



Riksbyggens Brf Rusthållaren
Org nr 716421-6504
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

*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 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 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens brf Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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
Leif Karlsson	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Bert Jernberg, Anne-Christine Ehn samt suppleanterna Britt-Marie Carlsson och Claus Lilja

Ordinarie revisorer

Magnus Hammarberg	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulf Svensson	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Maria Braula	Sammanställande
Gertrud Nilsson/Björklund	

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.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

RB BRF RUSTHÅLLAREN

716421-6504

Total bostadsarea: 6 152 kvm
Total lokalarea: 136 kvm

Årets taxeringsvärde 85 619 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 85 819 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm 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 169 tkr och planerat underhåll för 180 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4190 tkr de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 419 tkr (68 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2012 sker med 400 tkr

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

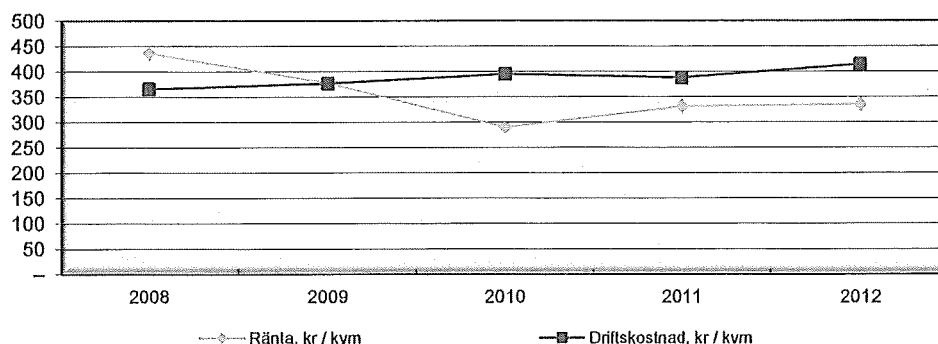
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 februari 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

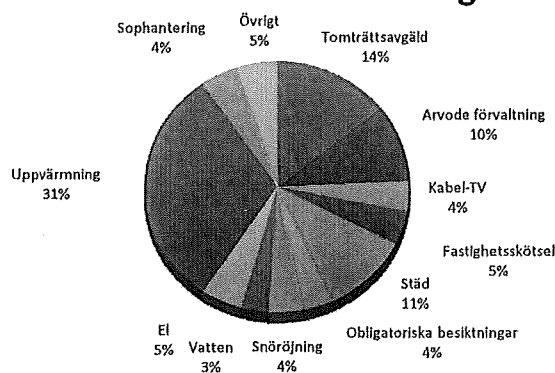
	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 647	5 723	5 671	5 692	5 612
Årets resultat	172	515	950	560	559
Balansomslutning	119 179	119 048	119 679	119 924	12 261
Soliditet %	55%	55%	54%	53%	53%
Likviditet %	373%	383%	418%	382%	218%
Driftskostnad, kr / kvm	414	388	395	376	366
Ränta, kr / kvm	335	331	290	377	436
Lån, kr / kvm	8 390	8 413	8 593	8 774	8 791

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftkostnadsfördelning

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 867 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011/2012 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Yttre skötsel
ITK AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv

Styrelsen har ordet

Vi har under året utfört flera kostnadskrävande åtgärder såsom stamspolning, byte av takskivor (tak på övre balkongerna), lägenhetsbesiktning och behandling av golven i våra trapphus.

Årets besiktning av fastigheten är utförd. Inget speciellt fanns att anmärka. Vi följer vår rullande underhållsplan.

Ett nytt avtal är tecknat med Comhem vilket kommer att ge lägre kostnader för föreningen. Vi har även tecknat avtal med STOKAB, vilket innebär att vi får fiber dragen till husnod (skåp) i vår fastighet vilket ger möjlighet (valfrihet) till öppen fiber i framtiden. Nytt fjärrvärmeavtal är också tecknat, vilket förhoppningsvis kommer att ge lägre värmekostnader.

Trots extra kostnader (se första stycket) har vi ett positivt resultat och med hjälp av att räntorna har varit fortsatt gynnsamma har styrelsen bestämt att inte höja hyran.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	530 874
Årets resultat före fondförändring	172 215
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	179 750
Summa överskott	<u>482 838</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	482 838

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 717 409	5 731 491
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 72 440	- 61 890
Övriga förvaltningsintäkter		1 591	53 013
		<u>5 646 560</u>	<u>5 722 614</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 169 143	- 273 472
Planerat underhåll	4	- 179 750	- 163 016
Fastighetsavgift/skatt		- 138 914	- 63 619
Driftskostnader	5	-2 604 070	-2 437 421
Övriga kostnader	6	- 16 031	- 14 332
Personalkostnader	7	- 70 101	- 57 684
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 293 388	- 293 388
		<u>-3 471 397</u>	<u>-3 302 932</u>
Rörelseresultat		2 175 162	2 419 682
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 950	3 950
Ränteintäkter	8	60 751	41 095
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		38 287	130 889
Räntekostnader	9	-2 105 936	-2 080 784
		<u>-2 002 948</u>	<u>-1 904 850</u>
Resultat efter finansiella poster		172 215	514 832
Årets resultat		<u>172 215</u>	<u>514 832</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Anspråktagande av underhållsfond		179 750	163 016
Förändring av underhållsfond		- 220 250	- 236 984
Resultat efter fondförändring		- 48 035	277 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	115 407 182	115 700 570
Pågående byggnation och förskott		0	3 594
		<u>115 407 182</u>	<u>115 704 164</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		115 446 682	115 743 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	14 229	15 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	218 558	216 306
		<u>232 787</u>	<u>231 512</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	2 400 000	2 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		0	821
Avräkning med Swedbank		1 099 221	1 072 038
		<u>1 099 221</u>	<u>1 072 859</u>
Summa omsättningstillgångar		3 732 008	3 304 371
SUMMA TILLGÅNGAR		119 178 690	119 048 035

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		2 350 775	2 130 525
		<u>65 090 775</u>	<u>64 870 525</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		530 874	253 025
Årets resultat		172 215	514 832
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Anspråktagande av underhållsfond		179 750	163 016
		<u>482 838</u>	<u>530 874</u>
Summa eget kapital		65 573 613	65 401 399
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	52 603 197	52 783 567
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		147 893	115 416
Leverantörsskulder		193 969	183 355
Skatteskulder		82 495	6 206
Övriga kortfristiga skulder	17	84 304	84 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	493 219	473 786
		<u>1 001 880</u>	<u>863 070</u>
Summa skulder		53 605 077	53 646 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 178 690	119 048 035
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 331 462	5 349 565
Hyror, lokaler	189 147	185 427
Hyror, p-platser	196 800	196 500
	5 717 409	5 731 491

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 72 440	- 61 890
	- 72 440	- 61 890

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration	14 945	0
Bostäder	19 240	90 014
Vattenskador	0	7 496
Tvättstugor	3 357	4 387
Gemensamma utrymmen	2 166	7 094
Installationer	31 937	19 238
Vatten/Avlopp	2 435	50 194
Ventilation	- 2 821	2 856
Elinstallationer	0	21 133
Hissar	69 231	15 767
Huskropp	6 521	39 250
Gårdar och grönanläggningar	5 534	0
Vandalisering	16 599	16 043
	169 143	273 472

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	0	804
VA/Sanitet	76 875	0
Värme	0	141 063
Hissar	0	21 149
Huskroppar	102 875	0
	179 750	163 016

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	346 742	322 926
Vägavgifter, arrende	1 485	1 464
Fastighetsförsäkring	51 311	45 220
Arvode förvaltning	246 441	218 531
Kabel-TV	93 913	105 892
IT-kostnader	1 830	404
Juridiska kostnader	1 200	- 800
Revisionsarvode, externt	25 000	25 000
Möteskostnader	0	5 592
Övriga förvaltningskostnader	6 455	16 063
Fastighetsskötsel	107 927	148 951
Trädgårdsskötsel	177 443	110 708
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 800	- 21 500
Systematiskt brandskyddsarbete	36 949	0
Städ	255 074	202 722
Obligatoriska besiktningar	97 446	14 801
Snöröjning	100 279	128 037

	2012-08-31	2011-08-31
Drift och förbrukning, övrigt	0	18 750
Förbrukningsmateriel	5 674	481
Vatten	80 871	81 990
El	121 799	154 902
Uppvärmning	758 619	760 942
Sophantering	103 414	96 345
	2 604 070	2 437 421

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 810	0
Kreditupplysningar	0	2 125
Telefon och porto	10 271	9 022
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 160
Bankkostnader	0	25
	16 031	14 332

Not 7 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	43 500	45 125
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 321	1 537
Övriga kostnadsersättningar	1 167	0
Arvode uppdragstagare	2 900	2 000
Föreningsvald revisor	3 000	2 840
Utbildning, förtroendevalda	800	0
Summa	56 688	51 502
Sociala kostnader	13 413	6 182
	70 101	57 684

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	768	902
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	59 737	39 088
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	184	129
Övriga ränteintäkter	63	976
	60 751	41 095

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 105 936	2 065 470
Övriga finansiella kostnader	0	15 314
	2 105 936	2 080 784

2012-08-31 2011-08-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

117 355 262 117 355 262

Summa anskaffningsvärden

117 355 262 117 355 262

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 654 692 -1 361 304

-1 654 692 -1 361 304

Årets avskrivning byggnader

- 293 388 - 293 388

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 948 080 -1 654 692

Restvärde enligt plan vid årets slut

115 407 182 115 700 570

Varav

Byggnader

115 407 182 115 700 570

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 11 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen, 79 st á 500 kr

39 500 39 500

39 500 39 500

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto

14 229 14 163

Andra kortfristiga fordringar

0 1 043

14 229 15 206

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

60 841 45 009

Förutbetald renhållning

2 833 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

5 658 8 660

Förutbetald telefon

2 175 0

Förutbetald tomträttsavgäld

124 633 26 375

Övriga förutbetalda kostnader

0 106 967

Upplupna ränteintäkter

0 9 370

Förutbetalda försäkringspremier

22 418 19 925

218 558 216 306

2012-08-31 2011-08-31

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 400 000 2 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	2,40	2012-09-13
90 dagar	2 000 000	2,70	2012-10-12

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	62 740 000	2 130 525	530 874
Förändring av underhållsfond			- 220 250
Avsättning till underhållsfond		400 000	
Uttag ur underhållsfond		- 179 750	
Årets resultat			172 215
Vid årets slut	62 740 000	2 350 775	482 838

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	52 751 090	52 898 983
Avgår nästa års amortering	- 147 893	- 115 416
Skuld vid årets slut	52 603 197	52 783 567

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,99%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,29	2014-08-22	17 908 404			17 908 404
SBAB	3,60	2013-01-11	18 251 515		147 893	18 103 622
SBAB	4,93	2017-06-15	16 739 064			16 739 064
			52 898 983		147 893	52 751 090

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

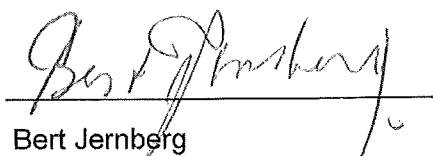
Övriga skulder till kunder	84 304	84 304
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3
	84 304	84 307

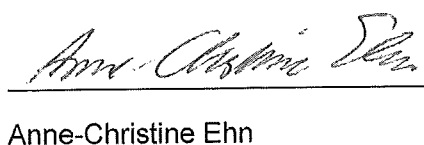
2012-08-31 2011-08-31

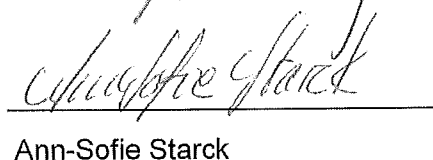
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	6 525	11 965
Upplupna värmekostnader	21 125	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 334	5 046
Upplupna revisionsarvoden	27 500	26 250
Förutbetalda hyror och avgifter	430 735	430 525
	<u>493 219</u>	<u>473 786</u>

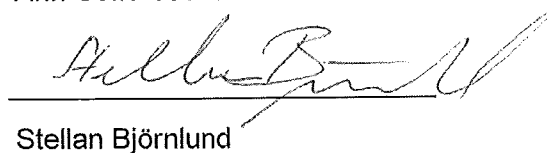
Stockholm 2012/213


Bert Jernberg


Anne-Christine Ehn

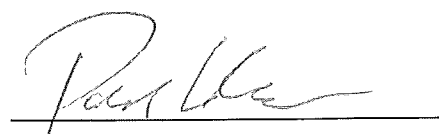

Ann-Sofie Starck

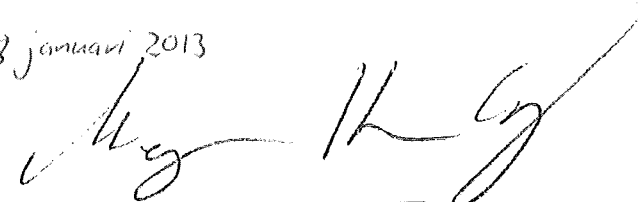

Ann-Sofie Löfgren


Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 januari 2013


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor KPMG AB


Magnus Hammarberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Rusthållaren, org.nr 716421-6504

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Rusthållaren för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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.

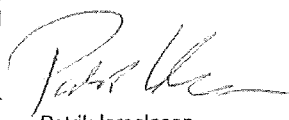
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 januari 2013

KPMG AB



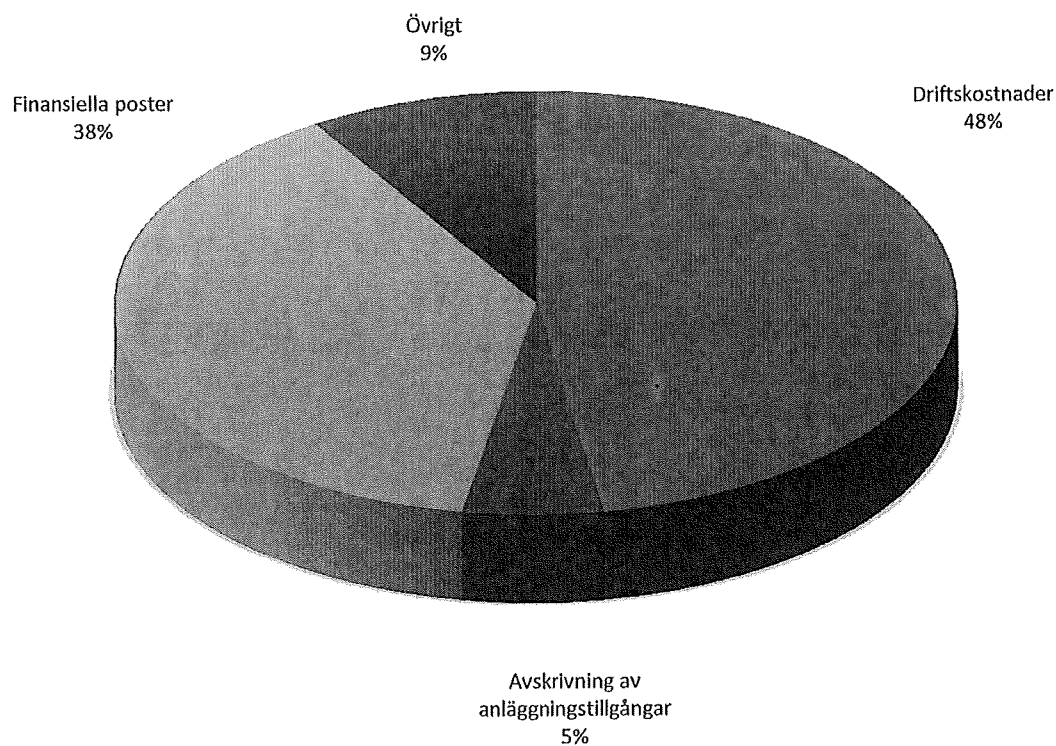
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Magnus Hammarberg
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	169 143	273 472
Planerat underhåll	179 750	163 016
Fastighetsavgift/skatt	138 914	63 619
Driftskostnader	2 604 070	2 437 421
Övriga kostnader	16 031	14 332
Personalkostnader	70 101	57 684
Avskrivning av anläggningstillgångar	293 388	293 388
Finansiella poster	2 105 936	2 080 784
Summa kostnader	5 577 333	5 383 716

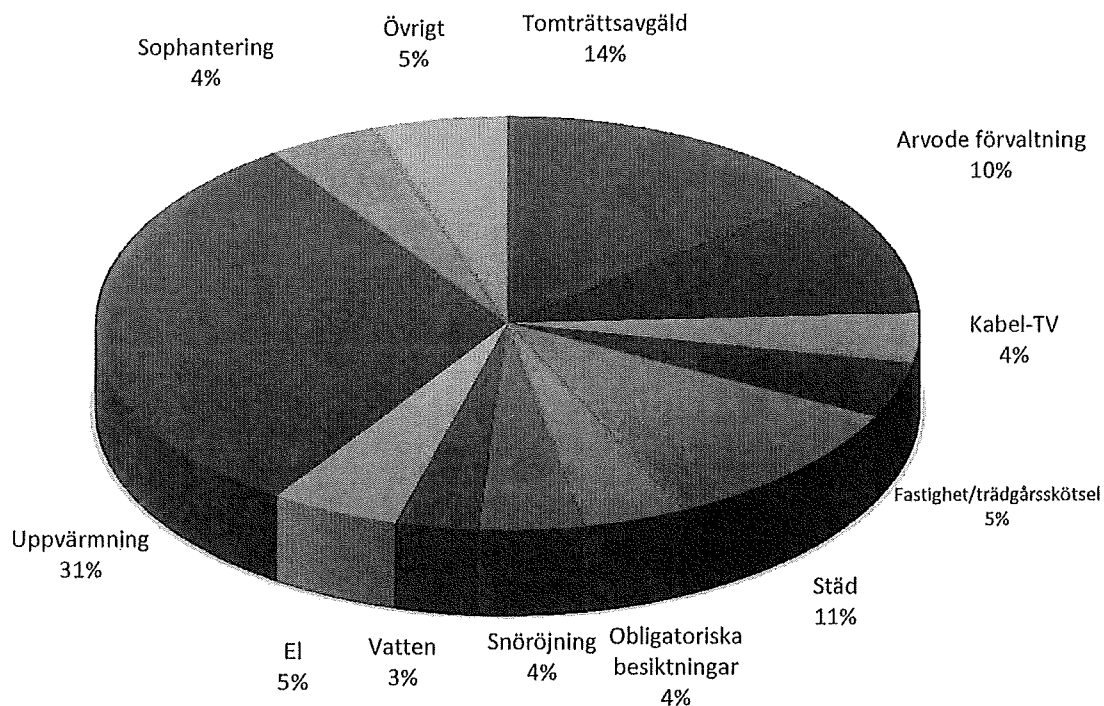


RB BRF RUSTHÄLLAREN

716421-6504

Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Tomträttsavgäld	346 742	322 926
Vägavgifter, arrende	1 485	1 464
Fastighetsförsäkring	51 311	45 220
Arvode förvaltning	246 441	218 531
Kabel-TV	93 913	105 892
IT-kostnader	1 830	404
Juridiska kostnader	1 200	- 800
Revisionsarvode, externt	25 000	25 000
Möteskostnader	0	5 592
Övriga förvaltningskostnader	6 455	16 063
Fastighetsskötsel	107 927	148 951
Trädgårdsskötsel	177 443	110 708
Systematiskt brandskyddsarbete	36 949	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 800	- 21 500
Städ	255 074	202 722
Obligatoriska besiktningar	97 446	14 801
Snöröjning	100 279	128 037
Drift och förbrukning, övrigt	0	18 750
Förbrukningsmateriel	5 674	481
Vatten	80 871	81 990
El	121 799	154 902
Uppvärmning	758 619	760 942
Sophantering	103 414	96 345
Summa driftskostnader	2 604 070	2 437 421



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	6144	6144
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	56	53
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	40	36
Kabel-TV	15	17
Revisionsarvode, externt	4	4
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	3
Fastighetsskötsel	18	24
Trädgårdsskötsel	29	18
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Systematiskt brandskyddsarbete	6	0
Städ	42	33
Obligatoriska besiktningar	16	2
Snöröjning	16	21
Drift och förbrukning, övrigt	0	3
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	13	13
El	20	25
Uppvärmning	123	124
Sophantering	17	16
Summa driftskostnader	424	397

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 motsvaras 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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