Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Rusthållaren
Org nr: 716421-6504

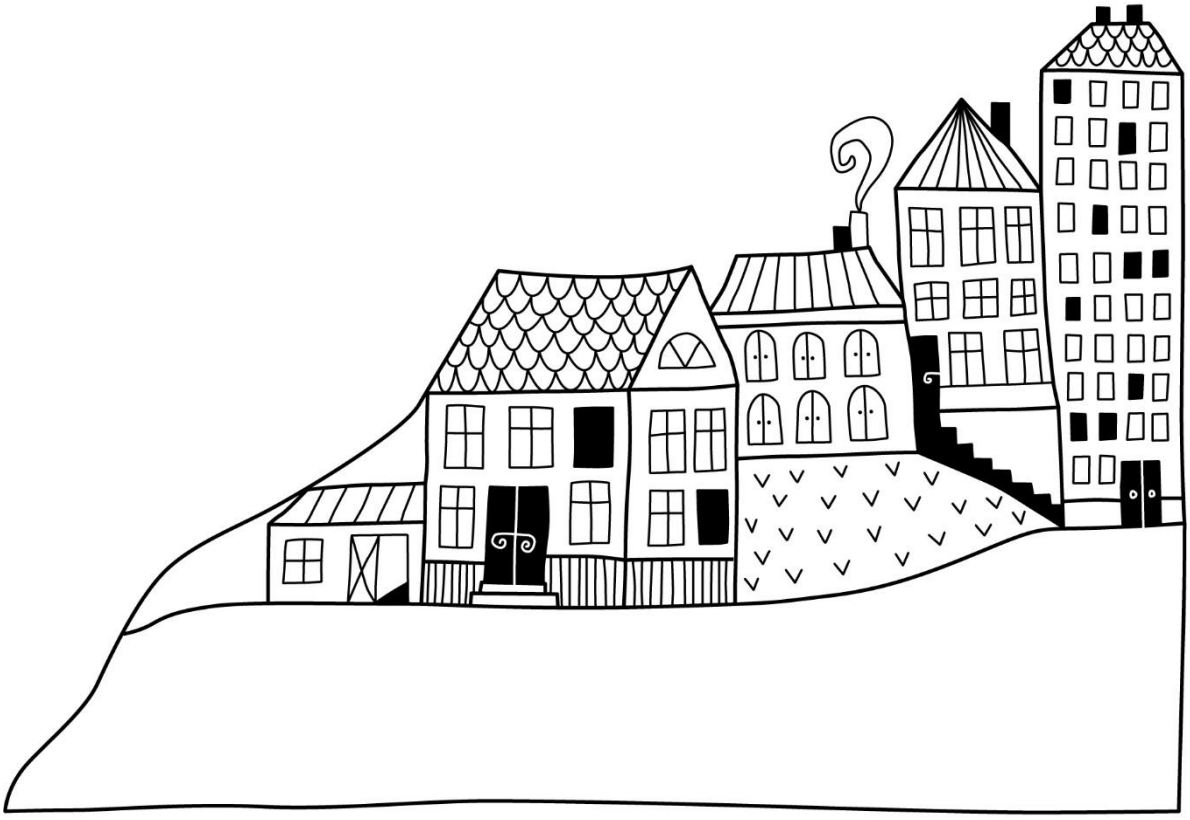


Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 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 2020-04-09. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Fastighetsuppgifter
Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Landsfogden 7 och Skeppsmäklaren 1 i Stockholms kommun. Omförhandling av tomträttsavtalet sker inom ramen av 10 år från när tilläggsavtalet har skrivits som skrevs 2020-10-01. På fastigheterna finns 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2001-2002. Fastighetens adress är Lagavägen 12-36 i Bagarmossen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, i försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg för bostadsrättsinnehavare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	7
3 rum och kök	45
4 rum och kök	15
5 rum och kök	4

Lokalavtal	Yta m2
Bano Beauty Sweden AB	81
Tera Deol AB	55

Övrigt	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	55

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,75 % av föreningens nettoomsättning.

Total tomtarea	6 854 m²
Total bostadsarea	6 144 m²
Total lokalarea	136 m²

Årets taxeringsvärde	165 927 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	164 635 000 kr

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel (fastighetsservice)	Riksbyggen
Yttre skötsel (trädgårdsskötsel)	Riksbyggen
Vinterväghållning	Växthus Utveckling AB
Städning	Xlnt Allservice AB
Hisservice	ITK AB
Hushållsopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
El (nät)	Energikundservice Sverige (Fortum Sverige AB)
El (förbrukning)	Storuman Energi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband	Bahnhof AB
IP-tv/kabel-tv	Bahnhof 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 298 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan daterad 2025-06-19 visar på ett underhållsbehov på 23 537 tkr för de närmaste 10 åren samt ett underhållsbehov om 68 487 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 353 tkr för de närmaste 10 åren och en genomsnittlig kostnad om 2 283 tkr de närmaste 30 åren.
Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning om 1 890 tkr för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30.
Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 890 tkr.

Dokument-ID 09222115557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av cykelförråd	2019–2020
Stamspolning	2019–2020
Lekplats, gångväg och gårdar	2019–2020
Installation av nödtelefoner i hissar	2021–2022
Byte av port/lås/passagesystem	2021–2022
Renovering av portar	2021–2022
Demontering & bortforsling av WC	2022–2023
Polering golv i trapphus	2022–2023
UC & Hissar	2022–2023
Trädvård	2022–2023
Stamspolning	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - puts och målning av väggar	38 300
Installationer - byte av dörrstyrning i hiss	118 750
Huskropp utvändigt – tvätt av glastak	42 494

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samuel Good	Ordförande	2026
Zandra Kurén Weldon	Ledamot	2027
Lina Constantino	Ledamot	2026
Caroline Inaborg	Ledamot	2027
Nina Grinbergs	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Stark	Suppleant	2026
Claus Lilja	Suppleant	2027
Milko Hübner	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzell revisions AB, Per Engzell	Extern revisor	2026
Fredrik Stiernstedt	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linnea Lövstedt (sammankallande)	2025
Thomasine Myrbäck	2025

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 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

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

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 340	6 163	5 980	5 886	5 814
Resultat efter finansiella poster*	−626	−757	−944	−798	−488
Soliditet %*	62	62	63	63	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	91	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	942	915	897	892	883
Energikostnad kr/kvm*	229	201	200	189	174
Sparande kr/kvm*	106	72	119	231	261
Skuldsättning kr/kvm*	6 401	6 401	6 437	6 511	7 225
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 543	6 543	6 580	6 655	7 385
Räntekänslighet %*	6,9	7,2	7,3	7,5	8,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.¨

Upplysning vid förlust:
Bostadsrättsföreningens förlust för räkenskapsåret härleds till räntekostnader samt driftkostnader och övriga externa kostnader. Taxebundna poster så som vatten har kostnaderna ökat under året. Under räkenskapsåret har OVK besiktning utförts samt underhållskostnader ökat under räkenskapsåret.. Efter att ha antagit budget för kommande räkenskapsår har bostadsrättsföreningen beslutat om att höja årsavgifterna med +5% från och med 1 september 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	11 781 315	−5 376 985	−756 535
Disposition enl. årsstämmobeslut			−756 535	756 535
Reservering underhållsfond		1 890 000	−1 890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−199 544	199 544	
Årets resultat				−626 357
Vid årets slut	**62 740 000**	**13 471 771**	**−7 823 976**	**−626 357**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 133 520
Årets resultat	−626 357
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 544
Summa	**−8 450 334**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 8 450 334**

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

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 340 494	6 163 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 609	92 402
Summa rörelseintäkter		**6 471 103**	**6 255 769**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 236 319	−3 182 166
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 178 924	−1 129 972
Personalkostnader	Not 6	−167 859	−107 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 094 222	−1 094 222
Summa rörelsekostnader		**−5 677 324**	**−5 513 814**
Rörelseresultat		**793 779**	**741 955**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 178	34 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 438 314	−1 533 006
Summa finansiella poster		**−1 420 136**	**−1 498 490**
Resultat efter finansiella poster		**−626 357**	**−756 535**
Årets resultat		**−626 357**	**−756 535**

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	106 145 625	107 239 846
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**106 145 625**	**107 239 846**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 500**	**39 500**
Summa anläggningstillgångar		**106 185 125**	**107 279 346**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		105	45
Övriga fordringar		133 394	171 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 751	206 630
Summa kortfristiga fordringar		**381 250**	**377 723**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 484 856	1 897 019
Summa kassa och bank		**2 484 856**	**1 897 019**
Summa omsättningstillgångar		**2 866 107**	**2 274 742**
Summa tillgångar		**109 051 231**	**109 554 088**

Dokument-ID 09222115557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 740 000	62 740 000
Fond för yttre underhåll		13 471 771	11 781 315
Summa bundet eget kapital		**76 211 771**	**74 521 315**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 823 977	−5 376 985
Årets resultat		−626 357	−756 535
Summa fritt eget kapital		**−8 450 334**	**−6 133 520**
Summa eget kapital		**67 761 437**	**68 387 794**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 861 201	0
Summa långfristiga skulder		**28 861 201**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 336 199	40 197 400
Leverantörsskulder		69 370	56 666
Skatteskulder		12 411	14 939
Övriga skulder	Not 15	37 045	46 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	973 568	850 388
Summa kortfristiga skulder		**12 428 593**	**41 166 293**
Summa eget kapital och skulder		**109 051 231**	**109 554 088**

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	793 779	741 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 094 222	1 094 222
	1 888 001	**1 836 176**
Erhållen ränta	28 220	29 540
Erlagd ränta	−1 415 876	−1 365 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**500 345**	**500 696**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−13 570	1 173
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	101 062	−81 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**587 837**	**420 760**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	−228 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**−228 840**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	587 837	191 920
Likvida medel vid årets början	1 897 019	1 705 099
Likvida medel vid årets slut	2 484 856	1 897 019
Kassa och Bank BR	2 484 856	1 897 019

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 788 284	5 619 708
Hyror, lokaler	237 886	239 922
Hyror, p-platser	363 000	340 767
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−8 805
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−75 531	−53 699
Debiterad fastighetsskatt-	4 560	7 878
Övriga ersättningar	22 295	17 596
Summa nettoomsättning	**6 340 494**	**6 163 367**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	130 609	92 402
Summa övriga rörelseintäkter	**130 609**	**92 402**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−199 544	−117 250
Reparationer	−298 297	−318 414
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−155 466	−145 120
Tomträttsavgäld	−519 708	−499 534
Försäkringspremier	−91 058	−100 448
Kabel- och digital-TV	−180 780	−180 372
Återbäring från Riksbyggen	3 500	900
Serviceavtal	0	−43 575
Obligatoriska besiktningar	−85 022	−19 463
Övriga utgifter, köpta tjänster	−2 020	−1 989
Snö- och halkbekämpning	−103 229	−198 791
Förbrukningsinventarier	0	−4 799
Vatten	−337 914	−208 225
Fastighetsel	−168 057	−156 742
Uppvärmning	−930 379	−900 434
Sophantering och återvinning	−161 478	−148 953
Förvaltningsarvode drift	−6 869	−138 959
Summa driftskostnader	**−3 236 319**	**−3 182 166**

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−895 258	−869 415
IT-kostnader	−2 789	−2 452
Arvode, yrkesrevisorer	−26 250	−24 250
Övriga förvaltningskostnader	−65 971	−61 995
Kreditupplysningar	−2 797	−1 674
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−23 499	−19 526
Kontorsmateriel	−1 664	0
Telefon och porto	−3 071	−2 414
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−42 905
Medlems- och föreningsavgifter	−15 090	−7 190
Köpta tjänster	0	−1 042
Konsultarvoden	−10 000	0
Bankkostnader	−4 197	−3 839
Advokat och rättegångskostnader	−128 339	−71 375
Övriga externa kostnader	0	−21 896
Summa övriga externa kostnader	**−1 178 924**	**−1 129 972**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−115 999	−76 200
Sammanträdesarvoden	−9 600	1 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−8 400	−8 400
Sociala kostnader	−33 860	−24 654
Summa personalkostnader	**−167 859**	**−107 454**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−1 094 222	−1 094 222
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 094 222**	**−1 094 222**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 666	47 519
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	−15 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	417	222
Övriga ränteintäkter	1 095	1 842
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**18 178**	**34 516**

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 247 278	−1 533 006
Övriga räntekostnader	−612	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 247 890**	**−1 533 006**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
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	−10 115 416	−9 021 194
	−10 115 416	**− 9 021 194**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 094 222	−1 094 222
	−1 094 222	**−1 094 222**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 209 637**	**−10 115 416**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**106 145 625**	**107 239 846**
Varav		
Byggnader	106 145 625	107 239 846
Taxeringsvärden		
Bostäder	164 000 000	163 000 000
Lokaler	1 927 000	1 635 000
Totalt taxeringsvärde	**165 927 000**	**164 635 000**
varav byggnader	*121 618 000*	*114 309 000*
varav mark	*44 309 000*	*50 326 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	39 500	39 500
Summa andra långfristiga fordringar	**39 500**	**39 500**

79 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 000	20 042
Förutbetalda försäkringspremier	62 695	59 710
Förutbetalda driftkostnader	30 873	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 036	41 024
Förutbetald renhållning	7 110	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 679	15 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	29 023
Förutbetald tomträttsavgäld	43 358	41 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**247 751**	**206 630**

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	764 095	737 387
Transaktionskonto	1 720 762	1 159 632
Summa kassa och bank	**2 484 856**	**1 897 019**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	40 197 400	40 197 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitutet	−11 336 199	−40 197 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	**28 861 201**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,58%	2025-03-11	13 215 870,00	−13 215 870,00	0,00	0,00
NORDEA	2,58%	2025-03-13	15 645 331,00	−15 645 331,00	0,00	0,00
NORDEA	2,58%	2026-01-08	11 336 199,00	0,00	0,00	11 336 199,00
NORDEA	2,53%	2027-06-16	0,00	15 645 331,00	0,00	15 645 331,00
NORDEA	3,02%	2030-06-19	0,00	13 215 870,00	0,00	13 215 870,00
Summa			**40 197 400,00**	**0,00**	**0,00**	**40 197 400,00**

*Senast kända räntesatser vid räkenskapsårets utgång

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder och därför redovisar vi samtliga lån som förfaller innan 2026-09-01 som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Not 15 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Mottagna depositioner	33 852	33 852
Skuld för moms	3 193	13 048
Summa övriga skulder	**37 045**	**46 900**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 714	26 016
Upplupna räntekostnader	190 424	167 986
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 134	0
Upplupna elkostnader	13 266	10 340
Upplupna vattenavgifter	47 690	37 312
Upplupna värmekostnader	35 409	35 051
Upplupna kostnader för renhållning	12 533	6 919
Upplupna revisionsarvoden	25 500	24 000
Upplupna styrelsearvoden	107 300	72 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 131	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	492 467	469 864
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**973 568**	**850 388**

Not 17 Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-17

Årsredovisningen undertecknas datum som framgår av den elektroniska signeringen

Namnförtydligande, datum för undertecknande Samuel Good,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Zandra Kurén Weldon,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Lina Constantino,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Caroline Inaborg,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Nina Grinbergs,	

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Engzell Revision AB

Per Engzell Exterm revisor	Fredrik Stiernstedt Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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.

Dokument-ID 09222115557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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.

Dokument-ID 09222115557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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.

Dokument-ID 092221155557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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 20,6 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.

Dokument-ID 09222115557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

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

Dokument-ID 09222115557567707348 Signerat SG, CI, LC, ZKW, NG, FS, PE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567707348

Dokument

Årsredovisning Rb Brf Rusthållaren 2024-2025
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-01-20 15:49:42 CET (+0100) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2026-01-23 15:05:33 CET (+0100)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Samuel Good (SG)
samuel.ea.good@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAMUEL GOOD"
Signerade 2026-01-20 15:59:22 CET (+0100)

Caroline Inaborg (CI)
inaborg.caroline@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE INABORG"
Signerade 2026-01-20 18:28:49 CET (+0100)

Lina Constantino (LC)
lina.constantino@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina Pia Margareta Elisabet V Constantino"
Signerade 2026-01-20 16:49:42 CET (+0100)

Zandra Kurén Weldon (ZKW)
zandra.weldon@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Zandra Kurén Weldon"
Signerade 2026-01-20 15:59:23 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567707348

Nina Grinbergs (NG)
nina.grinbergs@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NINA GRINBERGS"
Signerade 2026-01-21 09:08:42 CET (+0100)

Fredrik Stiernstedt (FS)
bakeryhills@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Johan Stiernstedt"
Signerade 2026-01-23 14:23:36 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-01-23 15:05:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify