



Riksbyggens Brf Rusthållaren
Org nr 716421-6504
Årsredovisning
1/9 2009 - 31/8 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 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 2009-09-01 - 2010-08-31.

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

Lars Telenius	Stämman
Britt-Marie Carlsson	Stämman
Anne-Christine Ehn	Stämman
RB Vakant	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Claus Lilja och Bert Jernberg samt suppleanterna Lars Telenius och Britt-Marie Carlsson.

Ordinarie revisorer

Christer Backman	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulf Svensson	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Maria Braula (sammankallande)
Gertrud Nilsson
Jeanette Dontechewa

Studieombud

Britt-Marie Carlsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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. Fastigheternas adress är Lagavägen 12-36 i Bagarmossen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

19

Lägenhetsfördelning:

2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	7	45	15	4

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
2	55

Total bostadsarea: 6 152 kvm

Total lokalarea: 136 kvm

Årets taxeringsvärde 85 619 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 109 000 kr

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. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 530 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 353 tkr (57 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 400 tkr.

Större planerade åtgärder avser stamspolning under verksamhetsåret 2011 och renovering av fläkttaggärgat under verksamhetsåret 2012 till en beräknad kostnad av 230 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 februari 2010. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

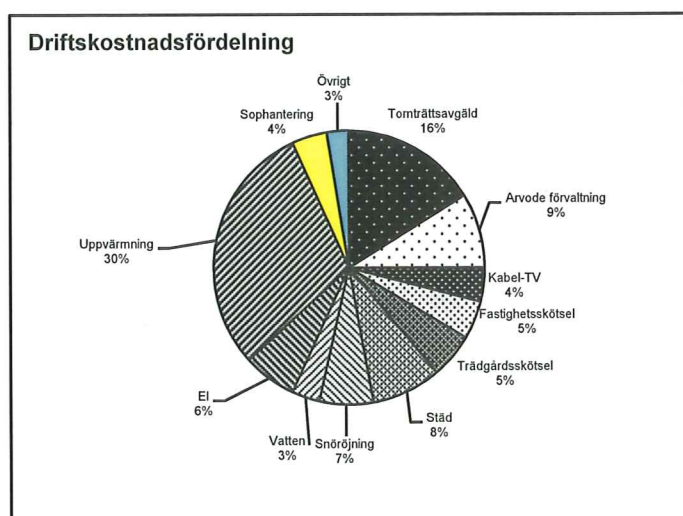
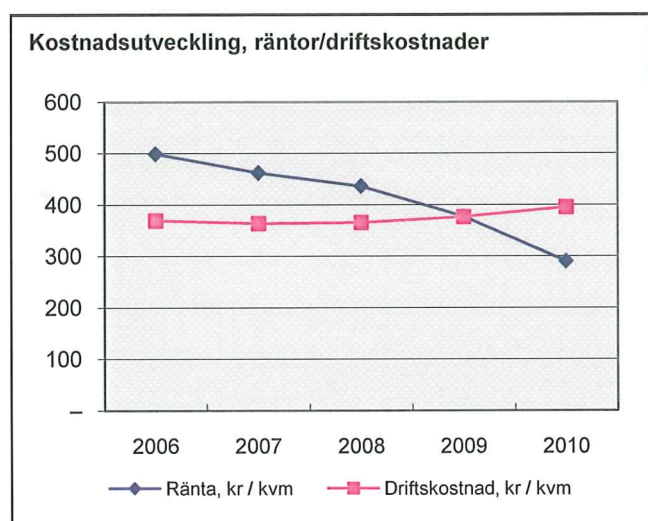
A

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	5 671	5 692	5 612	5 467	5 365
Årets resultat	950	560	559	501	429
Balansomslutning	119 679	119 924	120 278	118 985	118 464
Driftskostnad, kr / kvm	395	376	366	363	369
Ränta, kr / kvm	290	377	436	462	499
Lån, kr / kvm	8 593	8 774	8 791	8 808	8 825

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.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 870 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen
Riksbyggen
Riksbyggen
Riksbyggen
I.T.K AB
Com Hem AB
CCC Fastighetsservice/Riksbyggen

Fastighetsekonomi
Fastighetsteknik
Fastighetsservice
Fastighetsutveckling
Hissar
Kabeltv
Yttre skötsel

17

Styrelsen har ordet

Under året har ett lån på 19,9 miljoner omsatts till rörlig ränta. Då ränteutvecklingen har varit gynnsam för våra lån har vi kunnat göra en extra amortering på 1 miljon. Styrelsens intresse är att ha en blandning av bindningstiderna mellan fast och rörlig ränta (riskspridning), med noggrann uppföljning av ränteutvecklingen.

Yttre skötsel har från 2010-04-01 utförts av Riksbyggen.

Avtal för fastighetsel har tecknats med Storuman energi.

Årlig besiktning av vår fastighet är utförd. Vi följer vår rullande underhållsplan, och inget anmärkningsvärt är att notera förutom att vi har problem med våra glasskivor, som fungerar som tak på översta balkongen, som har en tendens att spricka.

Årets underhåll 195 tkr i reparationer måste analyseras då det verkar väl högt. Vi har alla ett ansvar att hålla våra kostnader nere.

Skadegörelse med sönderslagna rutor och klotter har vi även i år drabbats av. Föreningen polisanmäler så långt det är möjligt.

Årets vinter har varit snörik, vilket gett höga kostnader för vår snöröjning.

Styrelsen för det gångna året tackar sina medlemmar för förtroendet och styrelsen ser optimistiskt på framtiden för föreningen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-303 687
Årets resultat före fondförändring	949 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 787
Summa överskott	<u>253 025</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	253 025
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 732 171	5 742 906
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 61 350	- 50 790
		<u>5 670 821</u>	<u>5 692 116</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 197 551	- 130 262
Planerat underhåll	4	- 6 787	- 270 157
Fastighetsavgift/skatt		- 60 399	- 59 524
Driftskostnader	5	-2 486 768	-2 367 077
Övriga kostnader	6	- 15 005	- 59 985
Personalkostnader	7	- 69 566	- 74 742
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 293 388	- 176 033
		<u>-3 129 464</u>	<u>-3 137 780</u>
Rörelseresultat		2 541 357	2 554 336
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 582	1 580
Ränteintäkter	9	15 769	73 601
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		213 114	303 318
Räntekostnader	10	-1 824 897	-2 372 925
		<u>-1 591 432</u>	<u>-1 994 426</u>
Resultat efter finansiella poster		949 925	559 911
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>949 925</u>	<u>559 911</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 787	270 157
Förändring av underhållsfond		<u>- 393 213</u>	<u>- 129 843</u>
Resultat efter fondförändring		556 712	430 068

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	115 993 958	116 287 346
Pågående byggnation och förskott		3 594	3 594
		<u>115 997 552</u>	<u>116 290 940</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		<u>116 037 052</u>	<u>116 330 440</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	281
Skattefordringar	13	74 370	19 971
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	202 673	214 002
		<u>277 043</u>	<u>234 254</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 500 000	2 650 000
Kassa och bank			
Handkassa		821	821
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		863 845	708 390
		<u>864 666</u>	<u>709 211</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 641 709</u>	<u>3 593 465</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>119 678 761</u>	<u>119 923 905</u>

Handwritten mark

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		1 893 541	1 500 328
		<u>64 633 541</u>	<u>64 240 328</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 303 687	- 733 755
Årets resultat		949 925	559 911
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 787	270 157
		<u>253 025</u>	<u>- 303 687</u>
Summa eget kapital		64 886 566	63 936 641
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	53 920 192	55 046 407
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		115 416	115 416
Leverantörsskulder		144 591	212 683
Övriga skulder, kortfristiga	18	84 304	84 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	527 692	527 857
		<u>872 003</u>	<u>940 857</u>
Summa skulder		54 792 195	55 987 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 678 761	119 923 905
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2 645 567 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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

Enligt progressiv plan

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-08-31 2009-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 351 330	5 362 074
Hyror, lokaler	184 041	184 332
Hyror, p-platser	196 800	196 500
	5 732 171	5 742 906

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 61 350	- 50 790
	- 61 350	- 50 790

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration	19 790	2 402
Bostäder	41 360	12 259
Tvättstugor	1 519	2 587
Gemensamma utrymmen	9 344	20 054
Vatten/Avlopp	4 691	18 254
Ventilation	11 140	0
Elinstallationer	44 763	0
Tele/TV/Porttelefon	29 930	9 003
Hissar	14 023	16 310
Låssystem	2 291	0
Portar och dörrar	775	2 175
Gårdar och grönanläggningar	0	44 219
Vandalisering	17 925	3 000
	197 551	130 262

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration	6 787	20 046
Ventilation	0	161 938
Huskroppar	0	88 173
	6 787	270 157

19

2010-08-31 2009-08-31

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	395 634	395 645
Fastighetsförsäkring	41 077	39 570
Arvode förvaltning	216 328	213 324
Kabel-TV	97 772	95 957
Revisionsarvode, externt	23 639	24 000
Övriga förvaltningskostnader	19 342	9 761
Fastighetsskötsel	110 594	143 198
Trädgårdsskötsel	130 781	93 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 900	- 18 900
Städ	202 395	197 870
Obligatoriska besiktningar	31 163	100 235
Snöröjning	156 711	77 334
Förbrukningsmateriel	9 521	0
Vatten	81 464	82 598
El	155 330	153 881
Uppvärmning	733 279	665 070
Sophantering	102 638	93 784
	2 486 768	2 367 077

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	875
Telefon och porto	10 705	10 636
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	16 967
Medlems- och föreningsavgifter	3 736	3 160
Köpta tjänster	364	503
Konsultarvoden	0	27 644
Bankkostnader	200	200
	15 005	59 985

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 975	46 925
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 030	601
Arvode uppdragstagare	2 900	7 520
Föreningsvald revisor	2 840	2 840
Utbildning, förtroendevalda	0	3 750
Summa	54 745	61 636
Sociala kostnader	14 821	13 106
	69 566	74 742

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	293 388	176 033
	293 388	176 033

19

	2010-08-31	2009-08-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	639	3 500
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 130	69 482
Övriga ränteintäkter	0	619
	<u>15 769</u>	<u>73 601</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 824 897	2 371 174
Övriga finansiella kostnader	0	1 751
	<u>1 824 897</u>	<u>2 372 925</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	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 067 916	- 891 883
	<u>-1 067 916</u>	<u>- 891 883</u>
Årets avskrivning byggnader	- 293 388	- 176 033
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 361 304</u>	<u>-1 067 916</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>115 993 958</u>	<u>116 287 346</u>
Varav		
Byggnader	115 993 958	116 287 346
Taxeringsvärden		
bostäder	84 400 000	84 200 000
lokaler	1 219 000	909 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 619 000</u>	<u>85 109 000</u>
varav byggnader	64 219 000	66 909 000
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav		
Anderar i Riksbyggen, 79 st á 500 kr	39 500	39 500
	<u>39 500</u>	<u>39 500</u>
Not 13 Skattefordringar		
Fastighetsavgift/skatt	61 183	18 983
Skattekonto	13 187	988
	<u>74 370</u>	<u>19 971</u>

M

2010-08-31 2009-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	18 065	44 194
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 148	8 148
Förutbetald tomträttsavgäld	111 926	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	2 708
Övriga förutbetalda kostnader	40 884	131 344
Upplupna ränteintäkter	1 649	3 527
Upplupna räntebidrag	4 675	7 260
Fastighetsförsäkring	17 326	16 821
	202 673	214 002

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	2 650 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	500 000	0,40 Rörligt
90 dagar	1 000 000	0,60 2010-10-07
90 dagar	1 000 000	0,80 2010-11-07

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	62 740 000	1 500 328	- 303 687
Disposition enl årsstämmbeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 393 213
Avsättning till underhållsfond		400 000	
Uttag ur underhållsfond		- 6 787	
Årets resultat			949 925
Vid årets slut	62 740 000	1 893 541	253 025

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	54 035 608	55 161 823
Avgår nästa års amortering	- 115 416	- 115 416
Skuld vid årets slut	53 920 192	55 046 407

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,38%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,58 2009-10-14	19 908 404		1 000 000	18 908 404
SBAB	3,82 2012-01-11	18 514 355		126 215	18 388 140
SBAB	4,93 2017-06-15	16 739 064			16 739 064
		55 161 823		1 126 215	54 035 608

2010-08-31 2009-08-31

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	84 304	84 901
	<u>84 304</u>	<u>84 901</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	11 947	9 446
Upplupna värmekostnader	24 720	25 394
Upplupna kostnader för renhållning	9 438	3 991
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 475	1 431
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 586	0
Förutbetalda hyror och avgifter	435 526	453 359
	<u>527 692</u>	<u>527 857</u>

Stockholm 2010- 11-09



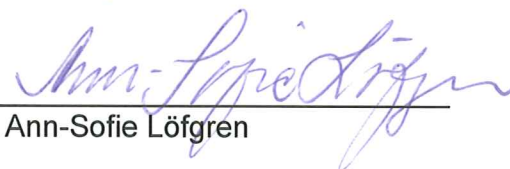
Claus Lilja



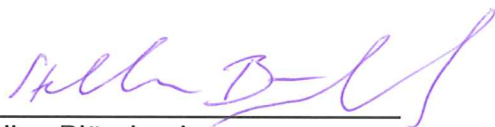
Bert Jernberg



Ann-Sofie Starck



Ann-Sofie Löfgren



Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har angivits

Stockholm 2010- 11-11



Christer Backman
Föreningsvald 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 2009-09-01—2010-08-31. 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.

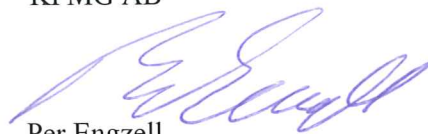
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11/11 2010



Christer Backman
Föreningens revisor

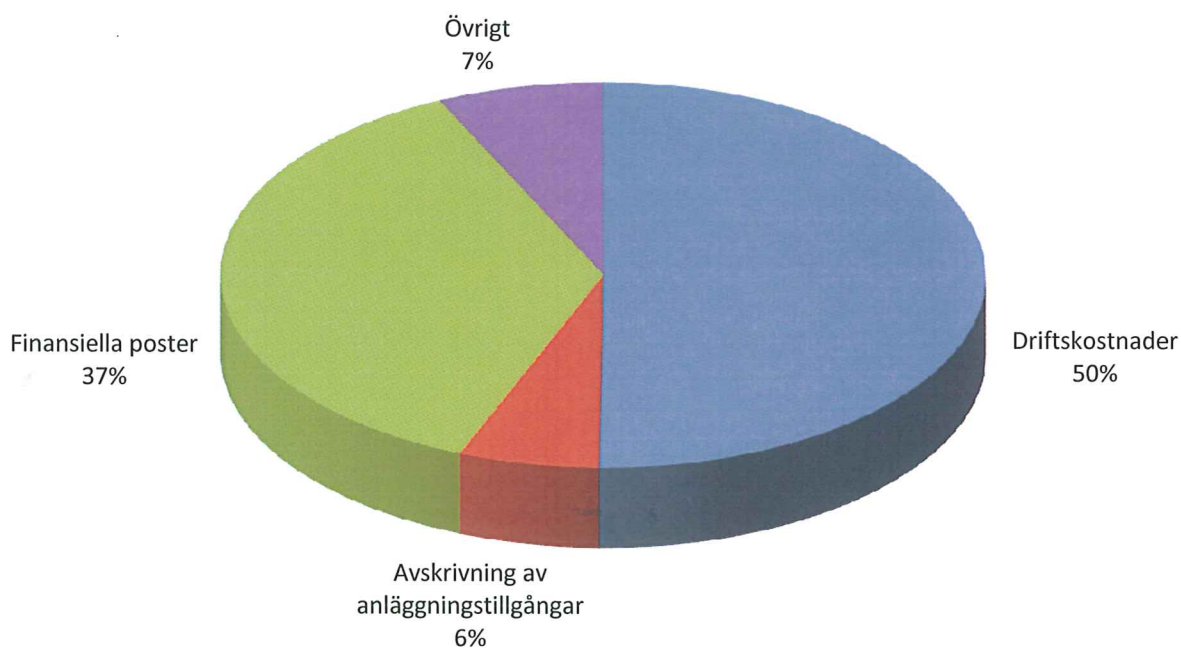
KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	197 551	130 262
Planerat underhåll	6 787	270 157
Fastighetsavgift/skatt	60 399	59 524
Driftskostnader	2 486 768	2 367 077
Övriga kostnader	15 005	59 985
Personalkostnader	69 566	74 742
Avskrivning av anläggningstillgångar	293 388	176 033
Finansiella poster	1 824 897	2 372 925
Summa kostnader	4 954 361	5 510 705

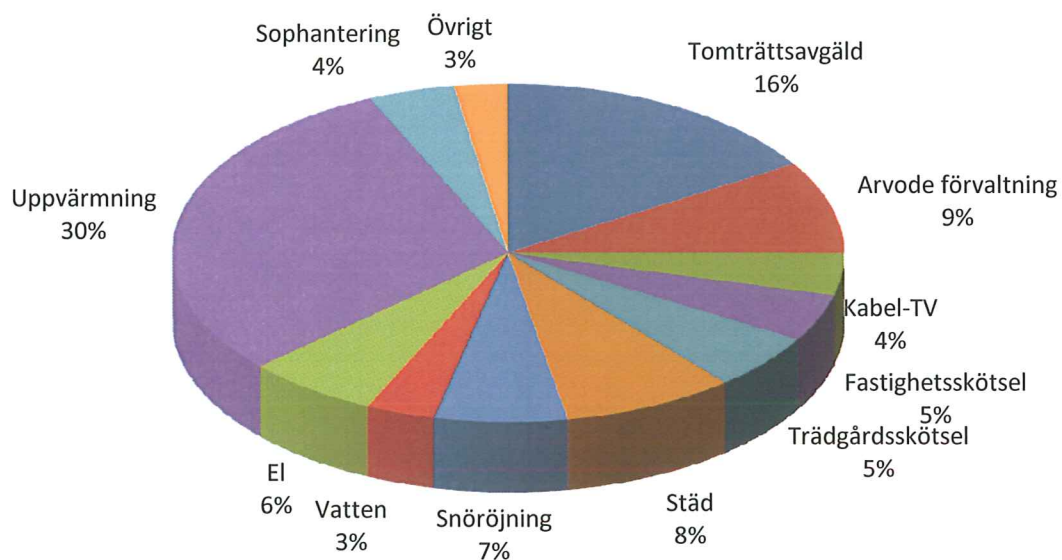


Driftskostnadsfördelning

2010

2009

Tomträttsavgäld	395 634	395 645
Fastighetsförsäkring	41 077	39 570
Arvode förvaltning	216 328	213 324
Kabel-TV	97 772	95 957
Revisionsarvode, externt	23 639	24 000
Övriga förvaltningskostnader	19 342	9 761
Fastighetsskötsel	110 594	143 198
Trädgårdsskötsel	130 781	93 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 900	- 18 900
Städ	202 395	197 870
Obligatoriska besiktningar	31 163	100 235
Snöröjning	156 711	77 334
Förbrukningsmateriel	9 521	0
Vatten	81 464	82 598
El	155 330	153 881
Uppvärmning	733 279	665 070
Sophantering	102 638	93 784
Summa driftskostnader	2 486 768	2 367 077



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

6152	6152
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld	64	64
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	35	35
Kabel-TV	16	16
Revisionsarvode, externt	4	4
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	18	23
Trädgårdsskötsel	21	15
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Städ	33	32
Obligatoriska besiktningar	5	16
Snöröjning	25	13
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	13	13
El	25	25
Uppvärmning	119	108
Sophantering	17	15
Summa driftskostnader	404	385

[illegible]

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 25% 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.

ARSAVGIFT

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 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se