

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Rusthållaren
Org nr: 716421-6504



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 796% till 500%.

I resultatet ingår avskrivningar med 615 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 562 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	7	45	15	4	79

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

Total bostadsarea: 6 144 m²

Total lokalarea: 136 m²

Årets taxeringsvärde 124 514 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 99 230 000 kr

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 avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Yttre skötsel	Växthus utveckling
Hisservice	ITK AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 302 tkr och planerat underhåll för 224 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 290 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 629 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Dörrstyrning	36 tkr
Puts fasad	188 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laila Höglund	Ordförande	2021
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	2020
Claus Lilja	Vice ordförande	2021
Arne Andersson	Ledamot	2020
Freja Ström	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Libb	Suppleant	2021
Victor Ahlm	Suppleant	2020
Martin Karlsson	Suppleant	2021
Berndt Rask	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av:
Kristoffer Hernbäck	Förtroendevald revisor	Stämman
Stockholm Kpmg Ab Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning	Utsedd av:	
Elisabeth Löfstrand	Stämman	
Emma Palm	Stämman	
Paul Hammarstedt, sammankallande	Stämman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

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.

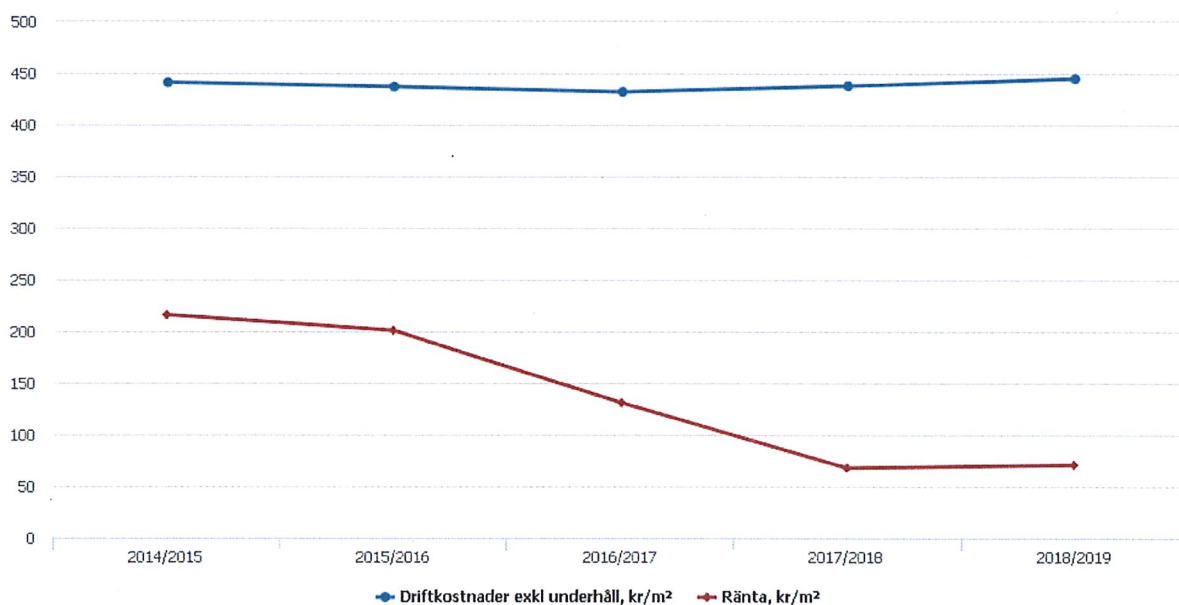
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 783	5 774	5 769	5 758	5 752
Resultat efter finansiella poster	947	1 153	999	943	749
Årets resultat	947	1 153	999	943	749
Balansomslutning	118 171	120 665	119 625	118 851	120 131
Soliditet %	60	58	58	57	56
Likviditet %	500	796	566	465	563
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	445	438	432	437	441
Ränta, kr/m ²	71	68	131	201	216
Lån, kr/m ²	7 358	7 888	7 932	7 967	8 318



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	5 331 513	985 827	1 153 726
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 153 726	-1 153 726
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-223 625	223 625	
Årets resultat				947 490
Vid årets slut	62 740 000	6 707 888	763 178	947 490

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 139 553
Årets resultat	947 490
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	223 625
Summa	1 710 668

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 710 668
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 783 962	5 774 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 792	25 999
Summa rörelseintäkter		5 794 754	5 800 162
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 015 910	-2 972 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 215	-522 374
Personalkostnader	Not 6	-124 792	-117 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-614 614	-614 614
Summa rörelsekostnader		-4 414 531	-4 226 725
Rörelseresultat		1 380 223	1 573 437
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 792	3 793
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 161	3 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-447 686	-426 940
Summa finansiella poster		-432 733	-419 711
Resultat efter finansiella poster		947 490	1 153 726
Årets resultat		947 490	1 153 726

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	112 711 014	113 325 628
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		112 711 014	113 325 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		112 750 514	113 365 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	332	60
Övriga fordringar	Not 15	86 804	86 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	119 926	132 283
Summa kortfristiga fordringar		207 062	219 147
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 214 171	7 080 812
Summa kassa och bank		5 214 171	7 080 812
Summa omsättningstillgångar		5 421 233	7 299 959
Summa tillgångar		118 171 747	120 665 087

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 740 000	62 740 000
Fond för yttre underhåll		6 707 888	5 331 513
Summa bundet eget kapital		69 447 888	68 071 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		763 178	985 827
Årets resultat		947 490	1 153 726
Summa fritt eget kapital		1 710 668	2 139 553
Summa eget kapital		71 158 556	70 211 066
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	45 928 643	49 536 992
Summa långfristiga skulder		45 928 643	49 536 992
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	282 159	0
Leverantörsskulder	Not 19	39 326	144 867
Skatteskulder	Not 20	12 097	9 672
Övriga skulder	Not 21	118 651	121 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	632 315	641 319
Summa kortfristiga skulder		1 084 548	917 029
Summa eget kapital och skulder		118 171 747	120 665 087

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 428 044	5 428 044
Hyrer, lokaler	189 924	185 956
Hyrer, p-platser	197 700	198 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 798	-47 779
Debiterad fastighetsskatt (lokaler)	9 092	9 092
Summa nettoomsättning	5 783 962	5 774 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	7 797	18 908
Fakturerade kostnader	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Övriga rörelseintäkter	2 270	0
Försäkringsersättningar	0	6 911
Summa övriga rörelseintäkter	10 792	25 999

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-223 625	-224 229
Reparationer	-302 069	-399 619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 923	-117 923
Tomträttsavgäld	-382 400	-382 316
Försäkringspremier	-84 503	-80 874
Kabel- och digital-TV	-71 463	-69 898
Återbäring från Riksbyggen	5 900	8 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 996	0
Serviceavtal	-26 146	0
Obligatoriska besiktningar	-144 097	-48 031
Snö- och halkbekämpning	-109 554	-118 035
Statuskontroll	-2 313	0
Förbrukningsinventarier	-4 401	-4 012
Vatten	-104 346	-109 444
Fastighetsel	-136 217	-125 628
Uppvärmning	-731 681	-745 995
Sophantering och återvinning	-110 181	-105 426
Förvaltningsarvode drift	-461 893	-450 020
Summa driftkostnader	-3 015 910	-2 972 576

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-428 709	-407 433
IT-kostnader	-1 154	-1 960
Arvode, yrkesrevisorer	-22 475	-27 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 196	-8 664
Kreditupplysningar	-5 219	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 737	-17 340
Kontorsmateriel	-19 625	-8 281
Telefon och porto	-21 560	-19 652
Medlems- och föreningsavgifter	-3 950	0
Konsultarvoden	-84 376	0
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-46 665	-29 270
Summa övriga externa kostnader	-659 215	-522 374

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-64 400	-62 500
Sammanträdesarvoden	-17 600	-15 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-6 200
Övriga kostnadsersättningar	-4 950	-1 650
Övriga personalkostnader	-1 000	-5 390
Sociala kostnader	-28 342	-25 920
Summa personalkostnader	-124 792	-117 160

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-614 614	-614 614
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-614 614	-614 614

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 792	3 793
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 792	3 793

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 002	3 436
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	159	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 161	3 436

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-447 444	-425 837
Övriga räntekostnader	-242	-1 103
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-447 686	-426 940

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 355 262	117 355 262

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 029 634	-3 415 020
	-4 029 634	- 3 415 020

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-614 614	-614 614
	- 614 614	- 614 614

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 644 248	-4 029 634
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	112 711 014	113 325 628
Byggnader	112 711 014	113 325 628

Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	98 000 000
Lokaler	1 514 000	1 230 000
Totalt taxeringsvärde	124 514 000	99 230 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 156 000</i>	<i>72 002 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 358 000</i>	<i>27 228 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 363	4 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 363	-4 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	- 4 363	- 4 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 363	- 4 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
*Andra långfristiga fordringar	39 500	39 500
Summa andra långfristiga fordringar	39 500	39 500

**79 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.*

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	332	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	332	60

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	86 804	86 804
Summa övriga fordringar	86 804	86 804

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 668	3 436
Förutbetalda försäkringspremier	35 209	35 210
Förutbetalda driftkostnader	0	21 643
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 197	34 264
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 985	5 864
Förutbetald tomträttsavgäld	31 867	31 867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 926	132 283

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	3 507 770	2 000 000
Transaktionskonto	1 706 401	5 080 812
Summa kassa och bank	5 214 171	7 080 812

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	46 210 802	49 536 992
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-282 159	0
Långfristig skuld vid årets slut	45 928 643	49 536 992

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,05%	2020-01-15	16 921 853,00	0,00	2 257 553,00	14 664 300,00
SBAB	0,96%	2020-04-03	16 706 735,00	0,00	1 068 637,00	15 638 098,00
SBAB	1,01%	2020-06-11	15 908 404,00	0,00	0,00	15 908 404,00
Summa			49 536 992,00	0,00	3 326 190,00	46 210 802,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 282 159 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	39 326	144 867
Summa leverantörskulder	39 326	144 867

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	12 097	9 672
Summa skatteskulder	12 097	9 672

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	118 651	118 651
Avräkning hyror och avgifter	0	2 520
Summa övriga skulder	118 651	121 171

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 691	19 638
Upplupna driftskostnader	14 050	7 338
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 101	0
Upplupna elkostnader	9 047	9 585
Upplupna vattenavgifter	17 542	0
Upplupna värmekostnader	29 924	30 508
Upplupna kostnader för renhållning	7 814	9 947
Upplupna revisionsarvoden	25 100	27 000
Upplupna styrelsearvoden	75 400	62 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 178
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	424 646	463 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 315	641 319

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

BACARLTOSSÉN 2020-01-14

Ort och datum



Ann-Sofie Starck



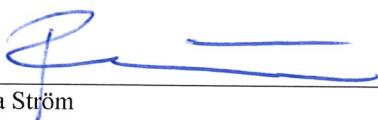
Laila Höglund



Arne Andersson



Claus Lilja



Freja Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 januari 2020

KPMG Bohlins AB



Patrik Israelsson
KPMG Bohlins AB
Auktoriserad revisor



Kristoffer Hernbäck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Rusthållaren, org. nr 716421-6504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Rusthållaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Rusthållaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

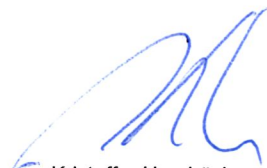
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 januari 2020

KPMG AB



Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Kristoffer Hernbäck
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens 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 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året genomfört följande besiktningar:

OVK – godkänt resultat.

Säkerhetsbesiktning av hissarna.

Vi har också fått en ny energideklARATION under året.

Vi genomförde under 2019 en ny obligatorisk ventilationskontroll (OVK), med godkänt resultat. I slutet av sommaren genomfördes stamspolning i hela fastigheten för att förlänga livslängden på stammarna.

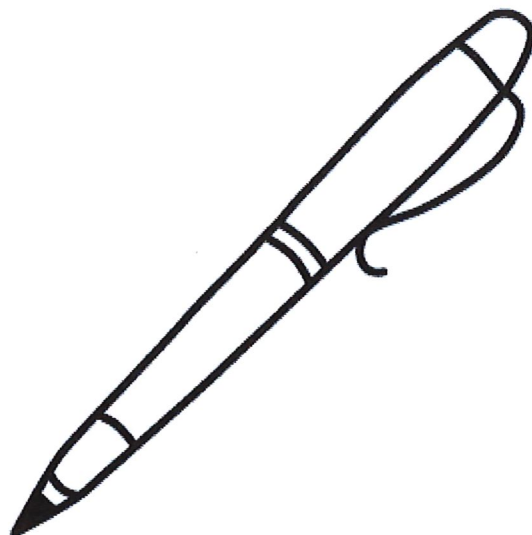
Arbetet på gårdarna har fortsatt under året. Vi har utökat säkerhetsavståndet i enlighet med de senaste rekommendationerna och bytt ut skyddsunderlaget under gungorna från sand till bark, enligt tidigare stämmobeslut. Vi har också bytt ut gungställningen och gungorna. Sandlådorna har rustats upp genom slipning och målning.

Vi har rejält beskurit buskar och träd på gårdarna, för att de ska växa sig täta och fina igen. Den stora syrénhäcken och samtliga syrener på gårdarna har gått igenom och beskurits under året.

När gårdarna har gått igenom ska ett nytt skötselavtal vara på plats för att hålla dem fina och trivsamma. Styrelsen har arbetat med kravställan inför ett sådant avtal.

Under året har styrelsen varit i kontakt med och träffat fler entreprenörer för att hitta en fungerande lösning för framdragnings av fiberbredband.

Vi har också fortsatt undersökt möjligheten till ytterligare cykelförvaring, eftersom det är trångt i våra nuvarande cykelförråd. Vi har bland annat undersökt möjligheten att bygga tak över befintliga cykelställ utanför portarna mot Lagavägen. För att skapa mer cykelförvaring även på kortare sikt rensade vi under hösten ut trasiga och övergivna cyklar.



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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

