
Årsredovisning

RB Brf Rusthållaren
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 716421-6504

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



Dagordning enligt § 23 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. 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
2014-09-01 - 2015-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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 93 915 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 720 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Växthus utveckling	Fastighetsskötsel
ITK AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-02-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Claus Lilja	Ordförande	Stämman	2016
Anne-Christine Ehn	Vice ordförande	Stämman	2016
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman	2015
Nils Brown	Ledamot	Stämman	2015
Stellan Björnlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman	2016
Mattias Linderhielm	Stämman	2016
Milko Hübner	Stämman	2015
Joel Nilsson Erleman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Magnus Hammarberg	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulf Svensson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Paul Hammarstedt	Sammanställande	Stämman
Maria Braula		Stämman

Studieorganisatör

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 884 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 252 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 601 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr.

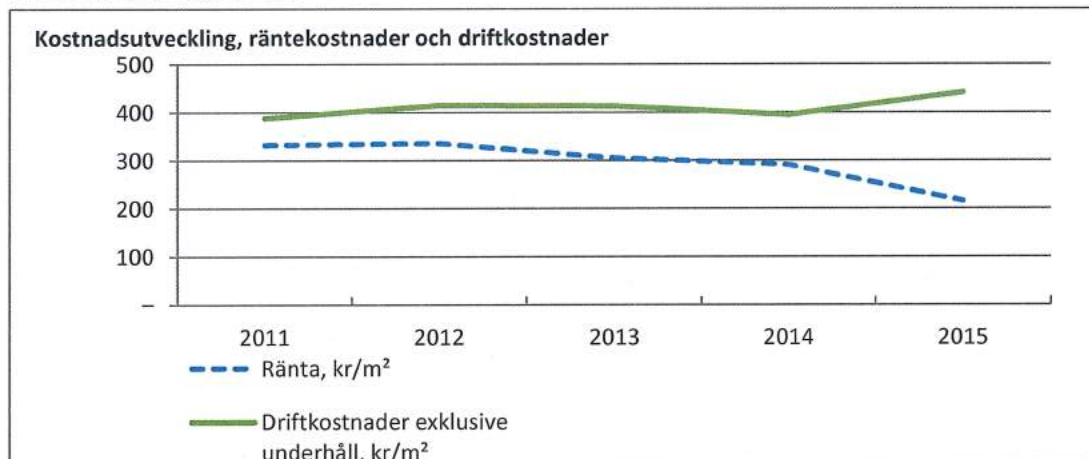
Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration	11
Cirkulationspump	53
Stolpbelysning	39
Staket	103

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Medlemsinformation

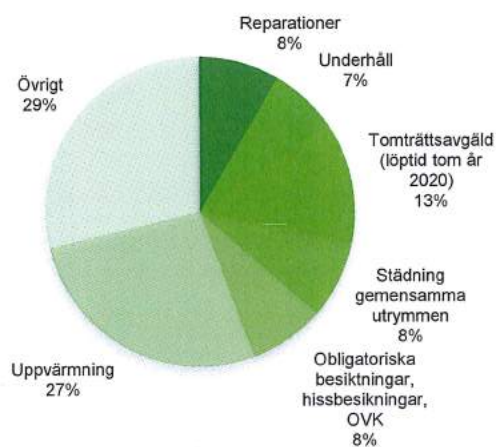
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 752	5 720	5 645	5 647	5 723
Årets resultat	749	616	177	172	515
Balansomslutning	120 131	120 192	119 228	119 179	119 048
Soliditet	56%	55%	55%	55%	55%
Likviditet	563%	345%	385%	373%	383%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	441	394	413	414	388
Ränta, kr/m²	216	290	305	335	331
Lån, kr/m²	8 318	8 355	8 375	8 390	8 413

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



Övrig verksamhet/medlemsarrangemang

Styrelsen har ordet

Cirkulationspump till värmen gick sönder i april och byttes ut.

Besiktning av fastigheten är gjord enligt plan.

Styrelsens advokat fortsätter sitt uppdrag med att få till stånd någon klarhet i ansvarsfrågan från Riksbyggens/Peabs sida, då en del av våra medlemmar har 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 fördelade på ett med rörligt ränta och två med fast ränta.

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	402 613
Årets resultat före fondförändring	748 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	205 691
Summa överskott	<u>756 960</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	756 960

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 751 526	5 719 425
Övriga rörelseintäkter	2	1 614	180
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 753 140	5 719 605
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 971 910	-2 631 183
Övriga externa kostnader	4	- 343 186	- 348 977
Personalkostnader	5	- 69 956	- 73 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 293 388	- 293 388
Summa rörelsekostnader		-3 678 439	-3 347 463
Rörelseresultat		2 074 700	2 372 142
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 634	3 634
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 693	62 084
Räntekostnader fastighetslån		-1 355 371	-1 821 911
Summa finansiella poster		-1 326 044	-1 756 193
Resultat efter finansiella poster		748 656	615 949
Årets resultat		748 656	615 949

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	114 527 018	114 820 406
Summa materiella anläggningstillgångar		114 527 018	114 820 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		114 566 518	114 859 906
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 597	-
Skattekonto		121 653	124 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	101 478	211 885
Summa kortfristiga fordringar		222 534	336 717
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 700 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	641 554	995 488
Summa kassa och bank		641 554	995 488
Summa omsättningstillgångar		5 564 088	5 332 205
SUMMA TILLGÅNGAR		120 130 606	120 192 111

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 740 000	62 740 000
Fond för yttre underhåll		3 618 534	3 224 225
Summa bundet eget kapital		66 358 534	65 964 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 304	- 213 336
Årets resultat		748 656	615 949
Summa fritt eget kapital		756 960	402 613
Summa eget kapital		67 115 494	66 366 838
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	52 027 065	52 278 426
Summa långfristiga skulder		52 027 065	52 278 426
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	203 054	183 899
Leverantörsskulder		96 205	182 717
Skatteskulder		41 039	84 232
Övriga skulder	15	119 301	125 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	528 448	970 064
Summa kortfristiga skulder		988 047	1 546 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 130 606	120 192 111
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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 xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värde-minskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Procentuell av Slutår
Byggnader	Linjär	0,25%

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 428 047	5 401 328
Hyror, lokaler	190 428	190 547
Hyror, p-platser	197 940	198 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 64 890	- 70 450
	<u>5 751 526</u>	<u>5 719 425</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	180	180
Övriga rörelseintäkter	1 434	–
	<u>1 614</u>	<u>180</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	251 660	293 641
Underhåll	205 691	65 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	111 347	108 333
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	382 400	382 316
Vägavgifter, arrende	1 527	7 528
Försäkringspremier	65 329	60 007
Kabel- och digital-TV	68 660	68 271
Fastighetsskötsel	120 732	113 832
Trädgårdsskötsel	119 755	169 047
Återbäring från Riksbyggen	- 12 700	- 13 900
Städning gemensamma utrymmen	247 761	227 580
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktningar, OVK	235 490	33 213
Snö- och halkbekämpning	106 134	62 650
Förbrukningsmateriel	849	4 758
Vatten	101 126	90 383
El	85 422	95 154
Uppvärmning	803 689	778 022
Sophantering och återvinning	77 038	84 691
	<u>2 971 910</u>	<u>2 631 183</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	244 546	235 476
IT-kostnader	1 548	1 904
Juridiska kostnader	18 680	18 350
Arvode, yrkesrevisorer	14 750	24 000
Övriga förvaltningskostnader	42 709	29 572
Kreditupplysningar	900	3 150
Telefon och porto	8 340	10 053
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 950
Köpta tjänster	7 763	22 522
	<u>343 186</u>	<u>348 977</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	38 250	38 250
Sammanträdesarvoden	8 500	9 500
Arvode till valberedningen	–	1 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 627	4 364
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	–	3 000
Summa	54 377	59 814
Sociala kostnader	15 579	14 101
	69 956	73 915

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	293 388	293 388
	293 388	293 388

Utdelning på aktier och andelar	–	–
---------------------------------	---	---

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	117	772
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	25 053	60 939
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	94
Övriga ränteintäkter	480	279
	25 693	62 084

Not 8 Byggnader

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	-2 534 856	-2 241 468
	-2 534 856	-2 241 468
Årets avskrivning byggnader	- 293 388	- 293 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 828 244	-2 534 856
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 527 018	114 820 406
Varav		
Byggnader	114 527 018	114 820 406
Taxeringsvärden		
bostäder	92 600 000	92 600 000
lokaler	1 315 000	1 120 000
Totalt taxeringsvärde	93 915 000	93 720 000
varav byggnader	69 120 000	69 120 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen, 79 å 500 kr/st	39 500	39 500
	<u>39 500</u>	<u>39 500</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	995
Förutbetalda försäkringspremier	27 771	26 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 493	48 466
Förutbetald renhållning	2 955	2 839
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 689	5 669
Övriga förutbetalda kostnader	2 703	–
Förutbetald tomträtsavgäld	<u>31 867</u>	<u>127 467</u>
	101 478	211 885

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 700 000	4 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	2 200 000	0,20	2015-09-13		
90 dagar	2 500 000	0,50	2015-10-02		
				<u>4 700 000</u>	<u>4 000 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	641 554	995 488
	<u>641 554</u>	<u>995 488</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			62 740 000	3 224 225	- 213 336	615 949
Disposition enl. årsstämmobeslut					615 949	- 615 949
Reservering underhållsfond				600 000	- 600 000	
fanspråktagande av underhållsfond				- 205 691	205 691	
Årets resultat						748 656
Vid årets slut			62 740 000	3 618 534	8 304	748 656

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	52 230 119	52 462 325
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 203 054</u>	<u>- 183 899</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	52 027 065	52 278 426

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,75%	2016-01-13	17 814 857		232 206	17 582 651
SBAB BANK AB	1,81%	2016-06-27	17 908 404			17 908 404
SBAB BANK AB	4,93%	2017-06-15	16 739 064			16 739 064
			<u>52 462 325</u>		<u>232 206</u>	<u>52 230 119</u>

Not 15 Övriga skulder

Depositionsavgifter	118 651	118 054
Avräkning hyror och avgifter	–	7 230
Övriga kortfristiga låneskulder	650	650
	<u>119 301</u>	<u>125 934</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

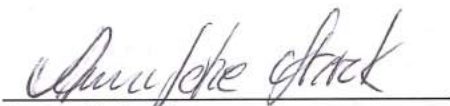
Upplupna räntekostnader	–	435 978
Upplupna drift- och underhållskostnader	7 240	7 240
Upplupna elkostnader	5 256	6 660
Upplupna värmekostnader	23 128	23 576
Upplupna kostnader för renhållning	–	10 194
Upplupna revisionsarvoden	24 700	24 000
Upplupna styrelsearvoden	–	1 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 108	15 119
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>453 016</u>	<u>445 597</u>
	<u>528 448</u>	<u>970 064</u>

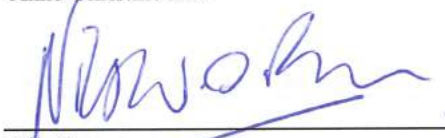
Stockholm

2016-01-19


 Claus Lilja


 Anne-Christine Ehn

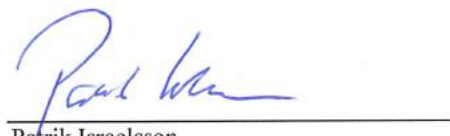

 Ann-Sofie Starck

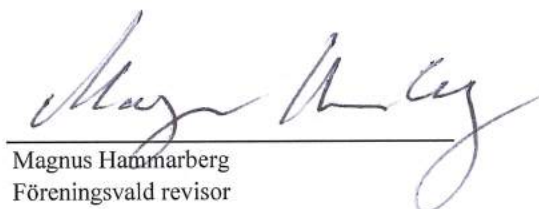

 Nils Brown


 Stellan Björnlund

 Vår revisionsberättelse har lämnats
 KPMG AB

26 januari 2016


 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 2014-09-01–2015-08-31.

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 2015 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 2014-09-01–2015-08-31.

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

26 januari 2016

KPMG AB

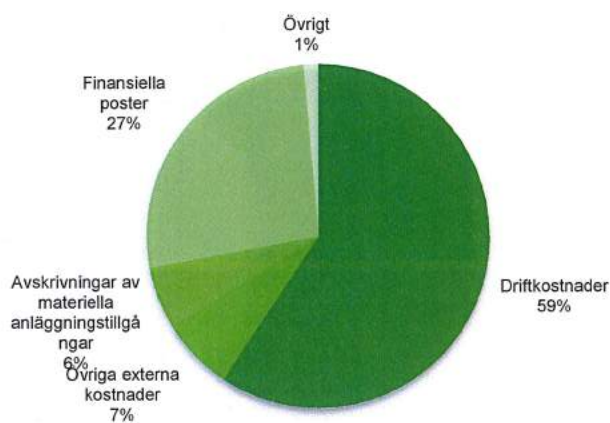

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Magnus Hammarberg
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

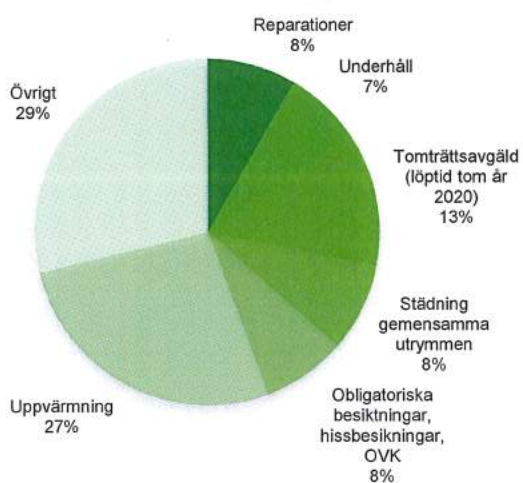
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	2 971 910	2 631 183
Övriga externa kostnader	343 186	348 977
Personalkostnader	69 956	73 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	293 388	293 388
Finansiella poster	1 326 044	1 756 193
Summa kostnader	5 004 483	5 103 656



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	251 660	293 641
Underhåll	205 691	65 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	111 347	108 333
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	382 400	382 316
Vägavgifter, arrende	1 527	7 528
Försäkringspremier	65 329	60 007
Kabel- och digital-TV	68 660	68 271
Fastighetsskötsel	120 732	113 832
Trädgårdsskötsel	119 755	169 047
Återbäring från Riksbyggen	- 12 700	- 13 900
Städning gemensamma utrymmen	247 761	227 580
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktningar, OVK	235 490	33 213
Snö- och halkbekämpning	106 134	62 650
Förbrukningsmateriel	849	4 758
Vatten	101 126	90 383
El	85 422	95 154
Uppvärmning	803 689	778 022
Sophantering och återvinning	77 038	84 691
Summa driftkostnader	2 971 910	2 631 183



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015

2014

6144

6144

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	41	48
Underhåll	33	11
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	62	62
Vägavgifter, arrende	0	1
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetsskötsel	20	19
Trädgårdsskötsel	19	28
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	40	37
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktningar, OVK	38	5
Snö- och halkbekämpning	17	10
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	16	15
El	14	15
Uppvärmning	131	127
Sophantering och återvinning	13	14
Summa driftkostnader	484	428

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 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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