
Årsredovisning

Riksbyggens
Brf Rusthållaren
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 716421-6504

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Bert Jernberg	Ordförande	Utsedd av Stämman
Anne-Christine Ehn	Vice ordförande	Stämman
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman
Ann-Sofie Löfgren	Ledamot	Stämman
Stellan Björnlund	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Carlsson		Stämman
Claus Lilja		Stämman
Milko Hübner		Stämman
Joel Nilsson Erleman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ann-Sofie Starck och Ann-Sofie Löfgren samt suppleanten Milko Hübner.

Ordinarie revisorer

Magnus Hammarberg	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulf Svensson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Autoriserad	Stämman

Valberedning

Maria Braula	Sammanställande	Stämman
Paul Hammarstedt		Stämman

Studieorganisatör

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Landsfogden 7 och Skeppsmäklaren 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 79 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 2001-2002. Fastighetens adress är Lagavägen 12-36. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	8	45	15	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

Total bostadsarea: 6 144 kvm
Total lokalarea: 136 kvm

Årets taxeringsvärde 93 720 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 85 619 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 467 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 585 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 573 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2013 har skett med 400 tkr.

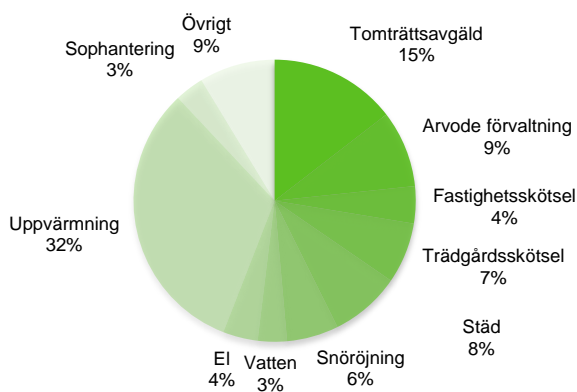
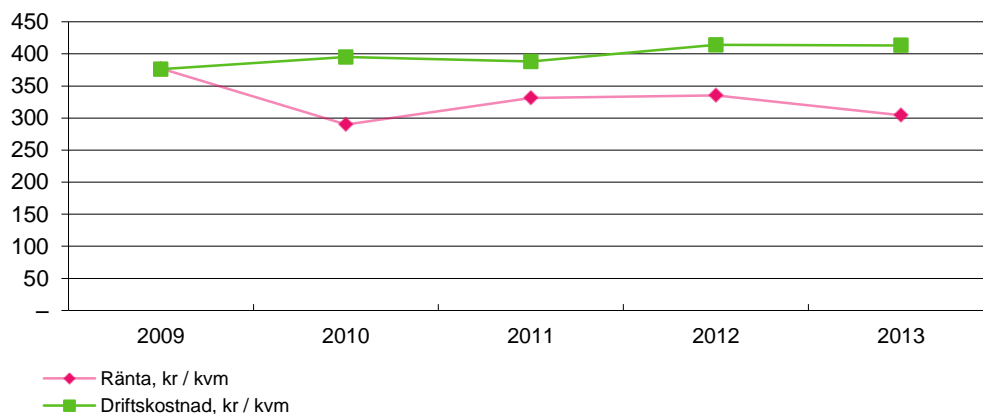
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 645	5 647	5 723	5 671	5 692
Årets resultat	177	172	515	950	560
Balansomslutning	119 228	119 179	119 048	119 679	119 924
Soliditet %	55%	55%	55%	54%	53%
Likviditet %	385%	373%	383%	418%	382%
Driftskostnad, kr / kvm	413	414	388	395	376
Ränta, kr / kvm	305	335	331	290	377
Lån, kr / kvm	8 375	8 390	8 413	8 593	8 774

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten 2012/2013 för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 871 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Avtal

Föreningen har bland annat följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ITK AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Styrelsen har ordet

Nytt sophämtningsavtal har upprättats med Hans Andersson Recycling. Detta innebär att vi sorterar i fler fraktioner (som vi gör). Kostnaden är baserad på antal lägenheter.

Styrelsen arbetar vidare med att få till stånd sortering av matavfall.

Radonmätning (myndighetskrav) har gjorts i vår fastighet med godkänt resultat.

Nya stadgar godkända och införda (se www.rusthallaren.se).

Besiktning av fastigheten är gjord enligt rullande plan.

Reparationskostnaderna har ökat i ogynnsam riktning då vi drabbats av vattenskador och dyra hissfel m.m.

När det gäller våra lån har inte lånebilden förändrats under året . Räntan är fortsatt låg (runt 2.5 %) på det rörliga lånet.

I samband med budget beslutade styrelsen höja hyran med 1.5 % från och med 140101 för att hålla jämna steg med de prishöjningar som sker och har skett sedan den senaste hyreshöjningen 2008.

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	482 838
Årets resultat före fondförändring	177 276
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 893
Summa överskott	<u>321 007</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>321 007</u>
----------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 720 057	5 717 409
Hyses- och avgiftsbortfall		- 75 530	- 72 440
Övriga förvaltningsintäkter		820	1 591
		<u>5 645 347</u>	<u>5 646 560</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 467 119	- 169 143
Planerat underhåll	3	- 60 893	- 179 750
Fastighetsavgift/skatt		- 107 788	- 138 914
Driftkostnader	4	-2 595 524	-2 604 070
Övriga kostnader	5	- 39 356	- 16 031
Personalkostnader	6	- 66 320	- 70 101
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 293 388	- 293 388
		<u>-3 630 387</u>	<u>-3 471 397</u>
Rörelseresultat		2 014 959	2 175 162
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 239	3 950
Ränteintäkter och liknande poster	8	71 389	60 751
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	38 287
Räntekostnader fastighetslån		-1 912 311	-2 105 936
		<u>-1 837 683</u>	<u>-2 002 948</u>
Resultat efter finansiella poster		177 276	172 215
Årets resultat		177 276	172 215
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		60 893	179 750
Resultat efter fondförändring		- 161 831	- 48 035

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	115 113 794	115 407 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		115 153 294	115 446 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 989	0
Skattekonto		91 826	14 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	224 431	218 558
		<u>320 246</u>	<u>232 787</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	3 000 000	2 400 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		754 041	1 099 221
Summa omsättningstillgångar		4 074 287	3 732 008
SUMMA TILLGÅNGAR		119 227 581	119 178 690

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		2 689 882	2 350 775
		<u>65 429 882</u>	<u>65 090 775</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		482 838	530 874
Årets resultat		177 276	172 215
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		60 893	179 750
		<u>321 007</u>	<u>482 838</u>
Summa eget kapital		65 750 889	65 573 613
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	52 417 711	52 603 197
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	173 289	147 893
Leverantörsskulder		178 200	193 969
Skatteskulder		123 793	82 495
Övriga kortfristiga skulder	15	84 635	84 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	499 063	493 219
		<u>1 058 980</u>	<u>1 001 880</u>
Summa skulder		53 476 691	53 605 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 227 581	119 178 690
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 665 918 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Procentuell avskrivning
Byggnader	Rak	0,25%

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 **2012-08-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 347 898	5 331 462
Hyror, lokaler	175 359	189 147
Hyror, p-platser	196 800	196 800
	<u>5 720 057</u>	<u>5 717 409</u>

Not 2 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	49 473	14 945
Bostäder	27 153	19 240
Vattenskador	48 758	0
Tvättstugor	18 090	3 357
Gemensamma utrymmen	44 620	2 166
Installationer	0	31 937
Vatten/Avlopp	33 083	2 435
Värme	47 979	0
Ventilation	10 379	- 2 821
Elinstallationer	31 765	0
Hissar	80 129	69 231
Låssystem	26 579	0
Huskropp	9 515	6 521
Gårdar och grönanläggningar	34 846	5 534
Vandalisering	4 750	16 599
	<u>467 119</u>	<u>169 143</u>

Not 3 Planerat underhåll

VA/Sanitet	0	76 875
Byte frekvensare	32 399	0
Hissar	28 494	0
Huskroppar	0	102 875
	<u>60 893</u>	<u>179 750</u>

Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	379 650	346 742
Vägavgifter, arrende	7 224	1 485
Fastighetsförsäkring	54 588	51 311
Arvode förvaltning	230 058	246 441
Kabel-TV	68 092	93 913
IT-kostnader	1 858	1 830
Juridiska kostnader	1 225	1 200
Revisionsarvode, externt	20 000	25 000
Övriga förvaltningskostnader	23 273	6 455
Fastighetsskötsel	111 215	107 927
Trädgårdsskötsel	182 393	177 443
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 600	- 15 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	36 949
Städ	210 721	255 074
Obligatoriska besiktningar	46 651	97 446
Snöröjning	155 171	100 279
Förbrukningsmateriel	4 205	5 674
Vatten	87 232	80 871
El	104 320	121 799
Uppvärmning	837 641	758 619
Sophantering	86 606	103 414
	<u>2 595 524</u>	<u>2 604 070</u>

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	1 810
Telefon och porto	12 543	10 271
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 950
Köpta tjänster	16 423	0
Övriga externa kostnader	6 440	0
	<u>39 356</u>	<u>16 031</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 250	43 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 437	5 321
Övriga kostnadsersättningar	0	1 167
Arvode vicevärd	0	2 900
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	0	800
Summa	<u>53 687</u>	<u>56 688</u>
Sociala kostnader	<u>12 633</u>	<u>13 413</u>
	<u>66 320</u>	<u>70 101</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	<u>293 388</u>	<u>293 388</u>
	<u>293 388</u>	<u>293 388</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 023	768
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	70 050	59 737
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1	184
Övriga ränteintäkter	315	63
	<u>71 389</u>	<u>60 751</u>

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärden	<u>117 355 262</u>	<u>117 355 262</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-1 948 080</u>	<u>-1 654 692</u>
	-1 948 080	-1 654 692
Årets avskrivning byggnader	<u>- 293 388</u>	<u>- 293 388</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 241 468</u>	<u>-1 948 080</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>115 113 794</u>	<u>115 407 182</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	92 600 000	84 400 000
lokaler	1 120 000	1 219 000
Totalt taxeringsvärde	<u>93 720 000</u>	<u>85 619 000</u>
varav byggnader	69 120 000	64 219 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 933	0
Förutbetalda försäkringspremier	22 979	22 418
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 825	60 841
Förutbetald renhållning	2 628	2 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 683	5 658
Förutbetald telefon	0	2 175
Förutbetald tomträttsavgäld	<u>127 383</u>	<u>124 633</u>
	224 431	218 558

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	2 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	2,20	2013-11-16

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	62 740 000	2 350 775	310 624	172 215
Disposition enl årsstämmobeslut			172 215	- 172 215
Avsättning till underhållsfond		400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 60 893	60 893	
Årets resultat				177 276
Vid årets slut	62 740 000	2 689 882	143 731	177 276

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	52 591 000	52 751 090
Avgår nästa års amortering	- 173 289	- 147 893
Skuld vid årets slut	52 417 711	52 603 197

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,63%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,51%	2014-01-13	18 103 622		160 090	17 943 532
SBAB	3,29%	2014-08-22	17 908 404			17 908 404
SBAB	4,93%	2017-06-15	16 739 064			16 739 064
			52 751 090		160 090	52 591 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	84 304	84 304
Skuld sociala avgifter och skatter	331	0
	84 635	84 304

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	7 465	6 525
Upplupna värmekostnader	22 851	21 125
Upplupna kostnader för renhållning	3 724	7 334
Upplupna revisionsarvoden	25 450	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 901	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 672	430 735
	<u>499 063</u>	<u>493 219</u>

Stockholm 2013-

 Bert Jernberg

 Anne-Christine Ehn

 Ann-Sofie Starck

 Ann-Sofie Löfgren

 Stellan Björnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013

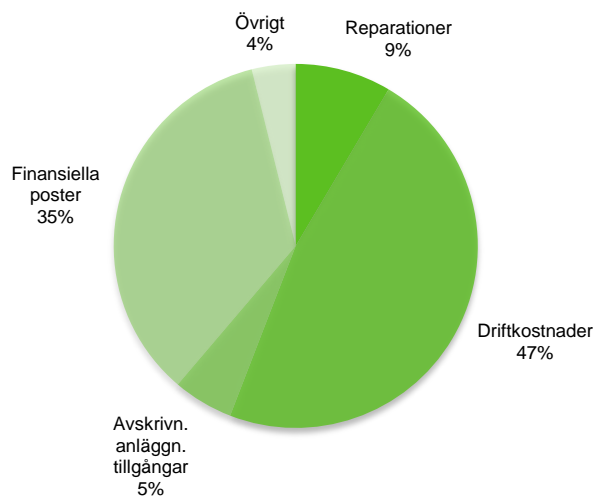
KPMG AB

 Patrik Israelsson
 Auktoriserad revisor

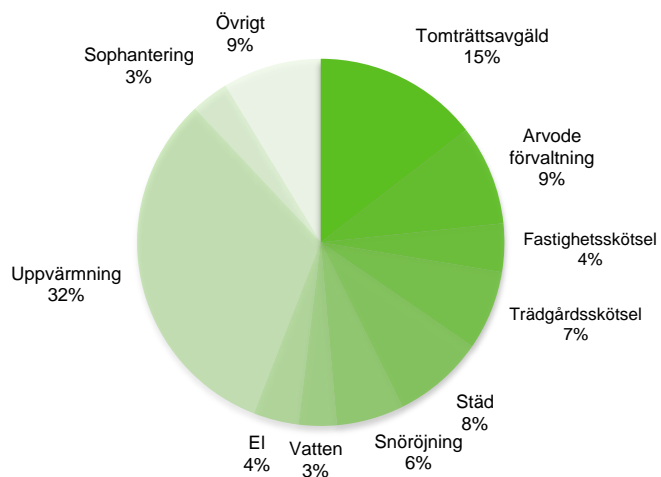
 Magnus Hammarberg
 Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	467 119	169 143
Planerat underhåll	60 893	179 750
Fastighetsavgift/skatt	107 788	138 914
Driftkostnader	2 595 524	2 604 070
Övriga kostnader	39 356	16 031
Personalkostnader	66 320	70 101
Avskrivning av anläggningstillgångar	293 388	293 388
Finansiella poster	1 912 311	2 105 936
Summa kostnader	5 542 698	5 577 333



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträtsavgäld	379 650	346 742
Vägavgifter, arrende	7 224	1 485
Fastighetsförsäkring	54 588	51 311
Arvode förvaltning	230 058	246 441
Kabel-TV	68 092	93 913
IT-kostnader	1 858	1 830
Juridiska kostnader	1 225	1 200
Revisionsarvode, externt	20 000	25 000
Övriga förvaltningskostnader	23 273	6 455
Fastighetsskötsel	111 215	107 927
Systematiskt brandskyddsarbete	0	36 949
Trädgårdsskötsel	182 393	177 443
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 600	- 15 800
Städ	210 721	255 074
Obligatoriska besiktningar	46 651	97 446
Snöröjning	155 171	100 279
Förbrukningsmateriel	4 205	5 674
Vatten	87 232	80 871
El	104 320	121 799
Uppvärmning	837 641	758 619
Sophantering	86 606	103 414
Summa driftkostnader	2 595 524	2 604 070



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

6144

6144

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	62	56
Vägavgifter, arrende	1	0
Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	37	40
Kabel-TV	11	15
Revisionsarvode, externt	3	4
Övriga förvaltningskostnader	4	1
Fastighetsskötsel	18	18
Trädgårdsskötsel	30	29
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6
Städ	34	42
Obligatoriska besiktningar	8	16
Snöröjning	25	16
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	14	13
El	17	20
Uppvärmning	136	123
Sophantering	14	17
Summa driftkostnader	422	424

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.

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 Riksbyggen Brf Rusthållaren i samarbete med Riksbyggen

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

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

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