

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Rusthållaren
Org nr: 7164216504



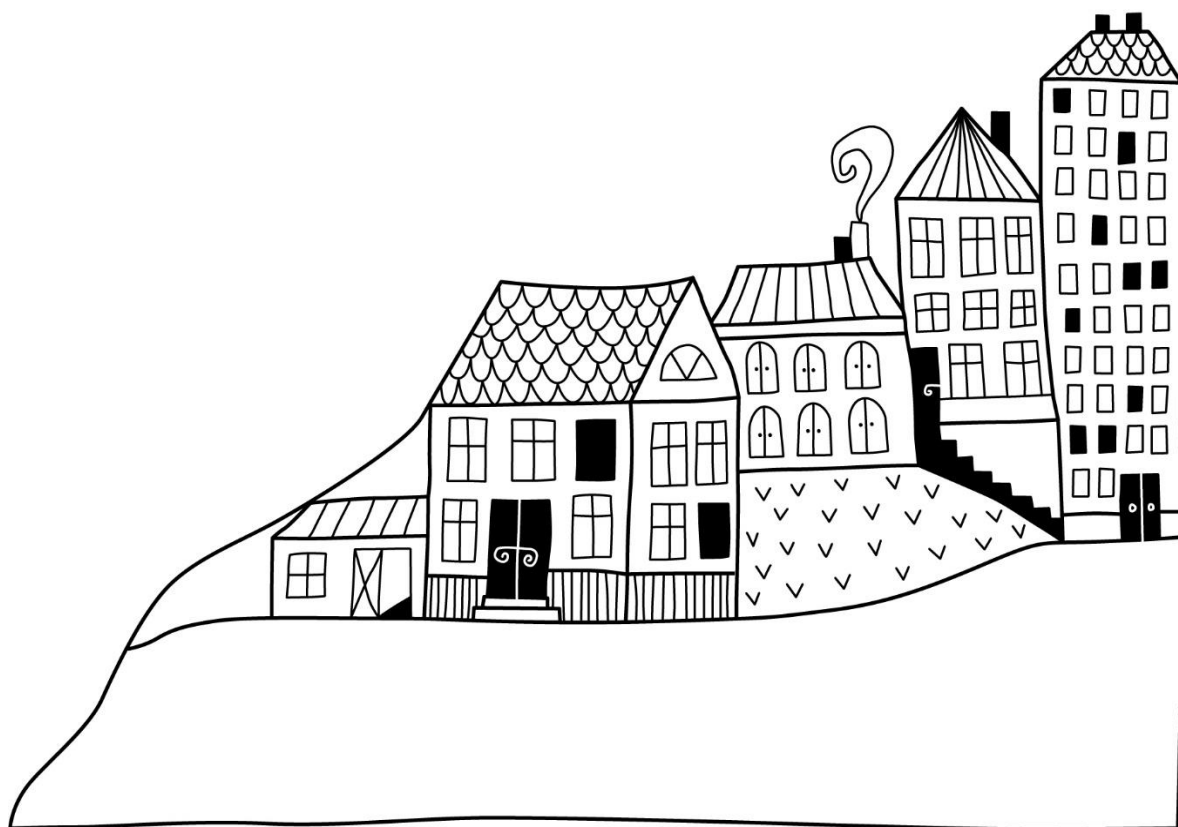


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-09. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år fr.o.m. 2020-10-01 med en årlig avgäld på 521 300 kr. De första 4 åren utgår en särskild nedsättning enligt nedan:

	Avgäldsperiod	Bostäder avgäld	Lokaler avgäld	Övrigt	Total avgäld
År 1	2020-10-01 – 2021-09-30	422 800 kr	17 300 kr	1 000 kr	441 100 kr
År 2	2021-10-01 – 2022-09-30	442 800 kr	17 300 kr	1 000 kr	461 100 kr
År 3	2022-10-01 – 2023-09-30	462 900 kr	17 300 kr	1 000 kr	481 200 kr
År 4	2023-10-01 – 2024-09-30	482 900 kr	17 300 kr	1 000 kr	501 200 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal	Övrigt	Antal
1 rum och kök	8	Antal lokaler	2
2 rum och kök	7	Antal p-platser	55
3 rum och kök	45		
4 rum och kök	15		
5 rum och kök	4		

Lokalavtal	Yta m ²
Gigamex Aktiebolag	81
Tera Deol AB	55

Intäkter från lokalyror utgör ca 3,39 % av föreningens nettoomsättning.

Total tomtarea	6 854 m ²
Total bostadsarea	6 144 m ²
Total lokalarea	136 m ²

Årets taxeringsvärde	164 635 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	124 514 000 kr



Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Stark	Ordförande	2023
Eric Öqvist	Vice ordförande	2024
Ann-Christine Ehn	Sekreterare	2024
Ellen Östergren, avgick i november 2022	Ledamot	2023
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Brown	Suppleant	2023
Mathias Rosenqvist	Suppleant	2023
Maria Engström Østby	Suppleant	2024
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Kristoffer Hernbäck	Förtroendevald revisor	2023
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Palm	Valberedare	2023
Paul Hammarstedt	Valberedare	2023

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

Förvaltning och organisationsanslutning

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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel (fastighetsservice)	Riksbyggen
Yttre skötsel (trädgårdsskötsel)	Riksbyggen
Vinterväghållning	Växthus Utveckling AB
Städning	XInt Allservice AB
Hisservice	ITK AB
Hushållsopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
El (nät)	Energikundservice Sverige (Fortum Sverige AB)
El (förbrukning)	Storuman Energi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband	Bahnhof AB
IP-tv/kabel-tv	Bahnhof AB

Bostadsrättsföreningen är även 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.



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 403 tkr och planerat underhåll för 1 152 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan daterad 2022-06-01 visar på ett underhållsbehov på 20 878 tkr för de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 087 tkr. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en årlig avsättning om 1 725 tkr för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 725 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av cykelförråd	2019-2020
Stamspolning	2019-2020
Lekplats, gångväg och gårdar	2019-2020
Årets utförda underhåll	Belopp
Installation av nödtelefoner i hissar	222 765
Byte av port/lås/passagesystem	610 823
Renovering av portar	250 000
Takarbeten	68 750
Planerat underhåll	År
Målning takfot	2022-2023
Underhåll av plattsättning	2022-2023

Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. i huvudsak förhöjda driftskostnader. Höjningen förklaras delvis av ökade el- och värmekostnader, men också av att kostnaderna för bland annat planerade underhållsåtgärder, reparationer samt digitala tjänster (bredband och IP-telefoni) ökat. Räntekostnaderna ligger däremot fortfarande på samma nivå som föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 094 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 454% till 238%.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift tills vidare. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 892 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 861	5 803	5 783	5 783	5 774
Resultat efter finansiella poster	-798	-488	217	947	1 153
Balansomslutning	111 876	117 236	118 040	118 171	120 665
Soliditet %	63	60	60	60	58
Likviditet %	9	14	576	500	796
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	505	482	410	445	438
Ränta, kr/m ²	61	63	74	71	68
Lån, kr/m ²	6 511	7 225	7 299	7 358	7 888

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	8 137 802	497 275	-488 030
Disposition enl. årsstämmobeslut			-488 030	488 030
Reservering underhållsfond		1 725 000	-1 725 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 152 337	1 152 337	
Årets resultat				-798 428
Vid årets slut	62 740 000	8 710 465	-563 418	-798 428

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	9 245
Årets resultat	-798 428
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 725 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 152 337
Summa	-1 361 846

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 361 846**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 860 977	5 802 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 909	28 215
Summa rörelseintäkter		5 885 886	5 831 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 321 245	-4 055 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-791 958	-661 678
Personalkostnader	Not 6	-108 735	-127 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 222	-1 094 222
Summa rörelsekostnader		-6 316 159	-5 938 851
Rörelseresultat		-430 273	-107 678
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 792	3 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 616	10 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-382 563	-394 855
Summa finansiella poster		-368 155	-380 352
Resultat efter finansiella poster		-798 428	-488 030
Årets resultat		-798 428	-488 030



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	109 428 289	110 522 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	24 845
Summa materiella anläggningstillgångar		109 428 289	110 547 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		109 467 789	110 586 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 713
Skattekonto		80 658	84 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	205 746	155 136
Summa kortfristiga fordringar		286 404	247 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 121 900	6 401 480
Summa kassa och bank		2 121 900	6 401 480
Summa omsättningstillgångar		2 408 304	6 649 202
Summa tillgångar		111 876 094	117 236 057



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000
Fond för yttre underhåll	8 710 465	8 137 802
Summa bundet eget kapital	71 450 465	70 877 802
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-563 418	497 275
Årets resultat	-798 428	-488 030
Summa fritt eget kapital	-1 361 846	9 245
Summa eget kapital	70 088 619	70 887 047
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 757 064
Summa långfristiga skulder		13 757 064
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 132 780
Leverantörsskulder		9 422
Skatteskulder		7 255
Övriga skulder	Not 17	122 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	758 951
Summa kortfristiga skulder		28 030 411
Summa eget kapital och skulder	111 876 094	117 236 057



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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 482 308	5 428 044
Hyror, lokaler	198 652	194 708
Hyror, p-platser	197 100	197 267
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 279	-28 257
Debiterad fastighetsskatt	11 196	11 196
Summa nettoomsättning	5 860 977	5 802 958
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	24 909	11 137
Inkassointäkter	0	360
Försäkringsersättningar	0	16 718
Summa övriga rörelseintäkter	24 909	28 215
Not 4 Driftskostnader	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-1 152 337	-1 030 199
Reparationer	-403 054	-310 701
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 351	-130 401
Tomträttsavgäld	-459 433	-436 209
Försäkringspremier	-100 863	-94 186
Kabel- och digital-TV	-206 144	-146 403
Återbäring från Riksbyggen	8 500	5 900
Serviceavtal	-53 084	-29 077
Obligatoriska besiktningar	-17 063	-16 063
Snö- och halkbekämpning	-119 718	-105 909
Förbrukningsinventarier	-2 145	-14 827
Vatten	-138 803	-203 269
Fastighetsel	-209 981	-134 471
Uppvärmning	-840 142	-757 388
Sophantering och återvinning	-147 354	-128 578
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	0	-189 211
Förvaltningsarvode lokalvård	-297 486	-292 426
Förvaltningsarvode teknisk administrativ förvaltning utöver avtal	-45 788	-42 288
Summa driftskostnader	-4 321 245	-4 055 705



Not 5 Övriga externa kostnader	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk och teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel)	-638 485	-522 703
IT-kostnader	-2 872	-5 217
Arvode, yrkesrevisorer	-22 475	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 512	-4 209
Kreditupplysningar	-4 312	-2 832
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 175	-10 664
Kontorsmateriel	0	-9 550
Telefon och porto	-27 526	-23 726
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-32
Medlems- och föreningsavgifter	-11 030	-10 960
Konsultarvoden	-52 471	-37 234
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-12 000
Summa övriga externa kostnader	-791 958	-661 678
Not 6 Personalkostnader	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-74 790	-86 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 950	-12 600
Sociala kostnader	-25 995	-28 246
Summa personalkostnader	-108 735	-127 246
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 094 222	-1 094 222
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 094 222	-1 094 222
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning garantiandelar i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	3 792	3 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 792	3 792
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 613	10 566
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	144
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 616	10 711
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-382 563	-394 855
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-382 563	-394 855



Not 11 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 355 262	117 355 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 832 751	-5 738 530
	-6 832 751	-5 738 530
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 094 222	-1 094 222
	-1 094 222	-1 094 222
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 926 973	-6 832 751
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 428 289	110 522 511
Taxeringsvärden		
Bostäder	163 000 000	123 000 000
Lokaler	1 635 000	1 514 000
Totalt taxeringsvärde	164 635 000	124 514 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 309 000</i>	<i>83 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 326 000</i>	<i>41 358 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
	4 363	4 363
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-4 363	0
	-4 363	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	4 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 363	-4 363
	-4 363	-4 363
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	4 363	0
	4 363	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-4 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0



Not 13 Andra långfristiga fordringar	2022-08-31	2021-08-31
79 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	39 500	39 500
Summa andra långfristiga fordringar	39 500	39 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 075	7 048
Förutbetalda försäkringspremier	43 121	40 493
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 494	36 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	20 743
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 632	139
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 046
Förutbetald tomträtsavgäld	38 425	36 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 746	155 136

Not 15 Kassa och bank	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 000 000	3 528 866
Transaktionskonto	1 121 900	2 872 614
Summa kassa och bank	2 121 900	6 401 480

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetslån	40 889 844	45 374 346
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 019 910	-44 882 945
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 870	-491 401
Långfristig skuld vid årets slut	13 757 064	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,26%	2023-06-13	15 807 259,00	0,00	79 428,00	15 727 831,00
SBAB	0,94%	2023-12-11	15 483 357,00	0,00	4 078 408,00	11 404 949,00
SBAB	1,56%	2023-04-06	14 083 730,00	0,00	326 666,00	13 757 064,00
Summa			45 374 346,00	0,00	4 484 502,00	40 889 844,00

*Räntesatser per bokslutsdatum

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112 870 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder och därför redovisar vi samtliga lån som förfaller innan 2023-09-01 som kortfristiga skulder (totalt 27 019 910 kr). Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Övriga skulder	0	2 520
Mottagna depositioner	118 753	118 651
Skuld för moms	3 250	3 204
Summa övriga skulder	122 003	124 375



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna driftskostnader	54 697	43 600
Upplupna elkostnader	23 688	12 610
Upplupna vattenavgifter	23 897	22 338
Upplupna värmekostnader	32 275	36 309
Upplupna kostnader för renhållning	16 580	6 822
Upplupna revisionsarvoden	23 200	23 600
Upplupna styrelsearvoden	105 530	119 986
Beräknat förvaltningsarvode	0	76 128
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	479 083	469 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 951	811 320

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ann-Sofi Stark

Ann-Christine Ehn

Eric Öqvist

Ellen Östergren

Carl Eliasson Hagerström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kristoffer Hernbäck
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557484955726

Dokument

Årsredovisning 2021-2022

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-01-11 13:32:23 CET (+0100) av Anna Kausits (AK)

Färdigställt 2023-01-13 12:30:49 CET (+0100)

Initierare

Anna Kausits (AK)

Riksbyggen

anna.kausits@riksbyggen.se

Signerande parter

Ann-Sofie Starck (AS)

annsofiestarck9@gmail.com



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

Signerade 2023-01-11 13:55:22 CET (+0100)

Eric Öqvist (EÖ1)

eric.oqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Eric Öqvist"

Signerade 2023-01-12 08:20:46 CET (+0100)

Ann-Christine Ehn (AE)

kicki_ehn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTINE EHN"

Signerade 2023-01-12 07:30:16 CET (+0100)

Ellen Östergren (EÖ2)

ellenbjarne@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLEN ÖSTERGREN"

Signerade 2023-01-11 20:14:43 CET (+0100)

Carl Eliasson Hagerström (CEH)

Riksbyggen

carl.hagerstrom@riksbyggen.se

Kristoffer Hernbäck (KH)

kristoffer.hernback@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557484955726



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Johan Eliasson Hagerström"
Signerade 2023-01-12 11:53:14 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTOFFER HERNBÄCK"
Signerade 2023-01-13 10:13:26 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2023-01-13 12:30:49 CET (+0100)

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

