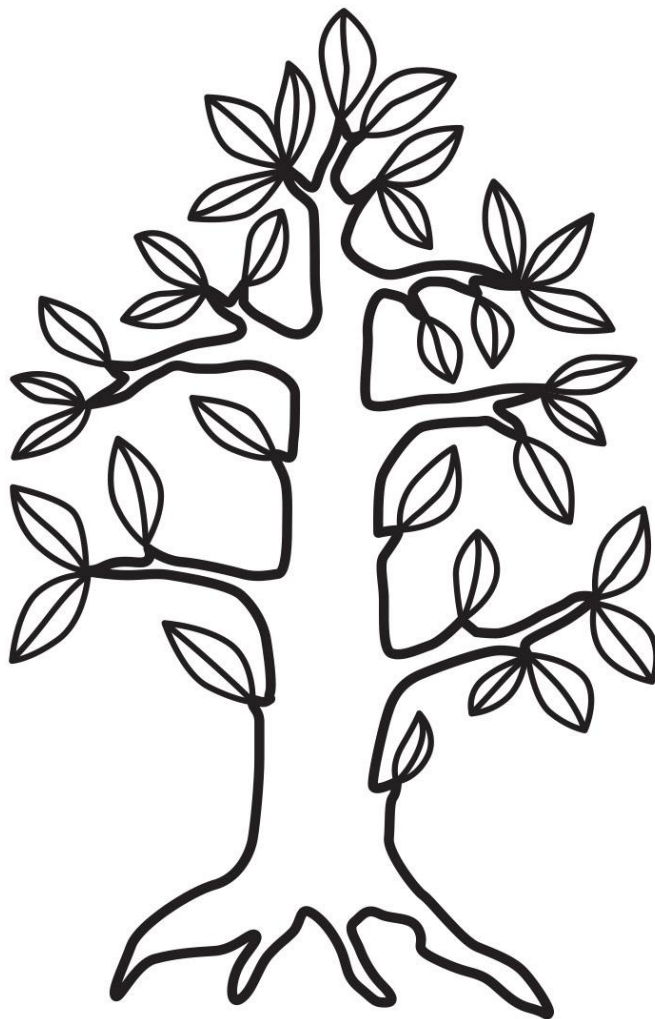

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

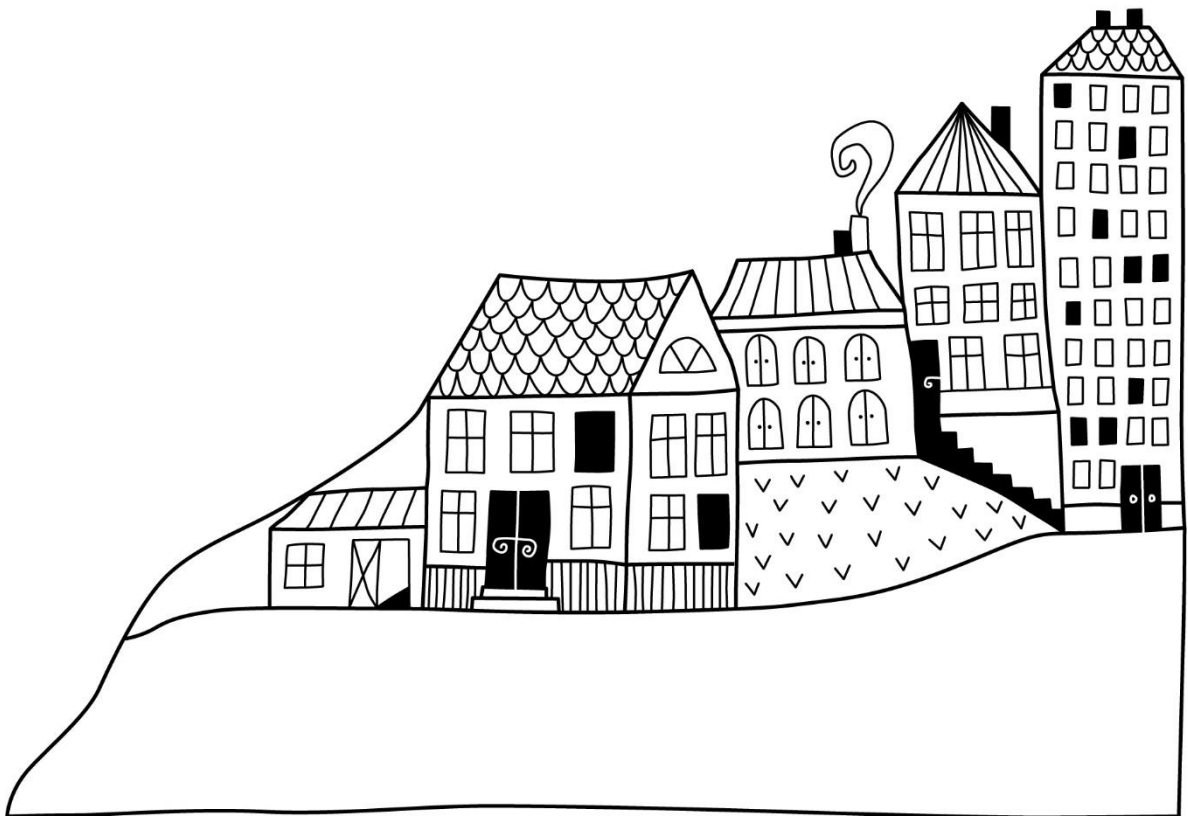
Riksbyggen BRF Rusthållaren
Org nr: 716421-6504



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Rusthållaren
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 292 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Årets Taxeringsvärde: 99 230 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 99 230 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
8	7	45	15	4	79
Antal lokaler:	Antal P-platser				
2	55				

Total bostadsarea: 6 144 m²

Total lokalarea: 136 m²

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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Yttre skötsel	Växthus utveckling
Hisservice	ITK AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 326 tkr och planerat underhåll för 351 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 001 tkr för de närmaste 7 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 572 tkr (91 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 64 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	333
Installationer	19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magda W Kokai	Ordförande	Stämman	2019
Mattias Linderhielm	Vice ordförande	Stämman	2018
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Stämman	2018
Claus Lilja	Ledamot	Stämman	2019
Johan Barvemo	Ledamot	Riksbyggen	Avgått 2017-07-07, ingen ersättare har utsetts

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Brown	Stämman	2018
Laila Haglund	Stämman	2019
Elisabeth Löfstrand	Stämman	2019
Angelica Lyckhagen-Lütz	Riksbyggen	Avgått 2017-03-31, ingen ersättare har utsetts

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Magnus Hammarberg	Revisor	Stämman
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Kristoffer Hernbäck	Stämman

Valberedning	Kommentar
Paul Hammarstedt Charlotta Johansson	Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123.

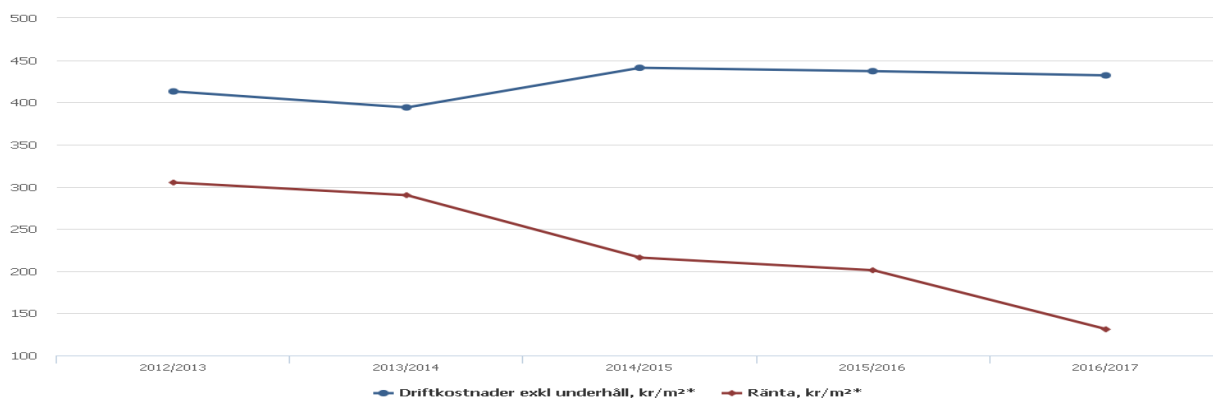
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	5 769	5 758	5 752	5 720	5 645
Resultat efter finansiella poster*	999	943	749	616	177
Årets resultat	999	943	749	616	177
Balansomslutning	119 625	118 851	120 131	120 192	119 228
Soliditet %*	58	57	56	55	55
Likviditet %	566	465	563	345	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² #	432	437	441	394	413
Ränta, kr/m ² #	131	201	216	290	305
Lån, kr/m ²	7 932	7 967	8 318	8 355	8 375

Upplysningar enligt regelverket BFNAR 2016:10

Nyckeltal som är markerade med en **asterisk*** är **obligatoriska upplysningar** enligt regelverket BFNAR 2016:10 och finns definierade nedan. Nyckeltal som är markerade med # är nödvändiga för att diagrammet i flerårsöversikten ska visas korrekt. Övriga nyckeltal är frivilliga att använda.

Nettoomsättning: intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	3 901 992	473 502	942 993
Disposition enl. årsstämmobeslut			942 993	-942 993
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-351 250	351 250	
Årets resultat				998 853
Vid årets slut	62 740 000	3 950 742	1 367 745	998 853

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 416 495
Årets resultat	998 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	351 250
Summa	2 366 598

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 366 598**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 769 031	5 758 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 780	19 470
Summa rörelseintäkter		5 771 811	5 777 915
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 064 850	-2 858 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-493 055	-350 667
Personalkostnader	Not 6	-102 574	-80 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 388	-293 388
Summa rörelsekostnader		-3 953 866	-3 582 775
RÖRELSERESULTAT		1 817 945	2 195 139
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	3 634
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	3 634	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	249	7 859
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-822 975	-1 263 640
Summa finansiella poster		-819 092	-1 252 146
Resultat efter finansiella poster		998 853	942 993
Årets resultat		998 853	942 993

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	113 940 242	114 233 630
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 940 242	114 233 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		113 979 742	114 273 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	12 880	5 397
Övriga fordringar	Not 16	94 600	84 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	119 125	119 334
Summa kortfristiga fordringar		226 605	209 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 418 341	4 368 636
Summa kassa och bank		5 418 341	4 368 636
Summa omsättningstillgångar		5 644 946	4 577 963
SUMMA TILLGÅNGAR		119 624 688	118 851 093

Balansräkning

Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000	
Fond för yttre underhåll	3 950 742	3 901 992	
Summa bundet eget kapital	66 690 742	66 641 992	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 367 745	473 502	
Årets resultat	998 853	942 993	
Summa fritt eget kapital	2 366 598	1 416 495	
Summa eget kapital	69 057 340	68 058 487	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	49 569 322	49 807 257
Summa långfristiga skulder		49 569 322	49 807 257
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	237 930	219 802
Leverantörsskulder		91 596	95 680
Skatteskulder		2 360	4 243
Övriga skulder	Not 21	120 261	119 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	545 879	546 323
Summa kortfristiga skulder		998 026	985 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 624 688	118 851 093

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2406

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 428 045	5 428 046
Hyror, lokaler	189 868	190 448
Hyror, p-platser	198 503	198 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-48 900	-58 050
Debiterad fastighetsskatt	1 516	0
Summa nettoomsättning	5 769 031	5 758 445

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Övriga ersättningar	2 240	0
Fakturerade kostnader	540	720
Övriga rörelseintäkter	0	18 750
Summa övriga rörelseintäkter	2 780	19 470

Not 4 Driftkostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-351 250	-116 542
Reparationer	-326 476	-374 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 185	-112 472
Tomträttsavgäld	-382 484	-382 400
Arrendeavgifter	-1 546	-1 527
Försäkringspremier	-74 616	-70 336
Kabel- och digital-TV	-68 718	-68 296
Återbäring från Riksbyggen	8 000	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 788
Obligatoriska besiktningar	-169 925	-21 407
Snö- och halkbekämpning	-76 532	-84 684
Statuskontroll	0	-2 000
Förbrukningsinventarier	-2 761	-15 187
Vatten	-105 803	-100 047
Fastighetsel	-104 623	-83 001
Uppvärmning	-827 316	-853 397
Sophantering och återvinning	-113 421	-101 431
Förvaltningsarvode drift*	-351 193	-472 590
Summa driftkostnader	-3 064 850	-2 858 509

* Innefattas av fastighets-, trädgård- och inre skötsel samt teknisk förvaltning

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration*	-396 911	-254 305
Lokalkostnader	0	-945
IT-kostnader	-1 823	-1 785
Styrelsearvode	-9 566	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 750	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 006	-18 231
Kreditupplysningar	-1 125	-25 574
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 256	0
Kontorsmateriel	0	-9 306
Telefon och porto	-16 302	-12 070
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 950	-3 950
Övriga externa kostnader	-10 365	0
Summa övriga externa kostnader	-493 055	-350 667

*Förvaltningsarvode från Riksbyggen har ny fördelning mellan verksamhetsåren, därav att jämförelsebeloppen ser skeva ut. Fördelningen är mellan förvaltningsarvode administration samt i Not 4, Förvaltningsarvode drift.

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Styrelsearvoden	-61 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-11 000	-7 000
Övriga ersättningar	-977	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-6 200
Övriga kostnadsersättningar	-114	-1 985
Sociala kostnader	-24 783	-19 526
Summa personalkostnader	-102 574	-80 211

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-293 388	-293 388
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-293 388	-293 388

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	3 634
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	3 634

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 634	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 634	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7 515
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	30
Övriga ränteintäkter	165	314
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	249	7 859

Not 11 Räntekostnader och liknande poster	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-264 787	0
Övriga räntekostnader	-558 188	-1 263 640
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-822 975	-1 263 640

Not 12 Byggnader och mark Anskaffningsvärden	2017-08-31	2016-08-31
	Vid årets början	
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärden	117 355 262	117 355 262

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 121 632	-2 828 244
	- 3 121 632	- 2 828 244
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-293 388	-293 388
	- 293 388	- 293 388
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 415 020	- 3 121 632

Restvärde enligt plan vid årets slut	113 940 242	114 233 630
Varav		
Byggnader	113 940 242	114 233 630

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
	<u>4 363</u>	<u>4 363</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>4 363</u>	<u>4 363</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 363	-4 363
	<u>- 4 363</u>	<u>- 4 363</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 4 363</u>	<u>- 4 363</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
79 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	39 500	39 500
Summa andra långfristiga fordringar	<u>39 500</u>	<u>39 500</u>

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 880	5 397
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>12 880</u>	<u>5 397</u>

Not 16 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	94 600	84 596
Summa övriga fordringar	<u>94 600</u>	<u>84 596</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 580	30 404
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 330	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 743	5 693
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 689	51 252
Förutbetald tomträtsavgäld	31 783	31 867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 125	119 334

Not 18 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Transaktionskonto	5 418 341	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	4 368 636
Summa kassa och bank	5 418 341	4 368 636

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	49 807 252	50 027 059
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-237 930	-219 802
Långfristig skuld vid årets slut	49 569 322	49 807 257

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	0,83 %	2018-01-15	17 379 591,00	0,00	219 807,00	17 159 784,00
SBAB	0,76 %	2018-04-03	16 739 064,00	0,00	0,00	16 739 064,00
SBAB	0,95 %	2018-06-11	15 908 404,00	0,00	0,00	15 908 404,00
Summa			50 027 059,00	0,00	219 807,00	49 807 252,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 237 930,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 951 720,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 48 617 602,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	237 930	219 802
Summa övriga skulder till kreditinstitut	237 930	219 802

Not 21 Övriga skulder	2017-08-31	2016-08-31
Övriga skulder	650	650
Mottagna depositioner	118 651	118 651
Avräkning hyror och avgifter	960	0
Summa övriga skulder	120 261	119 301

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna elkostnader	8 175	6 135
Upplupna värmekostnader	21 926	24 207
Upplupna kostnader för renhållning	12 956	6 199
Upplupna revisionsarvoden	23 750	20 750
Upplupna styrelsearvoden	0	1 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 116
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 254	32 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	442 818	439 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545 879	546 323

Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magda W Kokai

Mattias Linderhielm

Ann-Sofie Starck

Claus Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Magnus Hammarberg
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Styrelsens arbete 2017.

Vi har ordnat med höst- och vår städning av gemensamma ytor både utomhus med även några inomhusdelar, som soprum och cykelrum för ökad trivsel. Vi har även genomfört en ordentlig cykelinventering av alla gemensamma förråd för att möjliggöra utrymme. De överblivna cyklarna har skänkts till Bagarmossens cykelkök för vidare färder.

Vi kommer under VT 2018 anlita ny trädgårdsentreprenör som ser över gårdarna regelbundet och har kunskap om vad som växer och hur det skall tas om hand.

Landskapslaget arkitekter kommer att hjälpa oss med upprustning av gårdarna, både lek och rekreativsmöjligheter. Detta i ledet efter nedslag i tidigare gjord årsbesiktning (2016) om trasig och otjänlig utrustning. Arbetet tar fart under VT -18 och vi hoppas att det skall vara klart till utesäsongen börjar på allvar.

Enligt motion från stämman 2017 togs beslut att se över förvaring av medlemmarnas cyklar. Detta är ett tidskrävande arbete och alla möjligheter till att förbättra de befintliga förrådens kapacitet har tittats på både tekniskt och ekonomiskt. Vi undersöker med hjälp av vår tekniska förvaltning bygglov på det utrymme som finns mellan husnummer 16-18 för ett möjligt nybygge.

Vi har öppnat ett nytt sparkonto för föreningens likvidamedel där vi placerat en del pengar för att få möjlighet till en bättre ränta. Kontot finns hos SBAB.

Vi har under året också fått en ny teknisk förvaltare, Johan Barpetrus som genomfört årsbesiktning enligt plan, inga större anmärkningar har noterats.

Vi genomförde under december 2017 en fuktmätning i portuppgångar där en underlig lukt från el centralerna noterats. Arbetet fortlöper.

Styrelsen tackar för medlemmarnas förtroende och ser fram emot ett nytt år.



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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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, fastighetservice 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

