



Riksbyggens Brf Rusthållaren  
Org nr 716421-6504  
Årsredovisning  
1/9 2008 - 31/8 2009

## **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 överlätas 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 folkrörelseföretag 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

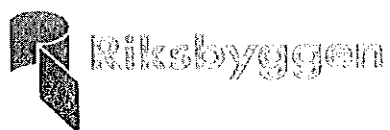
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 |
| Noter med redovisningsprinciper och<br>bokslutskommentarer | 8 |
| Bilagor                                                    |   |
| Nyckeltal och diagram                                      |   |

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

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

#### Styrelsesuppleanter

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Maria Fredriksson    | Stämman    |
| Anne-Christine Ehn   | Stämman    |
| Britt-Marie Carlsson | Stämman    |
| Cato Andresen        | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Ann-Sofie Starck och Ann-Sofie Löfgren samt suppleanten Anne-Christine Ehn.

#### Ordinarie revisor

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

#### Revisorssuppleanter

|              |         |
|--------------|---------|
| Ulf Svensson | Stämman |
| KPMG AB      | Stämman |

#### Auktoriserad revisor

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

#### Valberedning

Maria Braula (sammankallande)  
Gertrud Nilsson/Björklund

#### Studieombud

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Britt-Marie Carlsson | Styrelsen |
|----------------------|-----------|

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens 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 130 262 kr och planerat underhåll för 270 157 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 400 tkr (64 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 64 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avser målning av trapphus, stamspolning och underhåll av hissar under verksamhetsåret 2011 till en beräknad kostnad av 1 165 tkr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 februari 2009. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.



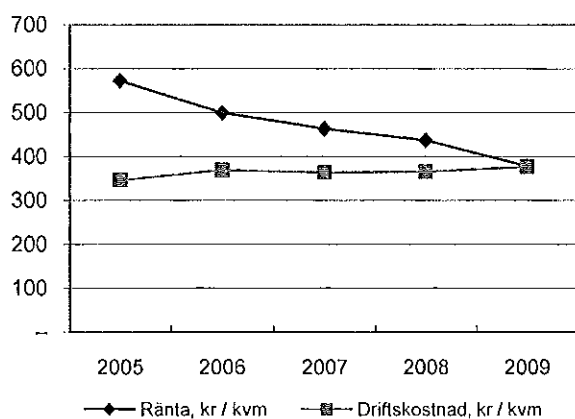
Ekonomi

## Resultat och ställning (tkr)

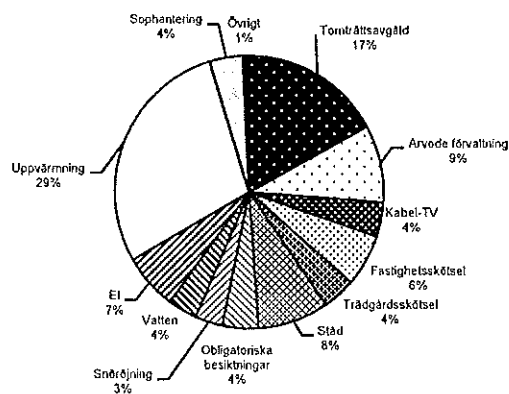
|                         | 2009    | 2008    | 2007    | 2006    | 2005    |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter      | 5 692   | 5 612   | 5 467   | 5 365   | 5 248   |
| Årets resultat          | 560     | 559     | 501     | 429     | 69      |
| Balansomslutning        | 119 924 | 120 278 | 118 985 | 118 464 | 118 078 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 377     | 366     | 363     | 369     | 346     |
| Ränta, kr / kvm         | 377     | 436     | 462     | 499     | 572     |
| Lån, kr / kvm           | 8 774   | 8 791   | 8 810   | 8 825   | 8 840   |

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 868 kvm/år.

Överlåtelse

Under 2008/2009 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Riksbyggen            | Fastighetsekonomi    |
| Riksbyggen            | Fastighetsteknik     |
| Riksbyggen            | Fastighetsservice    |
| Riksbyggen            | Fastighetsutveckling |
| I.T.K AB              | Hissar               |
| Com Hem               | Kabeltv              |
| CCC Fastighetsservice | Yttre skötsel        |

Styrelsen har ordet.

Ett lån på 18,5 miljoner har under året sats om till en ränta på 3,82 % med bindningstid på 3 år. Räntan på lånet var tidigare 6,61 %. Vid budgetårets slut låg medelräntan på 4,06 % för våra lån.

Enligt stämmobeslut har avtal med Riksbyggen gällande fastighetsservice och fastighetsteknik sagts upp från 100101. Ny upphandling av tjänsterna och slutförande kommer att ske första kvartalet kommande budgetår.

Under året har ventilationskontroll (OVK) med efterföljande åtgärder utförts. Vi har även fått vår fastighet energideklarerad. Dessa två åtgärder är enligt lag.

Våra entréer med dörrar och lister har behandlats. Enligt de boendes önskemål har det tidigare staketet vid hus 1 utökats så att hela innergården omslutits.

Årlig besiktning av fastigheten har gjorts i maj 2009. Några glasskivor (3 st) som fungerar som tak på översta balkongerna var spruckna på hus 2.

Under våren hade vi en städaktivitet. Medlemmarna bidrog med hemlagat kaffebröd vilket blev mycket uppskattat.

Bert Jernberg ur styrelsen är invald som suppleant i Riksbyggens Intresseförening i Stockholm.

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -733 755        |
| Årets resultat före fondförändring      | 559 911         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -400 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 270 157         |
| Summa underskott                        | <u>-303 687</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) | <u>0</u>        |
| Att balansera i ny räkning                                           | <u>-303 687</u> |

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



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2008-09-01<br>2009-08-31 | 2007-09-01<br>2008-08-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 5 742 906                | 5 663 411                |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 50 790                 | - 51 030                 |
|                                                 |     | 5 692 116                | 5 612 381                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 3   | - 130 262                | - 222 927                |
| Planerat underhåll                              | 4   | - 270 157                | 0                        |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 59 524                 | - 91 962                 |
| Driftskostnader                                 | 5   | -2 367 077               | -2 298 402               |
| Övriga kostnader                                | 6   | - 59 985                 | - 14 189                 |
| Personalkostnader                               | 7   | - 74 742                 | - 73 202                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 8   | - 176 033                | - 176 033                |
|                                                 |     | -3 137 780               | -2 876 715               |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>2 554 336</b>         | <b>2 735 666</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 1 580                    | 47 400                   |
| Ränteintäkter                                   | 9   | 73 601                   | 93 348                   |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner            |     | 303 318                  | 425 908                  |
| Räntekostnader                                  | 10  | -2 372 925               | -2 743 589               |
|                                                 |     | -1 994 426               | -2 176 933               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>559 911</b>           | <b>558 733</b>           |
| Inkomstskatt                                    |     | 0                        | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>559 911</b>           | <b>558 733</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | - 400 000                | - 300 000                |
| Ianspråktagande av underhållsfond               |     | 270 157                  | 0                        |
| Förändring av underhållsfond                    |     | - 129 843                | - 300 000                |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>430 068</b>           | <b>258 733</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2009-08-31         | 2008-08-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 11  | 116 287 346        | 116 463 379        |
| Avgift bygglov                               |     | 3 594              | 3 594              |
|                                              |     | <u>116 290 940</u> | <u>116 466 973</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 12  | 39 500             | 39 500             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>116 330 440</b> | <b>116 506 473</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 281                | 17 248             |
| Skattefordringar                             | 13  | 988                | 94 403             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 232 985            | 239 160            |
|                                              |     | <u>234 254</u>     | <u>350 811</u>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                    |                    |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 15  | 2 650 000          | 2 400 000          |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 16  |                    |                    |
| Kassa och bank                               |     | 709 211            | 1 020 990          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 593 465</b>   | <b>3 771 801</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>119 923 905</b> | <b>120 278 274</b> |

17

## Balansräkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2009-08-31         | 2008-08-31         |
|--------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 17  |                    |                    |
| Bundet eget kapital                                    |     |                    |                    |
| Insatser                                               |     | 62 740 000         | 62 740 000         |
| Underhållsfond                                         |     | 1 500 328          | 1 370 485          |
|                                                        |     | <u>64 240 328</u>  | <u>64 110 485</u>  |
| Fritt eget kapital                                     |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                                    |     | - 733 755          | - 992 488          |
| Årets resultat                                         |     | 559 911            | 558 733            |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 400 000          | - 300 000          |
| Anspråktagande av underhållsfond                       |     | 270 157            | 0                  |
|                                                        |     | <u>- 303 687</u>   | <u>- 733 755</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>63 936 641</b>  | <b>63 376 731</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                    |                    |
| Fastighetslån                                          | 18  | 55 046 407         | 55 175 942         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                    |                    |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 115 416            | 102 476            |
| Leverantörsskulder                                     |     | 212 683            | 159 309            |
| Skatteskulder                                          |     | 0                  | 157 798            |
| Övriga skulder, kortfristiga                           | 19  | 84 901             | 809 927            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 20  | 527 857            | 496 091            |
|                                                        |     | <u>940 857</u>     | <u>1 725 601</u>   |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>55 987 264</b>  | <b>56 901 543</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>119 923 905</b> | <b>120 278 274</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 56 000 000         | 56 000 000         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | 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 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

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 -2 655 918 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

### 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.



## 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

|                                         | 2009-08-31       | 2008-08-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>      |                  |                  |
| Årsavgifter, bostäder                   | 5 362 074        | 5 291 004        |
| Hyror, lokaler                          | 184 332          | 176 607          |
| Hyror, p-platser                        | 196 500          | 195 800          |
|                                         | <u>5 742 906</u> | <u>5 663 411</u> |
| <b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b> |                  |                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser   | - 50 790         | - 51 030         |
|                                         | <u>- 50 790</u>  | <u>- 51 030</u>  |
| <b>Not 3 Reparationer</b>               |                  |                  |
| Bostäder                                | 14 661           | 57 624           |
| Vattenskador                            | 0                | 2 639            |
| Tvättstugor                             | 2 587            | 1 244            |
| Gemensamma utrymmen                     | 20 054           | 0                |
| Vatten/Avlopp                           | 18 254           | 1 639            |
| Elinstallationer                        | 0                | 5 521            |
| Tele/TV/Porttelefon                     | 9 003            | 0                |
| Hissar                                  | 16 310           | 126 543          |
| Låssystem                               | 0                | 3 593            |
| Huskropp                                | 2 175            | 16 130           |
| Gårdar och grönanläggningar             | 44 219           | 3 300            |
| Vandalisering                           | 3 000            | 4 694            |
|                                         | <u>130 262</u>   | <u>222 927</u>   |
| <b>Not 4 Planerat underhåll</b>         |                  |                  |
| Underhållsadministration                | 20 046           | 0                |
| Ventilation                             | 161 938          | 0                |
| Huskroppar                              | 88 173           | 0                |
|                                         | <u>270 157</u>   | <u>0</u>         |

*17*

2009-08-31 2008-08-31

**Not 5 Driftskostnader**

|                                   |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tomträttsavgäld                   | 395 645         | 395 614         |
| Fastighetsförsäkring              | 39 570          | 37 716          |
| Arvode förvaltning                | 213 324         | 207 322         |
| Kabel-TV                          | 95 957          | 90 861          |
| Revisionsarvode, externt          | 24 000          | 24 347          |
| Övriga förvaltningskostnader      | 9 761           | 29 993          |
| Fastighetsskötsel                 | 143 198         | 121 860         |
| Trädgårdsskötsel                  | 93 750          | 117 167         |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 18 900        | - 9 300         |
| Städ                              | 197 870         | 191 579         |
| Obligatoriska besiktningar        | 100 235         | 15 081          |
| Snöröjning                        | 77 334          | 83 566          |
| Förbrukningsmateriel              | 0               | 5 590           |
| Vatten                            | 82 598          | 85 608          |
| El                                | 153 881         | 153 898         |
| Uppvärmning                       | 665 070         | 656 161         |
| Sophantering                      | 93 784          | 91 339          |
|                                   | <hr/> 2 367 077 | <hr/> 2 298 402 |

**Not 6 Övriga kostnader**

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Kreditupplysningar                   | 875          | 1 750        |
| Telefon och porto (inkl porttelefon) | 10 636       | 12 125       |
| Befarade förluster hyror/avgifter    | 16 967       | 0            |
| Medlems- och föreningsavgifter       | 3 160        | 0            |
| Köpta tjänster                       | 503          | 314          |
| Konsultarvoden                       | 27 644       | 0            |
| Bankkostnader                        | 200          | 0            |
|                                      | <hr/> 59 985 | <hr/> 14 189 |

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                                          |              |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvode                           | 46 925       | 47 300       |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 601          | 1 488        |
| Arvode uppdragstagare                    | 7 520        | 2 000        |
| Föreningsvald revisor                    | 2 840        | 2 700        |
| Övriga kostnadsersättningar              | 0            | 5 051        |
| Utbildning, förtroendevalda              | 3 750        | 0            |
| Summa                                    | <hr/> 61 636 | <hr/> 58 539 |
| Sociala kostnader                        | 13 106       | 14 663       |
|                                          | <hr/> 74 742 | <hr/> 73 202 |

2009-08-31 2008-08-31

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 176 033        | 176 033        |
|                                                | <u>176 033</u> | <u>176 033</u> |

**Not 9 Ränteintäkter**

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 3 500         | 8 387         |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 69 482        | 84 263        |
| Ränteintäkter                                     | 0             | 63            |
| Övriga ränteintäkter                              | 619           | 635           |
|                                                   | <u>73 601</u> | <u>93 348</u> |

**Not 10 Räntekostnader**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 2 371 174        | 2 743 389        |
| Övriga finansiella kostnader  | 1 751            | 200              |
|                               | <u>2 372 925</u> | <u>2 743 589</u> |

**Not 11 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

|                  |                    |                    |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början |                    |                    |
| Byggnader        | 117 355 262        | 117 355 262        |
|                  | <u>117 355 262</u> | <u>117 355 262</u> |

**Summa anskaffningsvärden**

**117 355 262 117 355 262**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början |                  |                  |
| Byggnader        | - 891 883        | - 715 850        |
|                  | <u>- 891 883</u> | <u>- 715 850</u> |

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 176 033 - 176 033

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-1 067 916 - 891 883**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**116 287 346 116 463 379**

Varav

Byggnader 116 287 346 116 463 379

2009-08-31    2008-08-31

**Taxeringsvärden**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| bostäder              | 84 200 000 | 84 200 000 |
| lokaler               | 909 000    | 909 000    |
| Totalt taxeringsvärde | 85 109 000 | 85 109 000 |
| varav byggnader       | 66 909 000 | 66 909 000 |

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                           |        |        |
|-------------------------------------------|--------|--------|
| Andelar i Riksbyggen, 79 st á 500 kronor. | 39 500 | 39 500 |
|                                           | 39 500 | 39 500 |

**Not 13 Skattefordringar**

|             |     |        |
|-------------|-----|--------|
| Skattekonto | 988 | 94 403 |
|             | 988 | 94 403 |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Förutbetalt förvaltningsarvode      | 44 194  | 25 846  |
| Förutbetald kabel-tv-avgift         | 8 148   | 7 694   |
| Övriga förutbetalda driftskostnader | 2 708   | 29 409  |
| Förutbetald tomträttsavgäld         | 131 344 | 131 391 |
| Upplupna ränteintäkter              | 3 527   | 19 451  |
| Upplupna räntebidrag                | 7 260   | 9 349   |
| Fastighetsförsäkring                | 16 821  | 16 020  |
| Fastighetsavgift/skatt              | 18 983  | 0       |
|                                     | 232 985 | 239 160 |

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 2 650 000 | 2 400 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 30 dagar | 150 000   | 0.2   | 2009-09-07 |
| 90 dagar | 1 300 000 | 0.8   | 2009-09-07 |
| 90 dagar | 1 200 000 | 0.6   | 2009-10-07 |

2009-08-31 2008-08-31

**Not 16 Kassa och bank**

|                        |         |           |
|------------------------|---------|-----------|
| Handkassa              | 821     | 821       |
| Avräkning med Swedbank | 708 390 | 1 020 169 |
|                        | 709 211 | 1 020 990 |

**Not 17 Eget kapital**

|                                 | Bundet                          | Bundet             | Fritt            |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|
|                                 | Insatser<br>och uppl.<br>avgift | Underhålls<br>fond | Resultat         |
| <b>Vid årets början</b>         | <b>62 740 000</b>               | <b>1 370 485</b>   | <b>- 733 755</b> |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                                 |                    |                  |
| Förändring av underhållsfond    |                                 |                    | - 129 843        |
| Avsättning till underhållsfond  |                                 | 400 000            |                  |
| Uttag ur underhållsfond         |                                 | - 270 157          |                  |
| Årets resultat                  |                                 |                    | 559 911          |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>62 740 000</b>               | <b>1 500 328</b>   | <b>- 303 687</b> |

**Not 18 Fastighetslån**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån               | 55 161 823        | 55 278 418        |
| Avgår nästa års amortering  | - 115 416         | - 102 476         |
| <b>Skuld vid årets slut</b> | <b>55 046 407</b> | <b>55 175 942</b> |

| 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         | 3,82  | 2012-01-11  | 18 630 950        |         | 116 595        | 18 514 355        |
| SBAB         | 4,93  | 2017-06-15  | 16 739 064        |         |                | 16 739 064        |
|              |       |             | <b>55 278 418</b> |         | <b>116 595</b> | <b>55 161 823</b> |

**Not 19 Övriga skulder, kortfristiga**

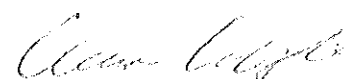
|                                       |        |         |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Depositionsavgifter, hyra lokaler     | 84 901 | 84 901  |
| Upplupna sociala avgifter och skatter | 0      | 1 139   |
| Avräkning LÅN                         | 0      | 713 142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

2009-08-31 2008-08-31

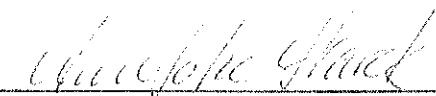
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

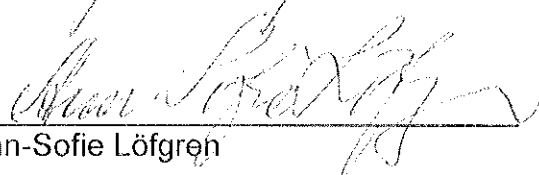
|                                                          |                |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader                                     | 9 446          | 20 394         |
| Upplupna värmekostnader                                  | 25 394         | 28 092         |
| Upplupna kostnader för renhållning                       | 3 991          | 4 857          |
| Upplupna revisionsarvoden                                | 24 861         | 24 111         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 1 431          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 9 375          | 9 375          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                          | 453 359        | 409 262        |
|                                                          | <u>527 857</u> | <u>496 091</u> |

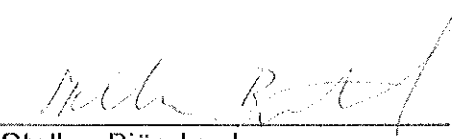
Stockholm 2009-11-24

  
Claus Lilja

  
Bert Jernberg

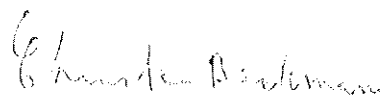
  
Ann-Sofie Starck

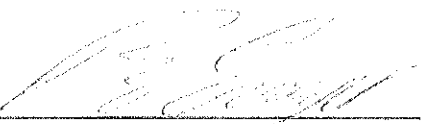
  
Ann-Sofie Löfgren

  
Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2009-11-24

  
Christer Backman  
Föreningens revisor

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor KPMG AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

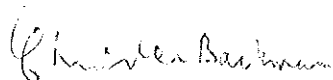
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2008-09-01--2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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.

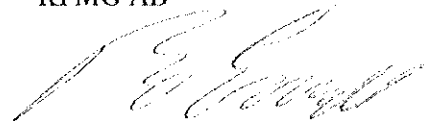
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 november 2009



Christer Backman  
Föreningens revisor

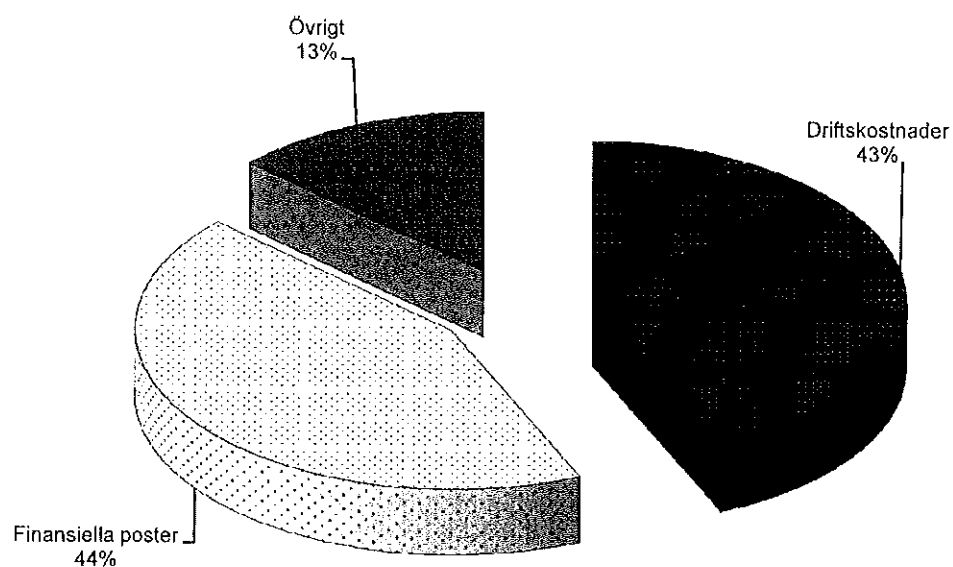
KPMG AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

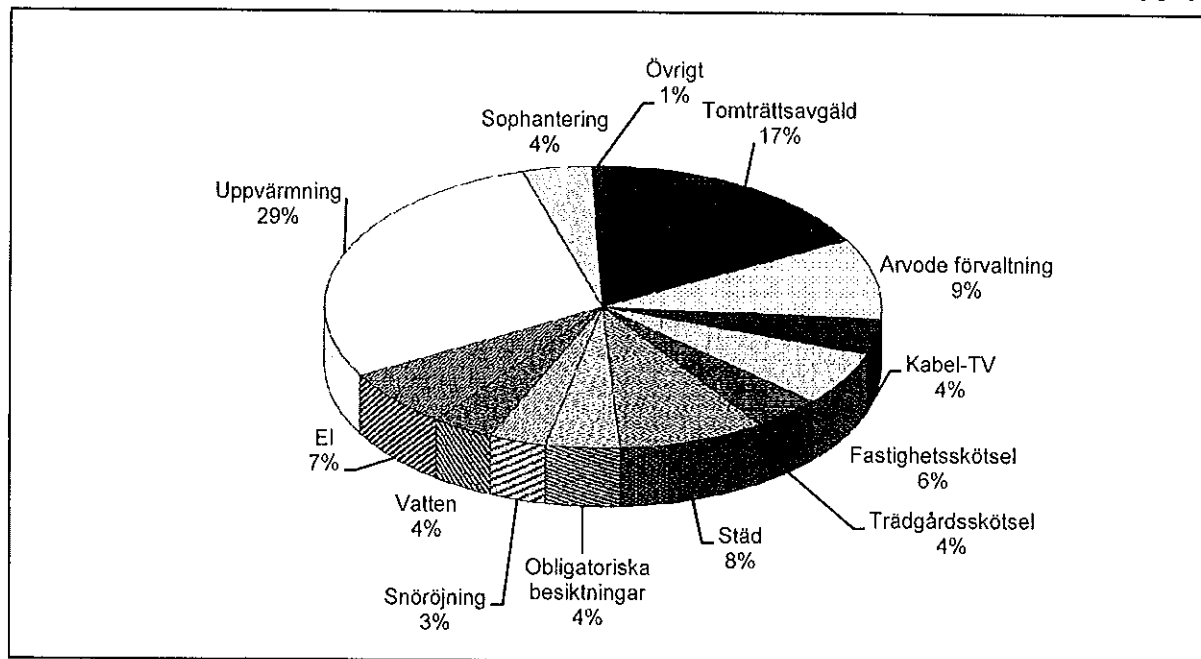
## Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2009             | 2008             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 130 262          | 222 927          |
| Planerat underhåll                   | 270 157          | 0                |
| Fastighetsavgift/skatt               | 59 524           | 91 962           |
| Driftskostnader                      | 2 367 077        | 2 298 402        |
| Övriga kostnader                     | 59 985           | 14 189           |
| Personalkostnader                    | 74 742           | 73 202           |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 176 033          | 176 033          |
| Finansiella poster                   | 2 372 925        | 2 743 589        |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>5 510 705</b> | <b>5 620 304</b> |



## Driftskostnadsfördelning

|                                   | 2009             | 2008             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld                   | 395 645          | 395 614          |
| Fastighetsförsäkring              | 39 570           | 37 716           |
| Arvode förvaltning                | 213 324          | 207 322          |
| Kabel-TV                          | 95 957           | 90 861           |
| IT-kostnader                      | 0                | 0                |
| Juridiska kostnader               | 0                | 0                |
| Revisionsarvode, externt          | 24 000           | 24 347           |
| Övriga förvaltningskostnader      | 9 761            | 29 993           |
| Fastighetsskötsel                 | 143 198          | 121 860          |
| Trädgårdsskötsel                  | 93 750           | 117 167          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 18 900         | - 9 300          |
| Städ                              | 197 870          | 191 579          |
| Obligatoriska besiktningar        | 100 235          | 15 081           |
| Snöröjning                        | 77 334           | 83 566           |
| Förbrukningsmateriel              | 0                | 5 590            |
| Vatten                            | 82 598           | 85 608           |
| El                                | 153 881          | 153 898          |
| Uppvärmning                       | 665 070          | 656 161          |
| Sophantering                      | 93 784           | 91 339           |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>2 367 077</b> | <b>2 298 402</b> |



**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

**BOA (kvm):**

|                                   | <b>2009</b>     | <b>2008</b>     |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                   | <b>6152</b>     | <b>6152</b>     |
|                                   | <b>Kr / kvm</b> | <b>Kr / kvm</b> |
| Tomträttsavgäld                   | 64              | 64              |
| Fastighetsförsäkring              | 6               | 6               |
| Arvode förvaltning                | 35              | 34              |
| Kabel-TV                          | 16              | 15              |
| IT-kostnader                      | 0               | 0               |
| Juridiska kostnader               | 0               | 0               |
| Revisionsarvode, externt          | 4               | 4               |
| Övriga förvaltningskostnader      | 2               | 5               |
| Fastighetsskötsel                 | 23              | 20              |
| Trädgårdsskötsel                  | 15              | 19              |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -3              | -2              |
| Städ                              | 32              | 31              |
| Obligatoriska besiktningar        | 16              | 2               |
| Snöröjning                        | 13              | 14              |
| Förbrukningsmateriel              | 0               | 1               |
| Vatten                            | 13              | 14              |
| El                                | 25              | 25              |
| Uppvärmning                       | 108             | 107             |
| Sophantering                      | 15              | 15              |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>385</b>      | <b>374</b>      |

# 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%.

## LANGFRISTIGA 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.

Spara  
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen  
Tel. 0771- 860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)