



Riksbyggens Brf Rusthållaren
Org nr 716421-6504
Årsredovisning
1/9 2010 - 31/8 2011

*Spåra 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
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman
Claus Lilja	Stämman
Milko Hübner	Stämman
Ann-Kristine Andersson	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ann-Sofie Starck och Ann-Sofie Löfgren samt suppleanten Milko Hübner

Ordinarie revisorer

Magnus Hammarberg	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulf Svensson	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Maria Braula (sammankallande)
Gertrud Nilsson-Björklund
Jeanette Dontchewa

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. *ph*

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 85 619 000 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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 273 472 tkr och planerat underhåll för 163 016 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 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 2011 sker med 400 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

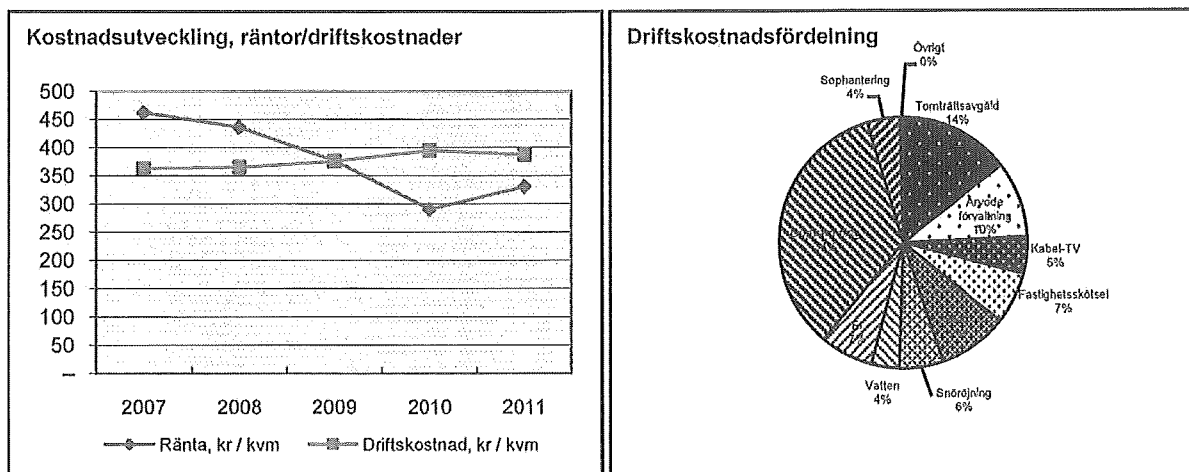
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 februari 2011. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. *pk*

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 723	5 671	5 692	5 612	5 467
Årets resultat	515	950	560	559	501
Balansomslutning	119 048	119 679	119 924	120 261	118 968
Soliditet %	55%	54%	53%	53%	53%
Likviditet %	383%	418%	382%	218%	259%
Driftskostnad, kr / kvm	388	395	376	366	363
Ränta, kr / kvm	331	290	377	436	462
Lån, kr / kvm	8 413	8 593	8 774	8 791	8 808

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 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 870 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ITK AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Riksbyggen	Yttre skötsel <i>pk</i>

Styrelsen har ordet

I slutet av budgetåret bands det rörliga lånet 17,9 miljoner på 3 år, med en ränta till 3,29 %. Räntorna har stigit och därmed har den rörliga räntan visat sig ligga högre än lån med bindningstider på 1- 3 år. Lånet har tidigare under budgetåret amorterats av med 1 miljon. Fortum har reglerat en kredit till föreningen på 53.000 kr som härstammade från år 2003. Årets besiktning av fastigheten är utförd. Vi följer vår rullande underhållsplan. Inget speciellt fanns att anmärka. Trasiga takskivor som fungerar som tak på övre balkongerna återstår att byta på en del ställen. Firman som åtagit sig att byta skivor har svårt att komma till åtgärd, trots påtryckningar. Regleringen av värmesystemet gick sönder under hösten (2010) och nytt styrsystem fick upphandlas, kostnad 150.000 kr . Vi har nu en toppenutrustning som via uppkoppling kan övervakas av RB. Sträng vinter har bidragit till högre värme och snöröjningskostnader (jämfört med normalvinter). Skadegörelse sker i perioder, marginellt lägre kostnad i år. Under våren hade vi en gemensam arbetsdag som förbereddes av fixargruppen och styrelsen. Glädjande var den stora anslutningen. Staket oljades in och träd ansades . Container var inhyrd och medlemmarna hade möjlighet att göra av med sitt överskott av saker. Styrelsen för det gångna året tackar medlemmarna för förtroendet. Trots oroligheterna på marknaden ser styrelsen framtiden an med tillförsikt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	253 025
Årets resultat före fondförändring	514 832
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 016
Summa över/underskott	<u>530 873</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	530 873

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 731 491	5 732 171
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 61 890	- 61 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	53 013	0
		<u>5 722 614</u>	<u>5 670 821</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 273 472	- 197 551
Planerat underhåll	5	- 163 016	- 6 787
Fastighetsavgift/skatt		- 63 619	- 60 399
Driftskostnader	6	-2 437 421	-2 486 768
Övriga kostnader	7	- 14 332	- 15 005
Personalkostnader	8	- 57 684	- 69 566
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 293 388	- 293 388
		<u>-3 302 932</u>	<u>-3 129 464</u>
Rörelseresultat		2 419 682	2 541 357
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 950	4 582
Ränteintäkter	10	41 095	15 769
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		130 889	213 114
Räntekostnader	11	-2 080 784	-1 824 897
		<u>-1 904 850</u>	<u>-1 591 432</u>
Resultat efter finansiella poster		514 832	949 925
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>514 832</u>	<u>949 925</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 400 000	- 400 000
Inspråktagande av underhållsfond	163 016	6 787
Förändring av underhållsfond	<u>- 236 984</u>	<u>- 393 213</u>

Resultat efter fondförändring 277 848 556 712 *pu*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	115 700 570	115 993 958
Pågående byggnation och förskott		3 594	3 594
		<u>115 704 164</u>	<u>115 997 552</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		<u>115 743 664</u>	<u>116 037 052</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	61 183
Övriga fordringar	14	15 206	13 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	216 306	202 673
		<u>231 512</u>	<u>277 043</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 000 000	2 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		821	821
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 072 038	863 845
		<u>1 072 859</u>	<u>864 666</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 304 371</u>	<u>3 641 709</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>119 048 035</u>	<u>119 678 761</u> <i>pn</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		2 130 525	1 893 541
		<u>64 870 525</u>	<u>64 633 541</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		253 025	- 303 687
Årets resultat		514 832	949 925
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Anspråktagande av underhållsfond		163 016	6 787
		<u>530 873</u>	<u>253 025</u>
Summa eget kapital		65 401 398	64 886 566
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	52 783 567	53 920 192
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		115 416	115 416
Leverantörsskulder		183 355	144 591
Skatteskulder		6 206	0
Övriga skulder, kortfristiga	19	84 307	84 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	473 786	527 692
		<u>863 070</u>	<u>872 003</u>
Summa skulder		53 646 637	54 792 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 048 035	119 678 761

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga *pn*

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2 665 918 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.

Byggnader

0,25% av anskaffningsvärdet *ph*

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-08-31	2010-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 349 565	5 351 330
Hyror, lokaler	185 427	184 041
Hyror, p-platser	196 500	196 800
	5 731 491	5 732 171
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 61 890	- 61 350
	- 61 890	- 61 350
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	48	0
Övriga ersättningar	52 965	0
	53 013	0
Not 4 Reparationer		
Bostäder	90 014	61 150
Vattenskador	7 496	0
Tvättstugor	4 387	1 519
Gemensamma utrymmen	7 094	9 344
Reparationer - Installationer	19 238	0
Vatten/Avlopp	50 194	4 691
Ventilation	2 856	11 140
Elinstallationer	21 133	44 763
Tele/TV/Porttelefon	0	29 930
Hissar	15 767	14 023
Övriga installationer	0	2 291
Huskropp	39 250	775
Vandalisering	16 043	17 925
	273 472	197 551
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	804	6 787
Värme	141 063	0
Hissar	21 149	0
	163 016	6 787
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	322 926	395 634
Vägavgifter, arrende	1 464	0
Fastighetsförsäkring	45 220	41 077
Arvode förvaltning	218 531	216 328
Kabel-TV	105 892	97 772
IT-kostnader	404	0
Inkasso	- 800	0
Revisionsarvode, externt	25 000	23 639
Möteskostnader	5 592	0

ph

	2011-08-31	2010-08-31
Övriga förvaltningskostnader	16 063	19 342
Fastighetsskötsel	148 951	110 594
Trädgårdsskötsel	110 708	130 781
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 500	- 20 900
Städ	202 722	202 395
Obligatoriska besiktningar	14 801	31 163
Snöröjning	128 037	156 711
Drift och förbrukning, övrigt	18 750	0
Förbrukningsmateriel	481	9 521
Vatten	81 990	81 464
El	154 902	155 330
Uppvärmning	760 942	733 279
Sophantering	96 345	102 638
	2 437 421	2 486 768

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 125	0
Telefon och porto	9 022	10 705
Medlems- och föreningsavgifter	3 160	3 736
Köpta tjänster	0	364
Bankkostnader	25	200
	14 332	15 005

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 125	45 975
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 537	3 030
Arvode årsstämмоordförande	2 000	2 900
Föreningsvald revisor	2 840	2 840
Summa	51 502	54 745
Sociala kostnader	6 182	14 821
	57 684	69 566

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	293 388	293 388
	293 388	293 388

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	902	639
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 088	15 130
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	129	0
Övriga ränteintäkter	976	0
	41 095	15 769

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 065 470	1 824 897
Övriga finansiella kostnader	15 314	0
	2 080 784	1 824 897 <i>pu</i>

	2011-08-31	2010-08-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärden	117 355 262	117 355 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 361 304	-1 067 916
	-1 361 304	-1 067 916
Årets avskrivning byggnader	- 293 388	- 293 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 654 692	-1 361 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 700 570	115 993 958
Varav		
Byggnader	115 700 570	115 993 958
Taxeringsvärden		
bostäder	84 400 000	84 400 000
lokaler	1 219 000	1 219 000
Totalt taxeringsvärde	85 619 000	85 619 000
varav byggnader	64 219 000	64 219 000
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen, 79 st á 500 kr	39 500	39 500
	39 500	39 500
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	14 163	13 187
Andra kortfristiga fordringar	1 043	0
	15 206	13 187
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 009	18 065
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 660	8 148
Förutbetald tomträttsavgäld	26 375	111 926
Övriga förutbetalda kostnader	106 967	40 884
Upplupna ränteintäkter	9 370	1 649
Upplupna räntebidrag	0	4 675
Fastighetsförsäkring	19 925	17 326
	216 306	202 673 <i>ph</i>

2011-08-31 2010-08-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 000 000 2 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,45	2011-09-06
90 dagar	1 000 000	2,75	2011-09-09

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	62 740 000	1 893 541	253 025
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 236 984
Avsättning till underhållsfond		400 000	
Uttag ur underhållsfond		- 163 016	
Årets resultat			514 832
Vid årets slut	62 740 000	2 130 525	530 873

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	52 898 983	54 035 608
Avgår nästa års amortering	- 115 416	- 115 416
Skuld vid årets slut	52 783 567	53 920 192

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,89%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,29 2014-08-22	18 908 404	1 000 000	17 908 404
SBAB	3,82 2012-01-11	18 388 140	136 625	18 251 515
SBAB	4,93 2017-06-15	16 739 064		16 739 064
		54 035 608	1 136 625	52 898 983

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	84 304	84 304
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
	84 307	84 304 <i>ph</i>

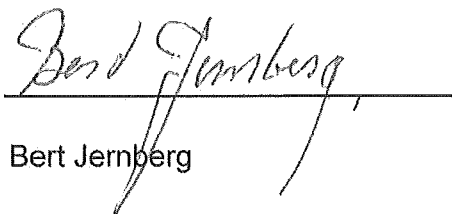
2011-08-31

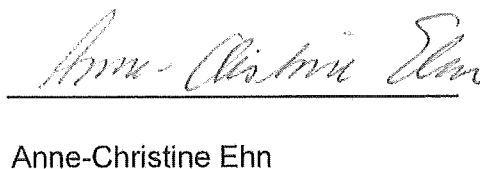
2010-08-31

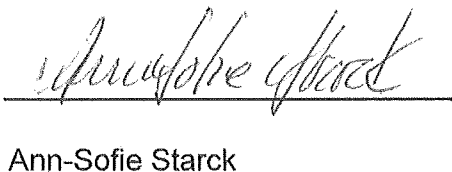
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

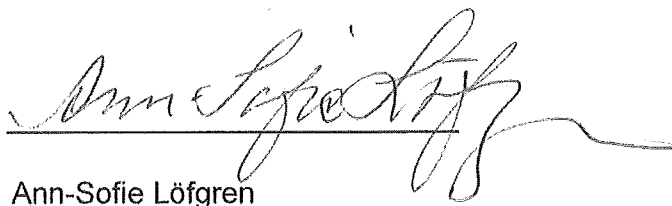
Upplupna elkostnader	11 965	11 947
Upplupna värmekostnader	0	24 720
Upplupna kostnader för renhållning	5 046	9 438
Upplupna revisionsarvoden	26 250	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 586
Förutbetalda hyror och avgifter	430 525	435 526
	473 786	527 692

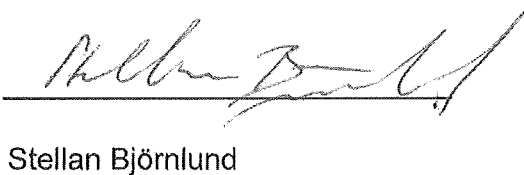
Stockholm 2011-12- 18


Bert Jernberg

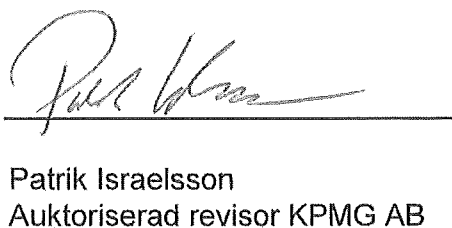

Anne-Christine Ehn

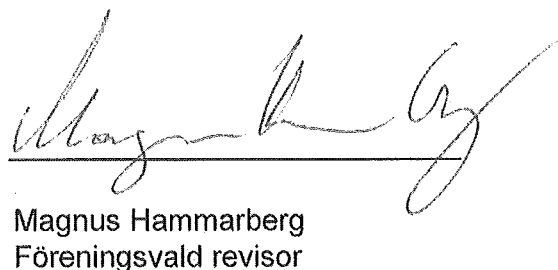

Ann-Sofie Starck


Ann-Sofie Löfgren


Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 januari 2012


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor KPMG AB


Magnus Hammarberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Rusthållaren

Org nr 716421-6504

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Rusthållaren för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. 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 den 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 har 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 januari 2012

KPMG AB



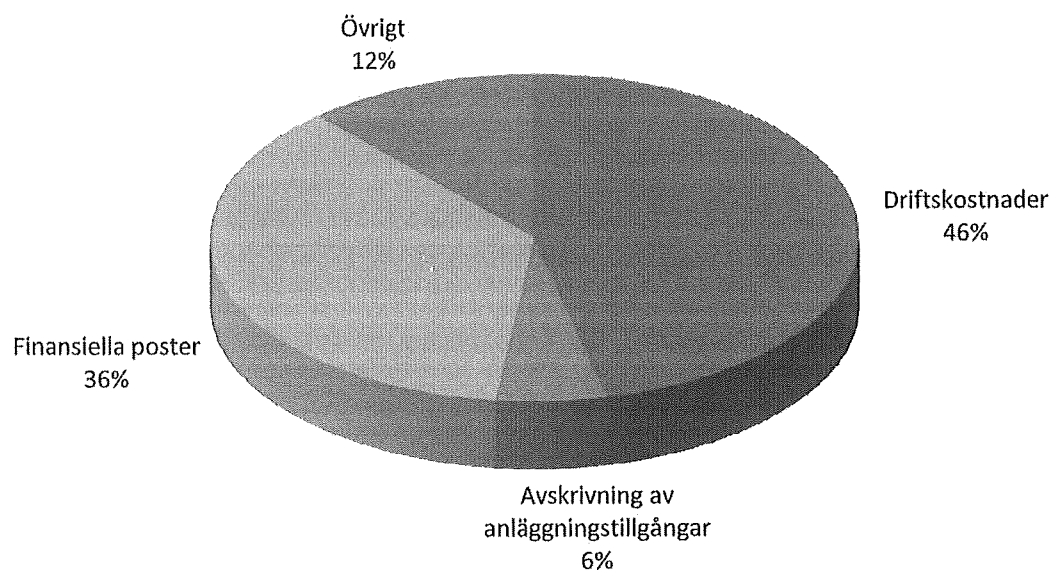
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



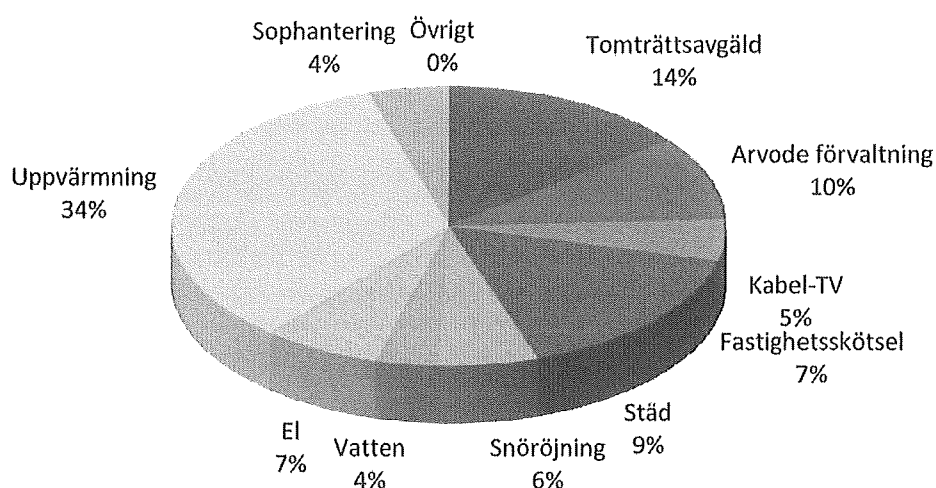
Magnus Hammarberg
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	273 472	197 551
Planerat underhåll	163 016	6 787
Fastighetsavgift/skatt	63 619	60 399
Driftskostnader	2 437 421	2 486 768
Övriga kostnader	14 332	15 005
Personalkostnader	57 684	69 566
Avskrivning av anläggningstillgångar	293 388	293 388
Finansiella poster	1 914 220	1 824 897
Summa kostnader	5 217 152	4 954 361



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Tomträttsavgäld	322 926	395 634
Vägavgifter, arrende	1 464	0
Fastighetsförsäkring	45 220	41 077
Arvode förvaltning	218 531	216 328
Kabel-TV	105 892	97 772
IT-kostnader	404	0
Inkasso	- 800	0
Revisionsarvode, externt	25 000	23 639
Möteskostnader	5 592	0
Övriga förvaltningskostnader	16 063	19 342
Fastighetsskötsel	148 951	110 594
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 500	- 20 900
Städ	202 722	202 395
Obligatoriska besiktningar	14 801	31 163
Snöröjning	128 037	156 711
Drift och förbrukning, övrigt	18 750	0
Förbrukningsmateriel	481	9 521
Vatten	81 990	81 464
El	154 902	155 330
Uppvärmning	760 942	733 279
Sophantering	96 345	102 638
Summa driftskostnader	2 326 713	2 355 987



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

6144	6144
------	------

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	53	64
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	36	35
Kabel-TV	17	16
IT-kostnader	0	0
Inkasso	0	0
Revisionsarvode, externt	4	4
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	24	18
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Städ	33	33
Obligatoriska besiktningar	2	5
Snöröjning	21	26
Drift och förbrukning, övrigt	3	0
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	13	13
El	25	25
Uppvärmning	124	119
Sophantering	16	17
Summa driftskostnader	379	383

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.

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 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