

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Rusthållaren
Org nr: 716421-6504



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, arvas 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygghansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg 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

Övrigt	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	55

Väsentliga lokalavtal	Yta m ²
Gigamex Aktiebolag	81
Tera Deol AB	55

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 136 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,36 % av föreningens nettoomsättning.

Total tomtarea	6 854 m ²	Årets taxeringsvärde	124 514 000 kr
Total bostadsarea, bostadsrätt	6 144 m ²	Föregående års taxeringsvärde	124 514 000 kr
Total lokalarea, hyresrätt	136 m ²		



Förvaltning och organisationsanslutning

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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel (fastighetsservice)	Riksbyggen
Yttre skötsel (trädgårdsskötsel)	Riksbyggen/Växthus Utveckling AB
Snö- och halkbekämpning	Växthus Utveckling AB
Lokalvård	Xlnt Allservice AB
Hisservice	ITK AB
Hushållssopor	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 & Com Hem AB
IP-tv/kabel-tv	Bahnhof AB & Com Hem AB

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. Det här året uppgick beloppet till 5 900 kronor i återbäring samt 3 792 kronor i utdelning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Laila Höglund, avgått	Ordförande	2023
Ann-Sofi Stark	Ordförande	2022
Martin Karlsson	Sekreterare	2023
Maria Engström Østby	Ledamot	2022
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Rosenqvist	Suppleant	2023
Nils Brown	Suppleant	2023
Gun Vestlund	Suppleant	2022
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	2022
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022
Kristoffer Hernbäck	Förtroendevald revisor	2022
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paul Hammarstedt		2022
Emma Palm		2022

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



Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.). Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

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.

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 311 tkr och planerat underhåll för 1 030 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan daterad 2020-06-01 visar på ett underhållsbehov på 17 656 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 766 tkr. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning om 1 603 tkr för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 603 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av cykelförråd	2019-2020
Stamspolning	2019-2020
Lekplats, gångväg och gårdar	2019-2020

Årets utförda underhåll	Belopp
Gemensamma utrymmen	13 143
Installationer	925 656
Markytor	91 400

Planerat underhåll	År
Takarbeten	2021-2022

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. i huvudsak förhöjda driftskostnader. Höjningen förklaras delvis av ökade planerade underhållsåtgärder, men också av att kostnaderna för bl.a. vinterväghållning och trädgårdsskötsel ökat. Även förnyat tomträttsavtal har bidragit till att kostnaden för tomträttsavgälden ökat. Ytterligare två faktorer till de ökade driftskostnaderna förklaras genom att föreningen installerat bredband samt att de mottagit en retroaktiv vattenfaktura från Stockholms Stad (efter avläsning). Räntekostnaderna har däremot minskat p.g.a. löpande amortering, men framförallt p.g.a. sänkta räntor.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 094 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 503% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 503% till 454%.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med ytterligare 1,5 % från och med 2022-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 803	5 783	5 783	5 774	5 769
Resultat efter finansiella poster	-488	217	947	1 153	999
Årets resultat	-488	217	947	1 153	999
Balansomslutning	117 236	118 040	118 171	120 665	119 625
Soliditet %	60	60	60	58	58
Likviditet %	14	576	500	796	566
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	482	410	445	438	432
Ränta, kr/m ²	63	74	71	68	131
Lån, kr/m ²	7 225	7 299	7 358	7 888	7 932

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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	0	7 565 001	853 556	216 520
Disposition enl. årsstämmobeslut				216 520	-216 520
Reservering underhållsfond			1 603 000	-1 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 030 199	1 030 199	
Årets resultat					-488 030
Vid årets slut	62 740 000	0	8 137 802	497 275	-488 030

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 070 076
Årets resultat	-488 030
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 030 199
Summa	9 245

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	9 245
--	--------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-09-01		2019-09-01	
	2021-08-31		2020-08-31	
Rörelseinntäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	5 802 958		5 783 182
Övriga rörelseinntäkter	Not 3	28 215		15 962
Summa rörelseinntäkter		5 831 173		5 799 144
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 055 705		-3 321 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-661 678		-593 789
Personalkostnader	Not 6	-127 246		-120 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 094 222		-1 094 282
Summa rörelsekostnader		-5 938 851		-5 129 963
Rörelseresultat		-107 678		669 181
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 792		0
Övriga ränteinntäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 711		10 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 855		-463 597
Summa finansiella poster		-380 352		-452 660
Resultat efter finansiella poster		-488 030		216 520
ÅRETS RESULTAT		-488 030		216 520



Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	110 522 511	111 616 732
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående ny- och ombyggnation		24 845	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 547 355	111 616 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapitalbevis (79 st á 500 kr i RB Intresseföreningen)		39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		110 586 855	111 656 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 713	750
Skattekonto		84 873	86 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	155 136	123 369
Summa kortfristiga fordringar		247 722	210 923
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 401 480	6 173 028
Summa kassa och bank		6 401 480	6 173 028
Summa omsättningstillgångar		6 649 202	6 383 951
SUMMA TILLGÅNGAR		117 236 057	118 040 183



Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000	
Fond för yttre underhåll	8 137 802	7 565 001	
Summa bundet eget kapital	70 877 802	70 305 001	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	497 275	853 556	
Årets resultat	-488 030	216 520	
Summa fritt eget kapital	9 245	1 070 076	
Summa eget kapital	70 887 047	71 375 077	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	45 396 877
Summa långfristiga skulder		0	45 396 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	45 374 346	441 396
Leverantörsskulder		29 302	10 783
Skatteskulder		9 667	16 464
Övriga skulder	Not 13	124 375	130 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	811 320	668 882
Summa kortfristiga skulder		46 349 010	1 268 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 236 057	118 040 183



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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 428 044	5 428 044
Hyror, lokaler	194 708	193 449
Hyror, p-platser	197 267	198 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 257	-48 057
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	11 196	11 746
Summa nettoomsättning	5 802 958	5 783 182

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	11 137	13 379
Inkassoinkäkter	360	360
Övriga rörelseintäkter	0	2 223
Försäkringsersättningar	16 718	0
Summa övriga rörelseintäkter	28 215	15 962

Not 4 Driftskostnader	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-1 030 199	-745 888
Reparationer	-310 701	-357 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 401	-128 031
Tomträttsavgäld	-436 209	-384 034
Försäkringspremier	-94 186	-87 701
Kabel- och digital-TV	-146 403	-73 163
Pcb/Radonsanering	0	-5 330
Återbäring från Riksbyggen	5 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 920
Serviceavtal	-29 077	-27 378
Obligatoriska besiktningar	-16 063	-8 680
Snö- och halkbekämpning	-105 909	-42 605
Förbrukningsinventarier	-14 827	-1 604
Vatten	-203 269	-108 159
Fastighetsel	-134 471	-113 385
Uppvärmning	-757 388	-725 969
Sophantering och återvinning	-128 578	-122 039
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	-189 211	-84 541
Förvaltningsarvode lokalvård	-292 426	-288 223
Förvaltningsarvode teknisk administrativ förvaltning utöver avtal	-42 288	-4 798
Summa driftskostnader	-4 055 705	-3 321 316



Not 5 Övriga externa kostnader	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk och teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel)	-522 703	-438 303
IT-kostnader	-5 217	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 209	-18 085
Kreditupplysningar	-2 832	-3 169
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 664	-12 942
Kontorsmateriel	-9 550	-8 863
Telefon och porto	-23 726	-21 616
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-32	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 960	-3 950
Konsultarvoden	-37 234	-38 713
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-12 000	0
Övriga externa kostnader	0	-20 800
Summa övriga externa kostnader	-661 678	-593 789

Not 6 Personalkostnader	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-16 400	-12 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 600	-7 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 800
Sociala kostnader	-28 246	-28 477
Summa personalkostnader	-127 246	-120 577

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 566	10 910
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	144	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 711	10 937



Not 8 Byggnader och mark	2021-08-31	2020-08-31
Anskaffningsvärden		
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	-5 738 530	-4 644 248
	-5 738 530	-4 644 248
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 094 222	-1 094 282
	-1 094 222	-1 094 282
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 832 751	-5 738 530
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 522 511	111 616 732
Varav		
Byggnader	110 522 511	111 616 732
Taxeringsvärden		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	1 514 000	1 514 000
Totalt taxeringsvärde	124 514 000	124 514 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 156 000</i>	<i>83 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 358 000</i>	<i>41 358 000</i>
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Anskaffningsvärden		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
	4 363	4 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 363	4 363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 363	-4 363
	-4 363	-4 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 363	-4 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 048	7 037
Förutbetalda försäkringspremier	40 493	37 495
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 908	35 899
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 743	11 072
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	139	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 046	0
Förutbetald tomträtsavgäld	36 758	31 867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 136	123 369

Not 11 Kassa och bank	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	3 528 866	3 518 311
Transaktionskonto	2 872 614	2 654 717
Summa kassa och bank	6 401 480	6 173 028

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	45 374 346	45 838 273
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 374 346	-441 396
Långfristig skuld vid årets slut	0	45 396 877

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,70%	2022-04-06	15 563 795,00	0,00	80 438,00	15 483 357,00
SBAB	1,12%	2021-12-06	14 385 509,00	0,00	301 779,00	14 083 730,00
SBAB	0,69%	2022-06-13	15 888 969,00	0,00	81 710,00	15 807 259,00
Summa			45 838 273,00	0,00	463 927,00	45 374 346,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 374 346 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 181 497 384 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -181 497 384 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder	2021-08-31	2020-08-31
Övriga skulder	2 520	0
Mottagna depositioner	118 651	118 651
Skuld för moms	3 204	12 053
Summa övriga skulder	124 375	130 704

Rättelsebilga till Årsredovisningen 2020-2021, Riksbyggen Bostadsrättsförening Rusthållaren

Vi vill göra er uppmärksamma på att en felaktig text dessvärre smugit sig in i årsredovisningen under not 12. Denna text har ingen koppling till bokföringen, och därigenom inte heller någon koppling till resultat- och balansräkning. Beslut om att fastställa resultat- och balansräkning samt resultatdisposition påverkas således ej.

Felaktig text:

Av den långfristiga skulden förfaller 181 497 384 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -181 497 384 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Vi vill också passa på att tydliggöra att föreningen inte har för avsikt att amortera den totala låneskulden om 45 374 346 kr under innevarande räkenskapsår (endast den avtalade amorteringen), men pga. att bindningstiden för samtliga lån löper ut under denna period bokför man dessa lån som kortfristiga skulder enligt gällande regelverk.

Med vänlig hälsning
Styrelsen

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	28 938
Upplupna driftskostnader	43 600	0
Upplupna elkostnader	12 610	8 468
Upplupna vattenavgifter	22 338	18 398
Upplupna värmekostnader	36 309	31 489
Upplupna kostnader för renhållning	6 822	5 953
Upplupna revisionsarvoden	23 600	25 100
Upplupna styrelsearvoden	119 986	83 000
Beräknat förvaltningsarvode	76 128	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	469 927	467 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811 320	668 882

Not Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
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

Ort och datum

Ann-Sofi Stark

Martin Karlsson

Maria Engström Ostby

Carl Eliasson Hagerström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kristoffer Hernbäck
Förtroendevald revisor



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).

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.

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 skuldtynad 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.

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 planliga 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.

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



Verifikat

Transaktion 09222115557460778044

Dokument

Årsredovisning 2020-2021

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2022-01-09 14:44:23 CET (+0100) av Anna Kausits (AK)

Färdigställt 2022-01-12 16:41:54 CET (+0100)

Initierare

Anna Kausits (AK)

Riksbyggen

anna.kausits@riksbyggen.se

Signerande parter

Ann-Sofie Starck (AS)

Identifierad med svenskt BankID som "ANN-SOFI STARK"

annsofiestarck9@gmail.com

+46704924958



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-SOFI STARK"

Signerade 2022-01-09 14:47:48 CET (+0100)

Maria Engström Østby (MEØ)

Identifierad med svenskt BankID som "Maria Engström Østby"

maria@creative-engineering.se

+46705124293



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Engström Østby"

Signerade 2022-01-09 17:18:05 CET (+0100)

Martin Karlsson (MK)

Identifierad med svenskt BankID som "MARTIN KARLSSON"

martin.m.karlsson@gmail.com

+46704530105



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN KARLSSON"

Carl Eliasson Hagerström (CEH)

Identifierad med svenskt BankID som "Carl Johan Eliasson Hagerström"

Riksbyggen

carl.hagerstrom@riksbyggen.se

+46703554283



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl



Verifikat

Transaktion 09222115557460778044

<p><i>Signerade 2022-01-09 14:54:46 CET (+0100)</i></p>	<p><i>Johan Eliasson Hagerström"</i> <i>Signerade 2022-01-09 15:35:48 CET (+0100)</i></p>
<p>Per Engzell (PE) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Per Engzell"</i> Engzells Revisionsbyrå AB per@engzellrevision.se +46766111019</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"</i> <i>Signerade 2022-01-12 16:41:54 CET (+0100)</i></p>	<p>Kristoffer Hernbäck (KH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "KRISTOFFER HERNBÄCK"</i> kristoffer.hernback@gmail.com +46736508986</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTOFFER HERNBÄCK"</i> <i>Signerade 2022-01-10 14:04:01 CET (+0100)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

