
Årsredovisning

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
RUSTHÅLLAREN
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716421-6504



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	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening
RUSTHÅLLAREN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

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	7	45	15	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

Total bostadsarea:	6 144 m ²
Total lokalarea:	136 m ²

Årets taxeringsvärde	99 230 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 915 000 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	Yttre skötsel
ITK AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-02-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald till årsstämmen
Claus Lilja	Ordförande	Stämman	2017
Anne-Christine Ehn	Vice ordförande	Stämman	2017
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman	2018
Andrea Amft	Ledamot	Stämman	2018
Mikael Ljung	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson	Stämman	2017
Mattias Linderhielm	Stämman	2017
Petra Lindefors	Stämman	2018
Hans Lindström	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Magnus Hammarberg	Revisor	Stämman
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

Kristoffer Hernbäck	Stämman
---------------------	---------

Valberedning

Paul Hammarstedt	Sammanställande	Stämman
Maria Braula		Stämman

Studieorganisatör

Britt-Marie Carlsson	Studieorganisatör	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 2016 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 375 tkr och planerat underhåll för 117 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 639 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	3
Installationer	165

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen har ordet

Styrelsen har träffat en förlikning med Peab/Riksbyggen om kakelsläppet i ett antal badrum och de berörda lägenheterna har fått ersättning utbetalt.

Tre av våra hissar har genomgått en större renovering under den gångna perioden vilket har medfört en stor kostnad.

Vår ekonomi gynnas fortfarande av att räntorna är låga. Ett lån har under året omsatts till 0,95 % ränta på två år. Våra lån är fördelade på ett med rörligt ränta och två med fast ränta. Styrelsen har även gjort en engångsamortering på 2 000 000 kr.

Besiktning av fastigheten är gjord enligt plan, en del putsskador framkom då och detta kommer att åtgärdas.

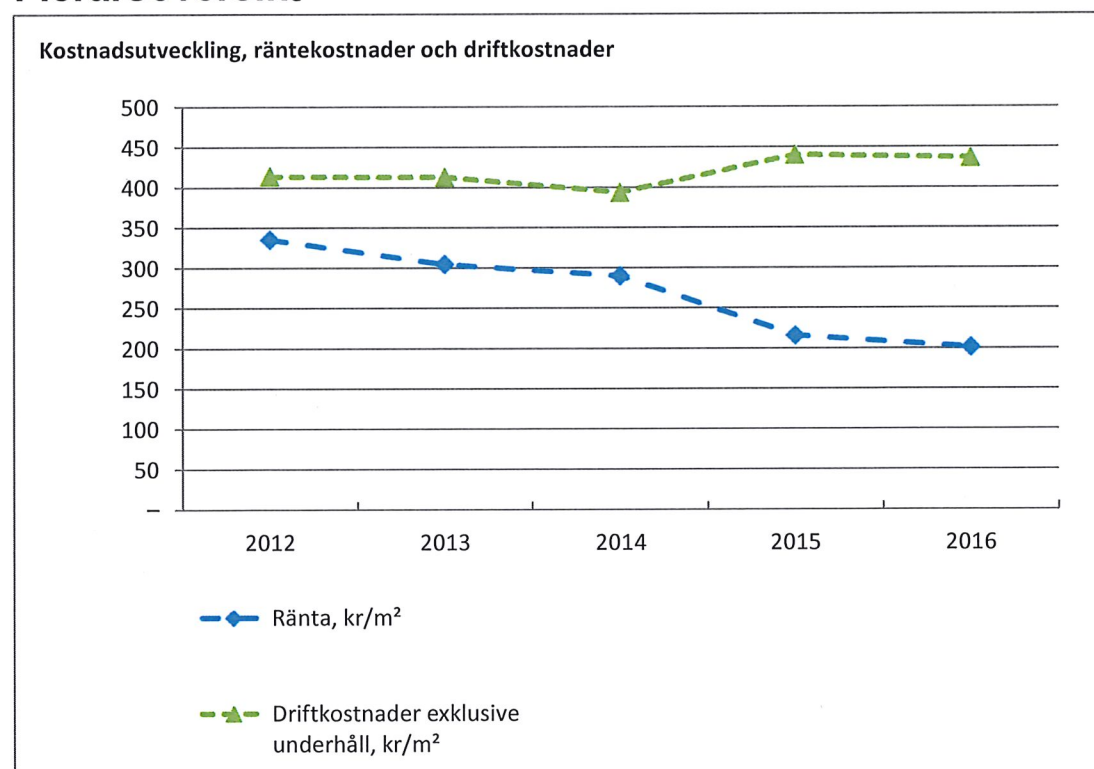
För övrigt så har vi en fått ny förvaltare på Riksbyggen, haft en gemensam städdag samt infört insamling av matavfall på prov.

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

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 758	5 752	5 720	5 645	5 647
Resultat efter finansiella poster	943	749	616	177	172
Årets resultat	943	749	616	177	172
Balansomslutning	118 851	120 131	120 192	119 228	119 179
Soliditet	57%	56%	55%	55%	55%
Likviditet	465%	563%	345%	385%	373%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	437	441	394	413	414
Ränta, kr/m ²	201	216	290	305	335
Lån, kr/m ²	7 967	8 318	8 355	8 375	8 390

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.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	756 960
Årets resultat före fondförändring	942 993
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 542
Summa överskott	1 416 495

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 416 495
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 758 445	5 751 526
Övriga rörelseintäkter	2	19 470	1 614
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 777 915	5 753 140
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 858 509	-2 971 910
Övriga externa kostnader	4	- 350 667	- 343 186
Personalkostnader	5	- 80 211	- 69 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 293 388	- 293 388
Summa rörelsekostnader		-3 582 775	-3 678 439
Rörelseresultat		2 195 139	2 074 700
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 634	3 634
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 859	25 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 263 640	-1 355 371
Summa finansiella poster		-1 252 146	-1 326 044
Resultat efter finansiella poster		942 993	748 656
Årets resultat	13	942 993	748 656

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	114 233 630	114 527 018
Summa materiella anläggningstillgångar		114 233 630	114 527 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		114 273 130	114 566 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 397	- 597
Övriga fordringar		84 596	121 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	119 334	101 478
Summa kortfristiga fordringar		209 327	222 534
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	—	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar		—	4 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 368 636	641 554
Summa kassa och bank		4 368 636	641 554
Summa omsättningstillgångar		4 577 963	5 564 088
SUMMA TILLGÅNGAR		118 851 093	120 130 606

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		3 901 992	3 618 534
Summa bundet eget kapital		66 641 992	66 358 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		473 502	8 304
Årets resultat		942 993	748 656
Summa fritt eget kapital		1 416 495	756 960
Summa eget kapital		68 058 487	67 115 494
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	49 807 257	52 027 065
Summa långfristiga skulder		49 807 257	52 027 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	219 802	203 054
Leverantörsskulder		95 680	96 205
Skatteskulder		4 243	41 039
Övriga skulder	15	119 301	119 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	546 323	528 448
Summa kortfristiga skulder		985 349	988 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 851 093	120 130 606
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 redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 665 918 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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 värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Procentuel av
Byggnader	Linjär	0,25%

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 428 046	5 428 047
Hyor, lokaler	190 448	190 428
Hyor, p-platser	198 000	197 940
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 58 050	- 64 890
	<u>5 758 445</u>	<u>5 751 526</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	720	180
Övriga rörelseintäkter	18 750	1 434
	<u>19 470</u>	<u>1 614</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	374 604	251 660
Underhåll	116 542	205 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 472	111 347
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	382 400	382 400
Vägavgifter, arrende	1 527	1 527
Försäkringspremier	70 336	65 329
Kabel- och digital-TV	68 296	68 660
Fastighetsskötsel	130 450	120 732
Trädgårdsskötsel	79 640	119 755
Återbäring från Riksbyggen	- 7 200	- 12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	5 788	–
Städning gemensamma utrymmen	262 500	247 761
Obligatoriska besiktningar	21 407	235 490
Snö- och halkbekämpning	84 684	106 134
Statuskontroll	2 000	–
Förbrukningsmateriel	15 187	849
Vatten	100 047	101 126
El	83 001	85 422
Uppvärmning	853 397	803 689
Sophantering och återvinning	101 431	77 038
	<u>2 858 509</u>	<u>2 971 910</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	254 305	244 546
IT-kostnader	1 785	1 548
Juridiska kostnader	25 574	18 680
Arvode, yrkesrevisorer	24 500	14 750
Möteskostnader	5 035	—
Övriga förvaltningskostnader	14 141	42 709
Kreditupplysningar	—	900
Kontorsmateriel	9 306	—
Telefon och porto	12 070	8 340
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 950
Köpta tjänster	—	7 763
	<u>350 667</u>	<u>343 186</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 500	38 250
Sammanträdesarvoden	7 000	8 500
Arvode till valberedningen	1 700	—
Övriga ersättningar	1 650	400
Arvode stämmodordförande	1 500	3 900
Övriga ersättningar till förtroendevalda	233	167
Övriga kostnadsersättningar	102	160
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<u>60 685</u>	<u>54 377</u>
Sociala kostnader	<u>19 526</u>	<u>15 579</u>
	<u>80 211</u>	<u>69 956</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>293 388</u>	<u>293 388</u>
	293 388	293 388

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	117
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 515	25 053
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	43
Övriga ränteintäkter	<u>314</u>	<u>480</u>
	7 859	25 693

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärden	117 355 262	117 355 262
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 828 244	-2 534 856
	-2 828 244	-2 534 856
Årets avskrivning byggnader	- 293 388	- 293 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 121 632	-2 828 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 233 630	114 527 018
Varav		
Byggnader	114 233 630	114 527 018
Taxeringsvärden		
bostäder	98 000 000	92 600 000
lokaler	1 230 000	1 315 000
Totalt taxeringsvärde	99 230 000	93 915 000
varav byggnader	72 002 000	69 120 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

79 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	39 500	39 500
	39 500	39 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	30 404	27 771
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	30 493
Förutbetald renhållning	–	2 955
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 693	5 689
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	2 703
Förutbetald tomträttsavgäld	31 867	31 867
Övriga periodiserade kostnader	51 252	–
	119 334	101 478

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	4 700 000
	—	4 700 000

Not 12 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	4 368 636	641 554
	4 368 636	641 554

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	3 618 534	8 304	748 656
Disposition enl. årsstämmobeslut			748 656	- 748 656
Reservering underhållsfond		400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 116 542	116 542	
Årets resultat				942 993
Vid årets slut	62 740 000	3 901 992	473 502	942 993

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	50 027 059	52 230 119
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 219 802	- 203 054
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	49 807 257	52 027 065

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,93%	2017-01-13	17 582 651		203 060	17 379 591
SBAB BANK AB	0,95%	2018-06-11	17 908 404		2 000 000	15 908 404
SBAB BANK AB	4,93%	2017-06-15	16 739 064			16 739 064
			52 230 119		2 203 060	50 027 059

Not 15 Övriga skulder

Depositionsavgifter	118 651	118 651
Övriga kortfristiga låneskulder	650	650
	119 301	119 301

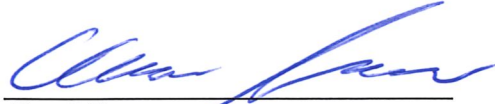
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	–	7 240
Upplupna elkostnader	6 135	5 256
Upplupna värmekostnader	24 207	23 128
Upplupna kostnader för renhållning	6 199	–
Upplupna revisionsarvoden	20 750	24 700
Upplupna styrelsearvoden	1 700	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 116	15 108
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 240	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	439 976	453 016
	546 323	528 448

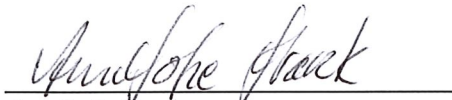
2016-08-31

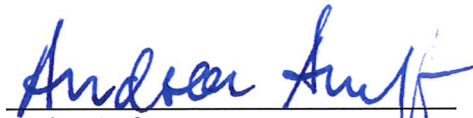
2015-08-31

Stockholm 2016-01-25


Claus Lilja


Anne-Christine Ehn


Ann-Sofie Starck


Andrea Amft


Lina Ask Wenell (ersätter Mikael Ljung)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-01-25
KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Magnus Hammarberg
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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 Bostadsrättsförening Rusthållarens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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 Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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.

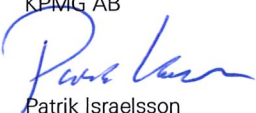
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 januari 2017

KPMG AB

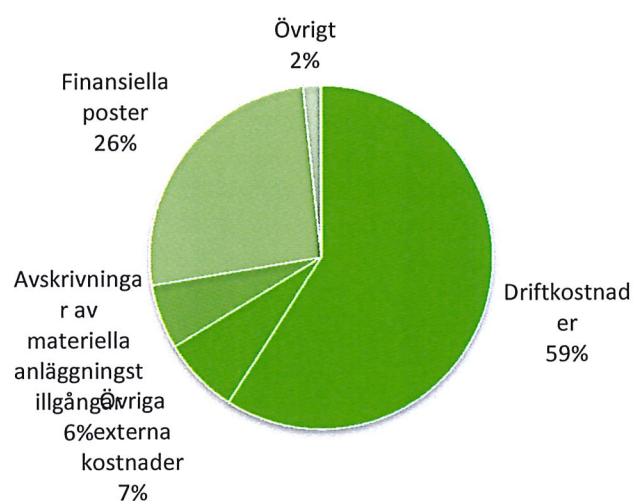

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Magnus Hammarberg
Revisor

Nyckeltal

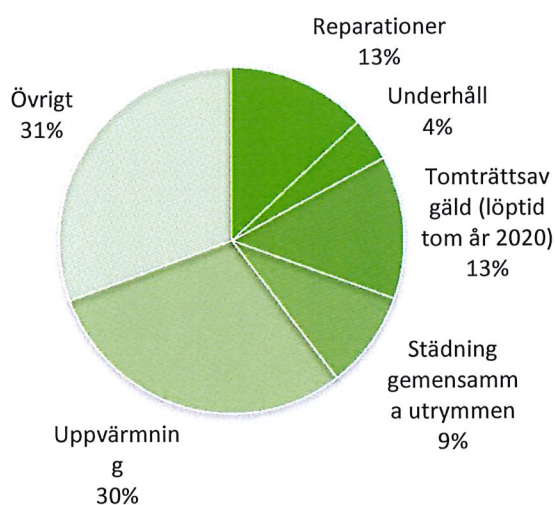
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	2 858 509	2 971 910
Övriga externa kostnader	350 667	343 186
Personalkostnader	80 211	69 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	293 388	293 388
Finansiella poster	1 252 146	1 326 044
Summa kostnader	4 834 922	5 004 483



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	374 604	251 660
Underhåll	116 542	205 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 472	111 347
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	382 400	382 400
Vägavgifter, arrende	1 527	1 527
Försäkringspremier	70 336	65 329
Kabel- och digital-TV	68 296	68 660
Fastighetsskötsel	130 450	120 732
Trädgårdsskötsel	79 640	119 755
Återbäring från Riksbyggen	- 7 200	- 12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	5 788	0
Städning gemensamma utrymmen	262 500	247 761
Obligatoriska besiktningar	21 407	235 490
Snö- och halkbekämpning	84 684	106 134
Statuskontroll	2 000	0
Förbrukningsmateriel	15 187	849
Vatten	100 047	101 126
El	83 001	85 422
Uppvärmning	853 397	803 689
Sophantering och återvinning	101 431	77 038
Summa driftkostnader	2 858 509	2 971 910



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	6144	6144
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	61	41
Underhåll	19	33
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	62	62
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	11	11
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetsskötsel	21	20
Trädgårdsskötsel	13	19
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	43	40
Obligatoriska besiktningar	3	38
Snö- och halkbekämpning	14	17
Statuskontroll	0	0
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	16	16
El	14	14
Uppvärmning	139	131
Sophantering och återvinning	17	13
Summa driftkostnader	465	484

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 skuldyngd 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 Riksbyggens
Bostadsrättsförening RUSTHÅLLAREN
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

