

---

# Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Rusthållaren  
Org nr: 716421-6504





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 566 % till 796 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 615 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 768 tkr. Avskrivningar 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.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	7	45	15	4	79

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

Total bostadsarea: 6 144 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 136 m<sup>2</sup>

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

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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Yttre skötsel	Växthus utveckling
Hisservice	ITK AB
Kabel-TV	Com Hem AB

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 400 tkr och planerat underhåll för 224 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 . Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 605 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte termostater	4 tkr
Puts & entrépartier	102 tkr
Ekologigruppen- markytor	118 tkr

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Magdalena W. Kokai	Ordförande	Styrelsen	2019
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	Styrelsen	2020
Claus Lilja	Vice Ordförande	Styrelsen	2019
Lars Telenius	Ledamot	Stämman	2020
Freja Ström	Ledamot	Riksbyggen	2019

<b>Suppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Laila Höglund	Suppleant	Stämman	2019
Elisabeth Lövstrand	Suppleant	Stämman	2019
Nils Brown	Suppleant	Stämman	2020
Berndt Rast	Suppleant	Riksbyggen	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Magnus Hammarberg	Föreningsvald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Kristoffer Hernbäck	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Paul Hammarstedt, sammankallande	Stämman
Emma Palm	Stämman
Victor Ahlm	Stämman

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.

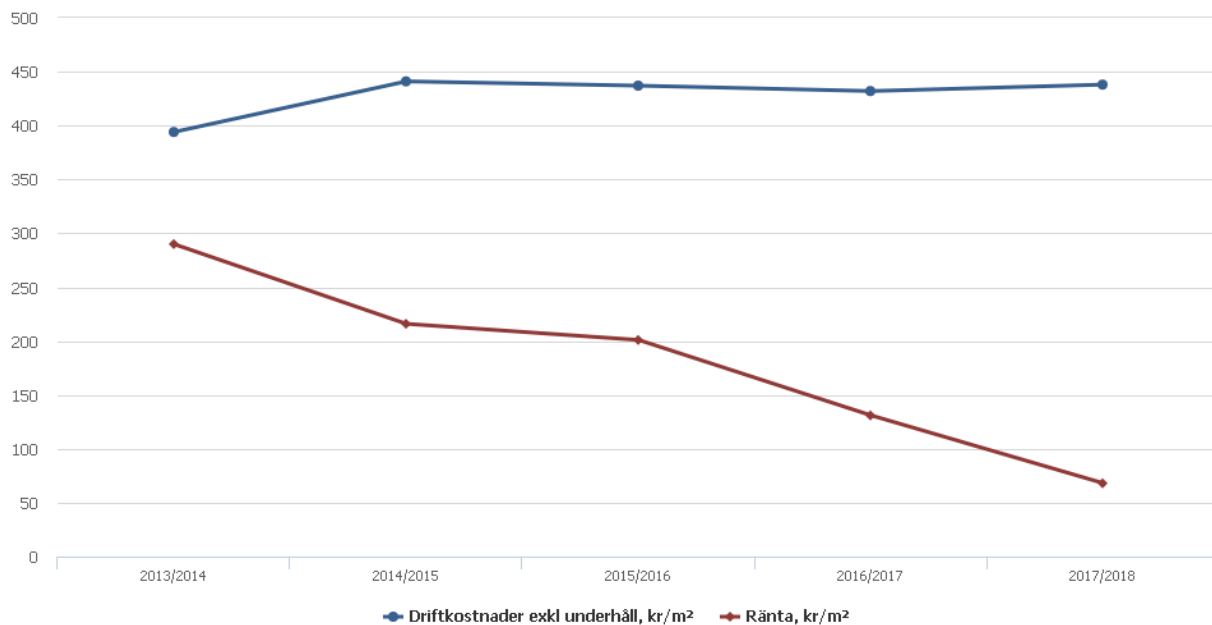
## Medlemsinformation

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

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 2017 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 774	5 769	5 758	5 752	5 720
Resultat efter finansiella poster	1 153	999	943	749	616
Årets resultat	1 153	999	943	749	616
Balansomslutning	120 665	119 625	118 851	120 131	120 192
Soliditet %	58	58	57	56	55
Likviditet %	796	566	465	563	345
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	438	432	437	441	394
Ränta, kr/m²	68	131	201	216	290
Lån, kr/m²	7 888	7 932	7 967	8 318	8 355

**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	3 950 742	1 367 745	998 853
Disposition enl. årsstämmobeslut			998 853	-998 853
Reservering underhållsfond		1 605 000	-1 605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-224 229	224 229	
Årets resultat				1 153 726
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 740 000</b>	<b>5 331 513</b>	<b>985 827</b>	<b>1 153 726</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 366 598
Årets resultat	1 153 726
Årets reservering underhållsfond enligt underhållsplan	-1 605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 229
<b>Summa</b>	<b>2 139 553</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 2 139 553

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 774 163	5 769 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 999	2 780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 800 162</b>	<b>5 771 811</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 972 576	-3 064 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 374	-493 055
Personalkostnader	Not 6	-117 160	-102 574
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-614 614	-293 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 226 725</b>	<b>-3 953 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 573 437</b>	<b>1 817 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 793	3 634
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 436	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-426 940	-822 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 711</b>	<b>-819 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 153 726</b>	<b>998 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 153 726</b>	<b>998 853</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	113 325 628	113 940 242
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 325 628</b>	<b>113 940 242</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 500	39 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 500</b>	<b>39 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>113 365 128</b>	<b>113 979 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	12 880
Övriga fordringar	Not 15	86 804	94 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	132 283	119 125
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 147</b>	<b>226 605</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 080 812	5 418 341
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 080 812</b>	<b>5 418 341</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 299 959</b>	<b>5 644 946</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 665 087</b>	<b>119 624 688</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000	
Fond för yttre underhåll	5 331 513	3 950 742	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>68 071 513</b>	<b>66 690 742</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	985 827	1 367 745	
Årets resultat	1 153 726	998 853	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 139 553</b>	<b>2 366 598</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>70 211 066</b>	<b>69 057 340</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	49 536 992	49 569 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 536 992</b>	<b>49 569 322</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	237 930
Leverantörsskulder	Not 19	144 867	91 596
Skatteskulder	Not 20	9 672	2 360
Övriga skulder	Not 21	121 171	120 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	641 319	545 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>917 029</b>	<b>998 026</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>120 665 087</b>	<b>119 624 688</b>	

---

# 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	200 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 428 044	5 428 045
Hyror, lokaler	185 956	189 868
Hyror, p-platser	198 850	198 503
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 779	-48 900
Debiterad fastighetsskatt-	9 092	1 516
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 774 163</b>	<b>5 769 031</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Pantföreskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 908	2 240
Inkasso	180	540
Försäkringsersättningar	6 911	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>25 999</b>	<b>2 780</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-224 229	-351 250
Reparationer	-399 619	-326 476
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 923	-116 185
Tomträttsavgäld	-382 316	-382 484
Arrendeavgifter	0	-1 546
Försäkringspremier	-80 874	-74 616
Kabel- och digital-TV	-69 898	-68 718
Återbäring från Riksbyggen	8 875	8 000
Obligatoriska besiktningar	-48 031	-169 925
Snö- och halkbekämpning	-118 035	-76 532
Förbrukningsinventarier	-4 012	-2 761
Vatten	-109 444	-105 803
Fastighetsel	-125 628	-104 623
Uppvärmning	-745 995	-827 316
Sophantering och återvinning	-105 426	-113 421
Förvaltningsarvode drift	-450 020	-351 193
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 972 576</b>	<b>-3 064 850</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-407 433	-396 911
IT-kostnader	-1 960	-1 823
Styrelsearvode	0	-9 566
Arvode, yrkesrevisorer	-27 000	-26 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 664	-22 006
Kreditupplysningar	-450	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 340	-4 256
Trycksaker	-8 281	0
Porttelefon	-19 652	-16 302
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 950
Bankkostnader	-2 325	0
Övriga externa kostnader (termografering)	-29 270	-10 365
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-522 374</b>	<b>-493 055</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Styrelsearvoden	-62 500	-61 500
Sammanträdesarvoden	-15 500	-11 000
Övriga ersättningar	0	-977
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 200	-4 200
Övriga kostnadsersättningar	-1 650	-114
Övriga personalkostnader	-5 390	0
Sociala kostnader	-25 920	-24 783
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-117 160</b>	<b>-102 574</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-614 614	-293 388
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-614 614</b>	<b>-293 388</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 793	3 634
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 793</b>	<b>3 634</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 436	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	84
Övriga ränteintäkter	0	165
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 436</b>	<b>249</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-425 837	-822 556
Övriga räntekostnader	-1 103	-419
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-426 940</b>	<b>-822 975</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>117 355 262</b>	<b>117 355 262</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 415 020	-3 121 632
	<b>- 3 415 020</b>	<b>- 3 121 632</b>

**Årets avskrivningar**

## Årets avskrivning byggnader

	-614 614	-293 388
	<b>- 614 614</b>	<b>- 293 388</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 029 634</b>	<b>- 3 415 020</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	113 325 628	113 940 242
-----------	-------------	-------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	1 230 000	1 230 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>99 230 000</b>	<b>99 230 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>72 002 000</i>	<i>72 002 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 228 000</i>	<i>27 228 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
	<b>4 363</b>	<b>4 363</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 363</b>	<b>4 363</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-4 363	-4 363
	<b>- 4 363</b>	<b>- 4 363</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 363</b>	<b>- 4 363</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
*Andra långfristiga fordringar	39 500	39 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>39 500</b>	<b>39 500</b>
<i>*79 Garantikapitalbevis å 500 kr i Intresseföreningen</i>		

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	12 880
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>12 880</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	86 804	94 600
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>86 804</b>	<b>94 600</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 436	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 210	31 580
Förutbetalda driftkostnader	21 643	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 264	33 330
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 864	5 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 689
Förutbetald tomträttsavgäld	31 867	31 783
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>132 283</b>	<b>119 125</b>



**Not 17 Kassa och bank**

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	2 000 000	0
Transaktionskonto	5 080 812	5 418 341
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 080 812</b>	<b>5 418 341</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	49 536 992	49 807 252
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-237 930
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 536 992</b>	<b>49 569 322</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,88%	2019-01-15	17 159 784,00	0,00	237 931,00	16 921 853,00
SBAB	0,84%	2019-04-03	16 739 064,00	0,00	32 329,00	16 706 735,00
SBAB	0,80%	2019-06-11	15 908 404,00	0,00	0,00	15 908 404,00
<b>Summa</b>			<b>49 807 252,00</b>	<b>0,00</b>	<b>270 260,00</b>	<b>49 536 992,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 19 Leverantörskulder**

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	144 867	91 596
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>144 867</b>	<b>91 596</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2018-08-31	2017-08-31
Skatteskulder	9 672	2 360
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 672</b>	<b>2 360</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2018-08-31	2017-08-31
Övriga skulder	0	650
Mottagna depositioner	118 651	118 651
Avräkning hyror och avgifter	2 520	960
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>121 171</b>	<b>120 261</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	19 638	0
Upplupna driftskostnader	7 338	0
Upplupna elkostnader	9 585	8 175
Upplupna värmekostnader	30 508	21 926
Upplupna kostnader för renhållning	9 947	12 956
Upplupna revisionsarvoden	27 000	23 750
Upplupna styrelsearvoden	62 500	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 178	36 254
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	463 625	442 818
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>641 319</b>	<b>545 879</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
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

\_\_\_\_\_  
Magdalena W. Kokai

\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Starck

\_\_\_\_\_  
Claus Lilja

\_\_\_\_\_  
Laila Höglund (ersätter Lars Telenius)

\_\_\_\_\_  
Freja Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Patrik Israelsson  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Magnus Hammarberg  
Förtroendevald revisor

---

# Styrelsens ord

Vi har under året renoverat träpartierna på och kring husens entrédörrar samt avlägsnat askkopporna i anslutning till dessa.

Vi har undersökt flera möjligheter för att skapa ytterligare utrymme för cykelförvaring.

Installation av fiberbredband har undersökts under året och framdragningen har testats i några av föreningens lägenheter.

Arbetet med upprustning av gårdarna fortlöper där nya ritningar nu finns till föreningens förfogande, där både rätt växtlighet för underlaget och växtzonen är framtaget med hänsyn till säkerheten.

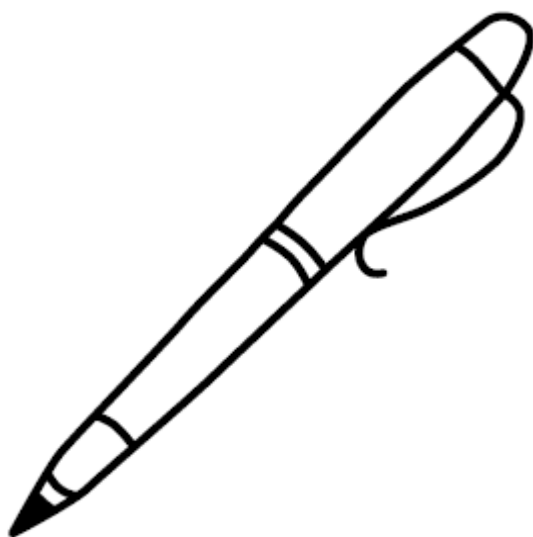
Befintlig växtlighet har genomlysts och ett antal träd som hade dött och utgjorde risk för boende har tagits ner för att ersättas av nya friska träd. De flesta stora busk- och häckpartier har för första gången fått en ordentlig beskärning under året. Apelträden på alla gårdar har blivit beskurna för att möjligen få rätt form framöver.

Vi har bytt ut expansionskärlet i källarutrymmet och installerat nya termostater på medlemmarnas radiatorer i syfte att få ordning på värmen.

Beslut om att ny OVK skall genomföras under 2019.

Våren och höstens städdagar är genomförda med rekord i antal deltagare i maj.

Styrelsen har minskat i antal med tre personer under året på grund av avflyttning. En minimerad men beslutsför styrelse jobbar från och med den 1 december fram till stämman.



---

# Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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.

---

# 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

