
Årsredovisning

RB Brf Rusthållaren 1/9
2013 - 31/8 2014
Org nr 716421-6504

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 teck-

nats 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 folkrelseföretag 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Rusthållaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Bert Jernberg	Ordförande
Anne-Christine Ehn	Vice ordförande
Ann-Sofie Starck	Sekreterare
Nils Brown	
Stellan Björnlund	

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman
Claus Lilja	Stämman
Milko Hübner	Stämman
Joel Nilsson Erleman	Riksbyggen

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

Ordinarie revisorer

Magnus Hammarberg	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulf Svensson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Maria Braula	Sammanställande	Stämman
Paul Hammarstedt		Stämman

Studieorganisatör

Britt-Marie Carlsson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt i fastigheten Landsfogden 7 och Skeppsmäklaren 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 79 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 2001-2002. Fastighetens adress är Lagavägen 12-36. Samtliga lägenheter är uppförda med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

Total bostadsarea: 6 144 m²

Total lokalarea: 136 m²

Årets taxeringsvärde 93 720 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 720 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa

Hemförsäkring bostadsrättstillägget bekostas individuellt 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.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 294 tkr och planerat underhåll för 66 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 790 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 579 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

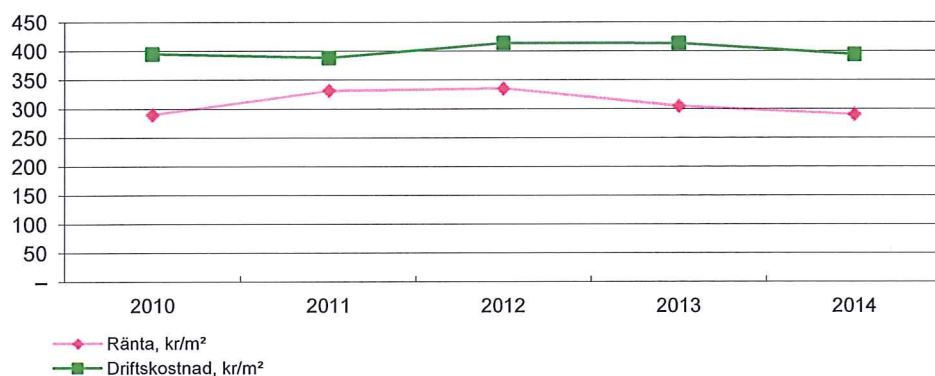
Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen

K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar,

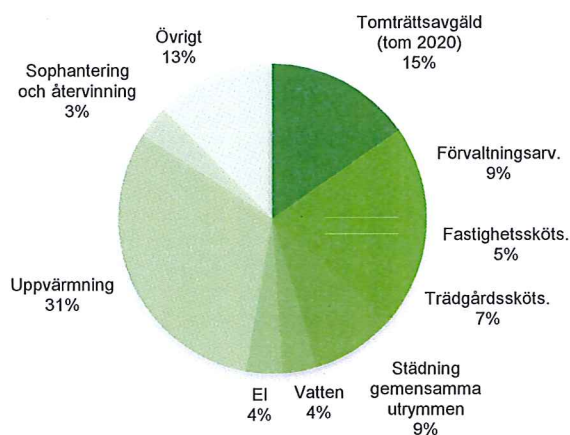
investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 720	5 645	5 647	5 723	5 671
Årets resultat	616	177	172	515	950
Balansomslutning	120 192	119 228	119 179	119 048	119 679
Soliditet	55%	55%	55%	55%	54%
Likviditet	345%	385%	373%	383%	418%
Drifstkostnad, kr/m²	394	413	414	388	395
Ränta, kr/m²	290	305	335	331	290
Lån, kr/m²	8 355	8 375	8 390	8 413	8 593

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 879 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen/växthus utveckling	Fastighetsutveckling
ITKAB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Styrelsen har ordet

Nytt avtal har upprättats med Växthuset Utveckling AB för yttre skötsel.

Stockholms stad har gjort en justering av tomtgränsen mot torget. Gränsen går nu vid muren (tvättstugan) och rabatterna vid gaveln på vårt hus. Lyktstolparna parallellt med gångvägen mot trappen kommer staden att byta ut och nya träd kommer att planteras.

Rasskydd på glastaken över balkongerna har monterats.

Besiktning av fastigheten är gjord enligt plan.

Styrelsen har anlitat en advokatbyrå som har fått i uppdrag att få till stånd någon klarhet i ansvar från

Riksbyggens sida, då en del av våra medlemmar tidigare drabbats av kakelsläpp i badrummen.

Vår ekonomi gynnas fortfarande av att räntorna är låga. Ett av lånen har under året omsatts till 1.81 % ränta på två år. Våra tre lån är nu fördelade på rörligt (tre månader), 2 år och lång bindningstid (återstår 3 år).

Styrelsen ser framtiden an med tillförsikt och tackar för det gångna året

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	321 007
Årets resultat före fondförändring	615 949
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 657
Summa överskott	402 613

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	402 613
----------------------------	---------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 789 875	5 720 057
Hyses- och avgiftsbortfall, P-platser		- 70 450	- 75 530
Inkassointäkter		180	820
		<u>5 719 605</u>	<u>5 645 347</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 293 641	- 467 119
Planerat underhåll	3	- 65 657	- 60 893
Fastighetsavgift/skatt		- 108 333	- 107 788
Driftkostnader	4	-2 472 854	-2 595 524
Övriga kostnader	5	- 39 675	- 39 356
Personalkostnader	6	- 73 915	- 66 320
Avskrivning av byggnader		- 293 388	- 293 388
		<u>-3 347 463</u>	<u>-3 630 387</u>
Rörelseresultat		2 372 142	2 014 959
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 634	3 239
Ränteintäkter och liknande poster	7	62 084	71 389
Räntekostnader fastighetslån		-1 821 911	-1 912 311
		<u>-1 756 193</u>	<u>-1 837 683</u>
Resultat efter finansiella poster		615 949	177 276
Årets resultat		615 949	177 276
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		65 657	60 893
Resultat efter fondförändring		81 606	- 161 831

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	114 820 406	115 113 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		114 859 906	115 153 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	3 989
Skattekonto		124 832	91 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	211 885	224 431
		<u>336 717</u>	<u>320 246</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	11	4 000 000	3 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>995 488</u>	<u>754 041</u>
Summa omsättningstillgångar		5 332 205	4 074 287
SUMMA TILLGÅNGAR		120 192 111	119 227 581

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		3 224 225	2 689 882
		<u>65 964 225</u>	<u>65 429 882</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		321 007	482 838
Årets resultat		615 949	177 276
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		65 657	60 893
		<u>402 613</u>	<u>321 007</u>
Summa eget kapital		66 366 838	65 750 889
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	52 278 426	52 417 711
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	13	183 899	173 289
Leverantörsskulder		182 717	178 200
Skatteskulder		84 232	123 793
Övriga kortfristiga skulder	14	125 934	84 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	970 064	499 063
		<u>1 546 846</u>	<u>1 058 980</u>
Summa skulder		53 825 272	53 476 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 192 111	119 227 581
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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 665 918 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Procentuell avskrivning
Byggnader	Rak	0,25%

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 401 328	5 347 898
Hyror, lokaler	190 547	175 359
Hyror, p-platser	198 000	196 800
	<u>5 789 875</u>	<u>5 720 057</u>

Not 2 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	15 838	49 473
Bostäder	13 755	27 153
Vattenskador	11 867	48 758
Tvättstugor	—	18 090
Gemensamma utrymmen	27 858	44 620
Vatten/Avlopp	68 533	33 083
Värme	26 093	47 979
Ventilation	12 676	10 379
Elinstallationer	19 394	31 765
Hissar	44 733	80 129
Låssystem	21 989	26 579
Hus kropp	13 426	9 515
Gårdar och grönanläggningar	5 510	34 846
Vandalisering	11 969	4 750
	<u>293 641</u>	<u>467 119</u>

Not 3 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	5 969	—
Hissar	—	28 494
Byte frekvensare	—	32 399
Snörasskydd	59 688	—
	<u>65 657</u>	<u>60 893</u>

Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (tom 2020)	382 316	379 650
Tillsynsavgifter	7 528	7 224
Försäkringspremier	60 007	54 588
Förvaltningsarvode	235 476	230 058
Kabel-TV	68 271	68 092
IT-kostnader	1 904	1 858
Juridiska kostnader	18 350	1 225
Arvode, yrkesrevisor	24 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	29 572	23 273
Fastighetsskötsel	113 832	111 215
Trädgårdsskötsel	169 047	182 393
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 900	- 16 600
Städning gemensamma utrymmen	227 580	210 721
Obligatoriska besiktningar	33 213	46 651
Snö- och halkbekämpning	62 650	155 171
Förbrukningsmateriel	4 758	4 205

	2014-08-31	2013-08-31
Vatten	90 383	87 232
El	95 154	104 320
Uppvärmning	778 022	837 641
Sophantering och återvinning	84 691	86 606
	<u>2 472 854</u>	<u>2 595 524</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 150	—
Telefon och porto	10 053	12 543
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 950
Köpta tjänster	22 522	16 423
Övriga externa kostnader	—	6 440
	<u>39 675</u>	<u>39 356</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	47 750	45 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 064	5 437
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	3 000	—
Summa	<u>59 814</u>	<u>53 687</u>
Sociala kostnader	14 101	12 633
	<u>73 915</u>	<u>66 320</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	772	1 023
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	60 939	70 050
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	94	1
Ränteintäkter skattekonto	279	315
	<u>62 084</u>	<u>71 389</u>

Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-2 241 468</u>	<u>-1 948 080</u>
	<u>-2 241 468</u>	<u>-1 948 080</u>
Årets avskrivning byggnader	<u>- 293 388</u>	<u>- 293 388</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 534 856</u>	<u>-2 241 468</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>114 820 406</u>	<u>115 113 794</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	92 600 000	92 600 000
lokaler	1 120 000	1 120 000
Totalt taxeringsvärde	<u>93 720 000</u>	<u>93 720 000</u>
varav byggnader	<u>69 120 000</u>	<u>69 120 000</u>

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen, 79 á 500 kr/st.	39 500	39 500
	39 500	39 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	995	2 933
Förutbetalda försäkringspremier	26 449	22 979
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 466	62 825
Förutbetald renhållning	2 839	2 628
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 669	5 683
Förutbetald tomträttsavgäld	127 467	127 383
	211 885	224 431

Not 11 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	4 000 000	1,05	2014-11-24

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	62 740 000	2 689 882	143 731	177 276
Disposition enl årsstämmobeslut			177 276	- 177 276
Avsättning till underhållsfond		600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 65 657	65 657	
Årets resultat				615 949
Vid årets slut	62 740 000	3 224 225	- 213 336	615 949

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	52 462 325	52 591 000
Avgår nästa års amortering	- 183 899	- 173 289
Skuld vid årets slut	52 278 426	52 417 711

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,47%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,81%	2016-06-27	17 908 404			17 908 404
SBAB	1,71%	2015-01-13	17 943 532		128 675	17 814 857
SBAB	4,93%	2017-03-30	16 739 064			16 739 064
			52 591 000		128 675	52 462 325

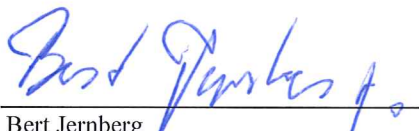
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	118 054	84 304
Skuld sociala avgifter och skatter	—	331
Avräkning hyror och avgifter	7 230	—
Övriga kortfristiga skulder	650	—
	125 934	84 635

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	435 978	—
Upplupna drift- och underhållskostnader	7 240	—
Upplupna elkostnader	6 660	7 465
Upplupna värmekostnader	23 576	22 851
Upplupna kostnader för renhållning	10 194	3 724
Upplupna revisionsarvoden	24 000	25 450
Upplupna styrelsearvoden	1 700	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 119	17 901
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 597	421 672
	<u>970 064</u>	<u>499 063</u>

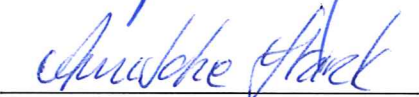
Stockholm, 2014-12-11



Bert Jernberg



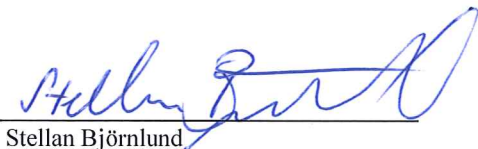
Anne-Christine Ehn



Ann-Sofie Starck



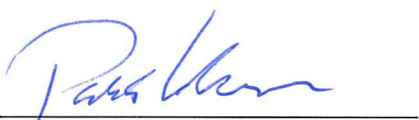
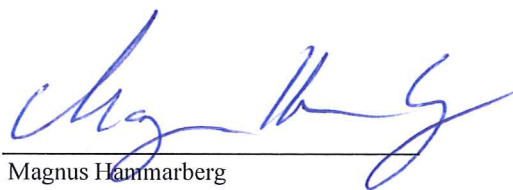
Nils Brown



Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 december 2014

KPMG


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Magnus Hammarberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Rusthållaren för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Riksbyggens Brf Rusthållarens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Rusthållaren för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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.

Revisorns 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 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 11 december 2014

KPMG AB



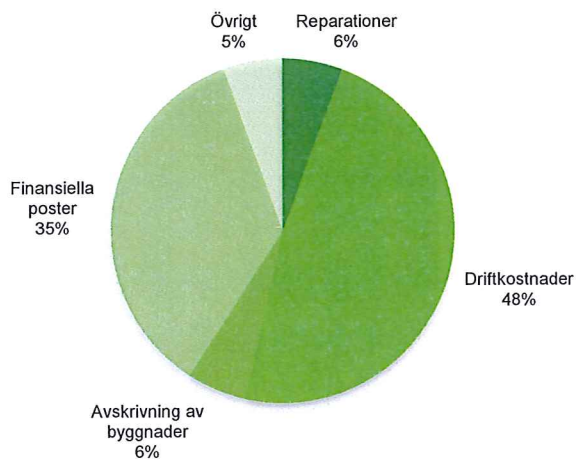
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



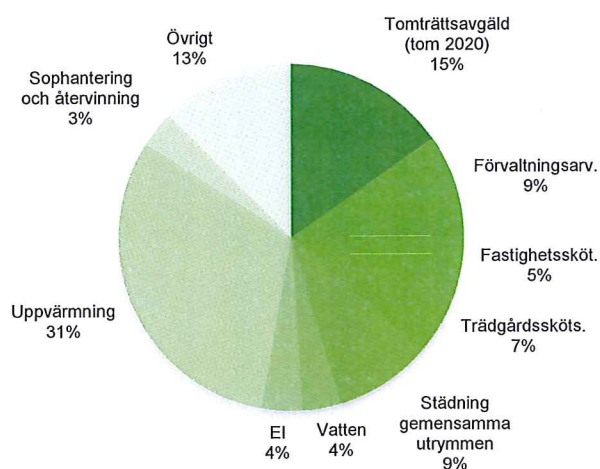
Magnus Hammarberg

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	293 641	467 119
Planerat underhåll	65 657	60 893
Fastighetsavgift/skatt	108 333	107 788
Driftkostnader	2 472 854	2 595 524
Övriga kostnader	39 675	39 356
Personalkostnader	73 915	66 320
Avskrivning av byggnader	293 388	293 388
Finansiella poster	1 821 911	1 912 311
Summa kostnader	5 169 374	5 542 698



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (tom 2020)	382 316	379 650
Tillsynsavgifter	7 528	7 224
Försäkringspremier	60 007	54 588
Förvaltningsarvode	235 476	230 058
Kabel-TV	68 271	68 092
IT-kostnader	1 904	1 858
Juridiska kostnader	18 350	1 225
Arvode, yrkesrevisorer	24 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	29 572	23 273
Fastighetsskötsel	113 832	111 215
Trädgårdsskötsel	169 047	182 393
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 900	- 16 600
Städning gemensamma utrymmen	227 580	210 721
Obligatoriska besiktningar	33 213	46 651
Snö- och halkbekämpning	62 650	155 171
Förbrukningsmateriel	4 758	4 205
Vatten	90 383	87 232
El	95 154	104 320
Uppvärmning	778 022	837 641
Sophantering och återvinning	84 691	86 606
Summa driftkostnader	2 472 854	2 595 524



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6144

6144

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (tom 2020)	62	62
Tillsynsavgifter	1	1
Försäkringspremier	10	9
Förvaltningsarvode	38	37
Kabel-TV	11	11
Juridiska kostnader	3	0
Arvode, yrkesrevisorer	4	3
Övriga förvaltningskostnader	5	4
Fastighetsskötsel	19	18
Trädgårdsskötsel	28	30
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städning gemensamma utrymmen	37	34
Obligatoriska besiktningar	5	8
Snö- och halkbekämpning	10	25
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	15	14
El	15	17
Uppvärmning	127	136
Sophantering och återvinning	14	14
Summa driftkostnader	402	422

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RB Brf Rusthållaren

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Rusthållaren i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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