningsvald revisor	2 700	2 700
Övriga kostnadsersättningar	5 051	0
Utbildning, förtroendevalda	0	3 071
Summa	58 539	47 971
Sociala kostnader	14 663	11 882
	73 202	59 853

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	176 033	176 033
Maskiner och inventarier	0	871
	176 033	176 904

	2008-08-31	2007-08-31
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	8 387	3 316
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	84 263	43 190
Ränteintäkter	63	660
Övriga ränteintäkter	635	0
	<u>93 348</u>	<u>47 166</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 743 389	2 906 453
Övriga finansiella kostnader	200	200
	<u>2 743 589</u>	<u>2 906 653</u>
Not 10 Byggnader och mark		
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	- 715 850	- 539 817
	<u>- 715 850</u>	<u>- 539 817</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 176 033	- 176 033
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 891 883</u>	<u>- 715 850</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>116 463 379</u>	<u>116 639 412</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	84 200 000	84 200 000
lokaler	909 000	909 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 109 000</u>	<u>85 109 000</u>
varav byggnader	66 909 000	66 909 000
Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen, 79 st á 500 kronor.	39 500	39 500
	<u>39 500</u>	<u>39 500</u>

9

2008-08-31 2007-08-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	25 846	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 694	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	29 409	2 834
Förutbetald tomträttsavgäld	131 391	0
Upplupna ränteintäkter	19 451	6 916
Upplupna räntebidrag	9 349	14 840
Fastighetsförsäkring	16 020	15 287
Övrigt	0	115 487
	<u>239 160</u>	<u>155 364</u>

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 400 000	1 600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	400 000	4,05	2008-09-07		
90 dagar	1 000 000	4,75	2008-09-07		
90 dagar	1 000 000	4,95	2008-10-08		

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	821	8 998
Avräkning med Swedbank	1 020 169	517 859
	<u>1 020 990</u>	<u>526 857</u>

			2008-08-31	2007-08-31
Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet		Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond		Resultat
Vid årets början	62 740 000	1 070 485		- 992 488
Disposition enl årsstämmobeslut				
Förändring av underhållsfond				- 300 000
Avsättning till underhållsfond		300 000		
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				558 733
Vid årets slut	62 740 000	1 370 485		- 733 755

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	55 278 418	55 386 127
Avgår nästa års amortering	- 102 476	- 102 476
Skuld vid årets slut	55 175 942	55 283 651

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	2017-06-15	16 739 064			16 739 064
SBAB	6,61	2008-12-17	18 738 659		107 709	18 630 950
			55 386 127		107 709	55 278 418

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

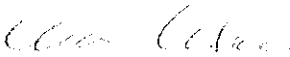
Depositionsavgifter, hyra lokaler	84 901	84 901
Upplupna sociala avgifter och skatter	1 139	998
Avräkning LÅN	713 142	0
Överdebitering årsavgift	10 745	10 745
	809 927	96 644

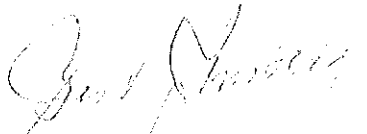
2008-08-31 2007-08-31

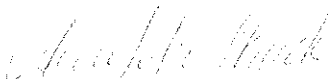
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	20 394	14 328
Upplupna vattenavgifter	0	2 278
Upplupna värmekostnader	28 092	27 669
Upplupna kostnader för renhållning	4 857	8 981
Upplupna revisionsarvoden	24 111	23 639
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 375	0
Förutbetalda hyror och avgifter	409 262	424 206
	496 091	501 101

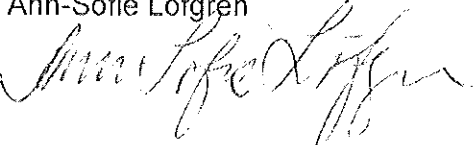
Stockholm 2009-07-13


Claus Lilja


Bert Jernberg


Ann-Sofie Starck

Ann-Sofie Löfgren




Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2009-07-13


Christer Backman
Föreningens revisor

KPMG AB


Per Engzell
Aukoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

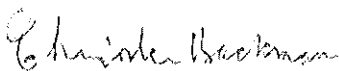
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2007-09-01—2008-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

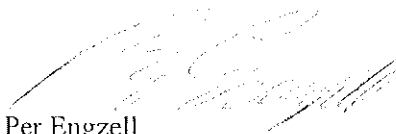
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 januari 2009



Christer Backman
Föreningens revisor

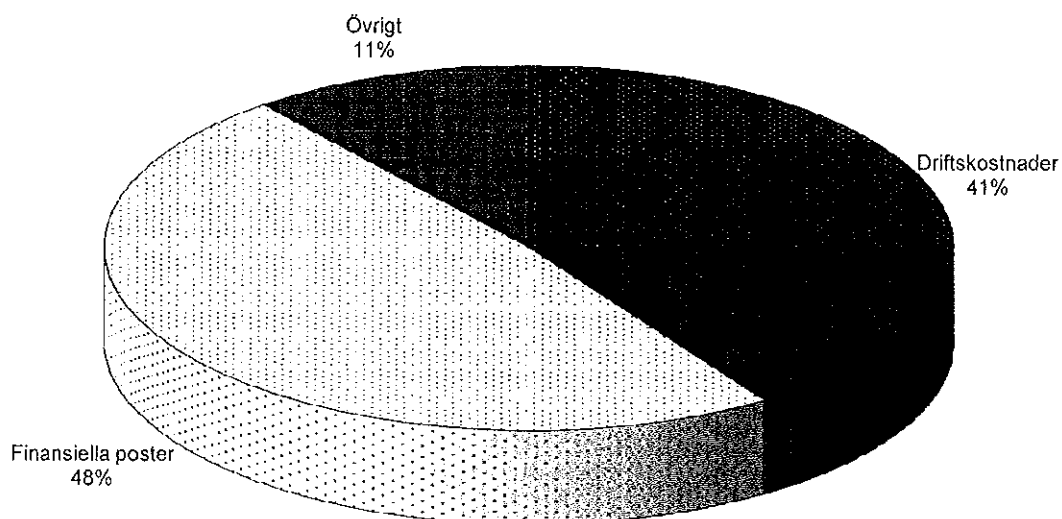
KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	222 927	186 321
Fastighetsskatt	91 962	98 553
Driftskostnader	2 298 402	2 285 266
Övriga kostnader	14 189	19 306
Personalkostnader	73 202	59 853
Avskrivning av anläggningstillgångar	176 033	176 904
Finansiella poster	2 743 589	2 906 653
Summa kostnader	5 620 304	5 732 856

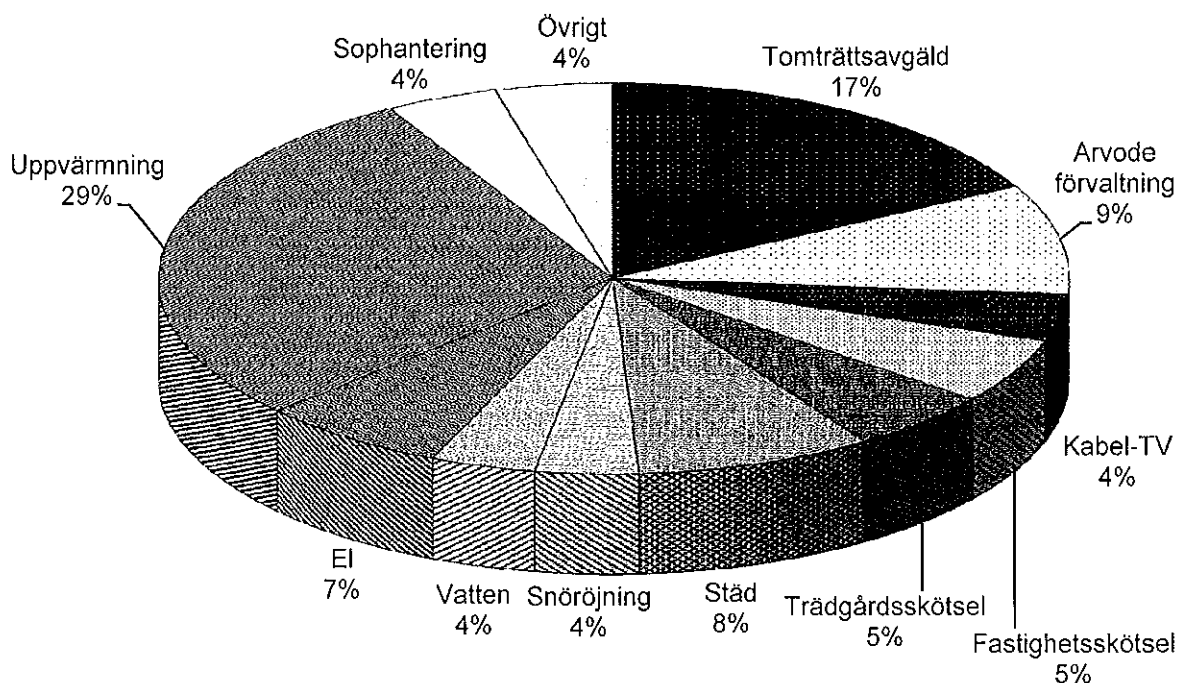


Driftkostnadsfördelning

2008

2007

Tomträttsavgäld	395 614	396 039
Fastighetsförsäkring	37 716	36 072
Arvode förvaltning	207 322	205 538
Kabel-TV	90 861	86 531
Revisionsarvode, externt	24 347	26 214
Övriga förvaltningskostnader	29 993	22 506
Fastighetsskötsel	121 860	116 270
Trädgårdsskötsel	117 167	159 979
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 300	- 17 500
Städ	191 579	184 872
Obligatoriska besiktningar	15 081	8 319
Snöröjning	83 566	90 286
Förbrukningsmateriel	5 590	6 741
Vatten	85 608	61 555
El	153 898	169 032
Uppvärmning	656 161	636 467
Sophantering	91 339	96 344
Summa driftkostnader	2 298 402	2 285 266



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2008	2007
BOA (kvm):	6152	6152
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	64	64
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	34	33
Kabel-TV	15	14
Revisionsarvode, externt	4	4
Övriga förvaltningskostnader	5	4
Fastighetsskötsel	20	19
Trädgårdsskötsel	19	26
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städ	31	30
Obligatoriska besiktningar	2	1
Snöröjning	14	15
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	14	10
El	25	27
Uppvärmning	107	103
Sophantering	15	16
Summa driftkostnader	374	371

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 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