

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Rusthållaren
Org nr: 716421-6504

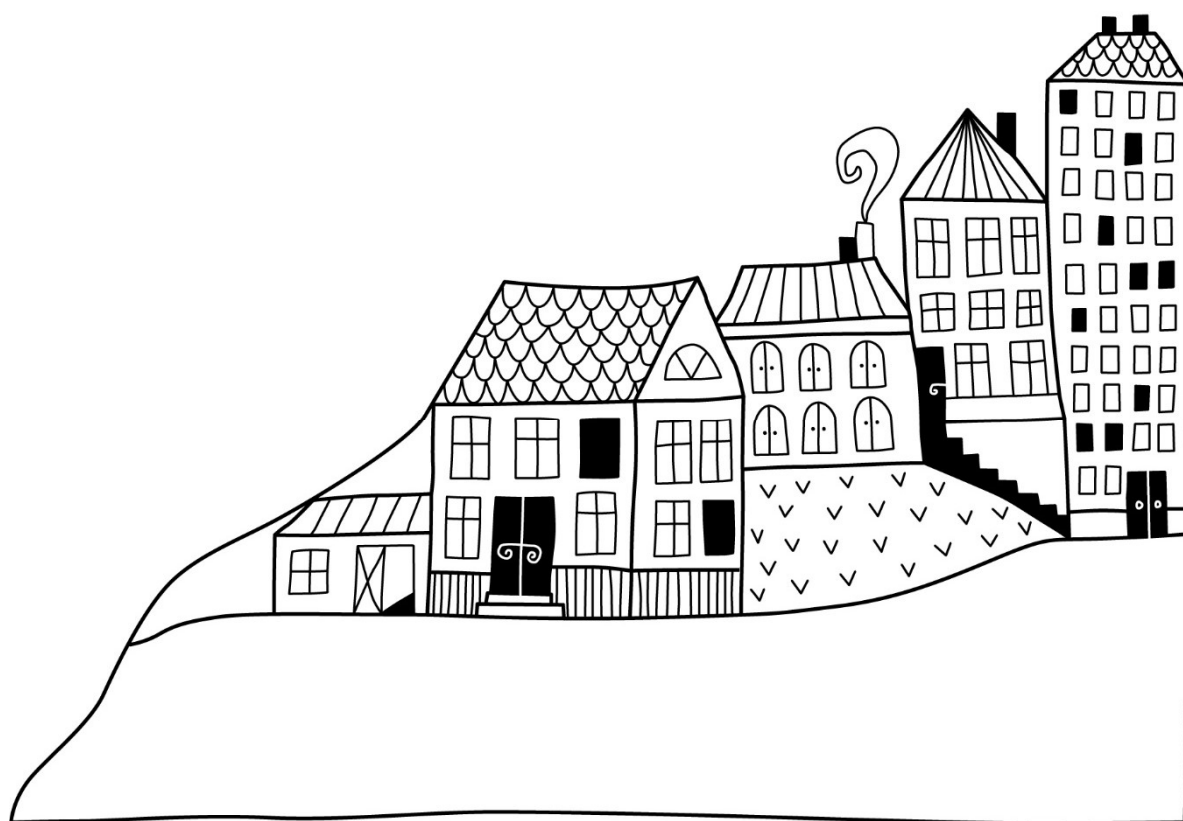


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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 tomträttsfastigheterna 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	Lokalavtal	Yta m2
1 rum och kök	8	Vakant (tidigare avtal med Gigamex uppsagt)	81
2 rum och kök	7	Tera Deol AB	55
3 rum och kök	45	Övrigt	Antal
4 rum och kök	15	Antal lokaler	2
5 rum och kök	4	Antal p-platser	55

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,61 % 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	164 635 000 kr

Avtal och organisationsanslutning

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.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel (fastighetsservice)	Riksbyggen
Yttre skötsel (trädgårdsskötsel)	Riksbyggen
Vinterväghållning	Växthus Utveckling AB
Städning	Xlnt 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



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 477 tkr och planerat underhåll för 599 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan daterad 2023-06-16 visar på ett underhållsbehov på 22 172 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 217 tkr. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbeholdning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning om 1 899 tkr för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 899 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av cykelförråd	2019-2020
Stamspolning	2019-2020
Lekplats, gångväg och gårdar	2019-2020
Installation av nödtelefoner i hissar	2021-2022
Byte av port/lås/passagesystem	2021-2022
Renovering av portar	2021-2022

Årets utförda underhåll	Belopp
Bostäder	78 085
Gemensamma utrymmen	232 130
Installationer	179 334
Markytor	109 350

Planerat underhåll	År
Målning av undertak	2023-2025
Tvätt av glastak	2023-2025
Markarbeten (omläggning av stenplattor)	2023-2025



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	2025
Eric Öqvist	Vice ordförande	2024
Ann-Christine Ehn	Sekreterare	2024
Claus Lilja	Ledamot	2025
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Engström Østby	Suppleant	2024
Anna Kvidal	Suppleant	2025
Lina Constantino	Suppleant	2025
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Fredrik Stiernstedt	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Palm	2024
Paul Hammarstedt	2024
Samuel Good	2024

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

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

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 att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 897 kr/m²/år.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. i huvudsak förhöjda räntekostnader för lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 094 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 294 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 238% till 255%.

Upplupna kostnader för styrelsearvode har inte bokats i år p.g.a. missbedömningar de senaste åren. Det kommer att regleras i det kommande räkenskapsåret. Faktiska utbetalda arvoden under räkenskapsåret uppgår till 82 699 kr och sociala avgifter uppgår till 26 092 kr.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 963	5 861	5 803	5 783	5 783
Resultat efter finansiella poster	-944	-798	-488	217	947
Balansomslutning	110 453	111 876	117 236	118 040	118 171
Soliditet %	63	63	60	60	60
Likviditet %	5	9	14	576	500
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	534	505	482	410	445
Ränta, kr/m ²	167	61	63	74	71
Lån, kr/m ²	6 437	6 511	7 225	7 299	7 358

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 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	8 710 465	-563 418	-798 428
Disposition enl. årsstämmobeslut			-798 428	798 428
Reservering underhållsfond		1 899 000	-1 899 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-598 900	598 900	
Årets resultat				-944 289
Vid årets slut	62 740 000	10 010 565	-2 661 946	-944 289

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	-1 361 846
Årets resultat	-944 289
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 899 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	598 900
Summa	-3 606 235

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 606 235**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 963 366	5 860 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 540	24 909
Summa rörelseintäkter		6 085 906	5 885 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 949 550	-4 321 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-838 950	-791 958
Personalkostnader	Not 6	-107 642	-108 735
Avskrivning Byggnader		-1 094 222	-1 094 222
Summa rörelsekostnader		-5 990 363	-6 316 159
Rörelseresultat		95 543	-430 273
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	790	3 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 259	10 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 068 881	-382 563
Summa finansiella poster		-1 039 832	-368 155
Resultat efter finansiella poster		-944 289	-798 428
Årets resultat		-944 289	-798 428

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	108 334 068	109 428 289
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 334 068	109 428 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		108 373 568	109 467 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45	0
Övriga fordringar		169 206	80 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	204 669	205 746
Summa kortfristiga fordringar		373 920	286 404
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 705 099	2 121 900
Summa kassa och bank		1 705 099	2 121 900
Summa omsättningstillgångar		2 079 019	2 408 304
Summa tillgångar		110 452 586	111 876 094

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000	
Fond för yttre underhåll	10 010 565	8 710 465	
Summa bundet eget kapital	72 750 565	71 450 465	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 661 946	-563 418	
Årets resultat	-944 289	-798 428	
Summa fritt eget kapital	-3 606 235	-1 361 846	
Summa eget kapital	69 144 329	70 088 619	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	13 757 064
Summa långfristiga skulder		0	13 757 064
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 426 240	27 132 780
Leverantörsskulder		70 348	9 422
Skatteskulder		12 785	7 255
Övriga skulder	Not 16	46 696	122 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	752 188	758 951
Summa kortfristiga skulder		41 308 257	28 030 411
Summa eget kapital och skulder		110 452 586	111 876 094

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 509 440	5 482 308
Hyror, lokaler	215 078	198 652
Hyror, p-platser	255 735	197 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 083	-28 279
Debiterad fastighetsskatt-	11 196	11 196
Summa nettoomsättning	5 963 366	5 860 977

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga ersättningar	17 034	24 909
Erhållna statliga bidrag	38 212	0
Övriga rörelseintäkter	26 389	0
Försäkringsersättningar	40 905	0
Summa övriga rörelseintäkter	122 540	24 909

Not 4 Driftskostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-598 900	-1 152 337
Reparationer	-476 991	-403 054
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 881	-136 351
Tomträttsavgäld	-479 525	-459 433
Försäkringspremier	-99 626	-100 863
Kabel- och digital-TV	-175 580	-206 144
Återbäring från Riksbyggen	7 300	8 500
Serviceavtal	-15 719	-53 084
Obligatoriska besiktningar	-22 306	-17 063
Övriga utgifter, köpta tjänster	-863	0
Snö- och halkbekämpning	-158 138	-119 718
Förbrukningsinventarier	-6 487	-2 145
Vatten	-169 508	-138 803
Fastighetsel	-201 303	-209 981
Uppvärmning	-883 384	-840 142
Sophantering och återvinning	-151 310	-147 354
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	-35 014	0
Förvaltningsarvode lokalvård	-273 432	-297 486
Förvaltningsarvode teknisk administrativ förvaltning utöver avtal	-66 885	-45 788
Summa driftskostnader	-3 949 550	-4 321 245



Not 5 Övriga externa kostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk & teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel)	-671 255	-638 485
IT-kostnader	-3 369	-2 872
Arvode, yrkesrevisorer	-24 300	-22 475
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 512
Kreditupplysningar	-5 399	-4 312
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 764	-24 175
Telefon och porto	-2 786	-27 526
Konstaterade förluster lokalhyresgäster Gigamex	-55 547	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 165	-11 030
Konsultarvoden	0	-52 471
Bankkostnader	-2 519	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-23 188	0
Övriga externa kostnader	-22 659	0
Summa övriga externa kostnader	-838 950	-791 958

Not 6 Personalkostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-76 399	-74 790
Sammanträdesarvoden	-4 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 950
Övriga kostnadsersättningar	-931	0
Sociala kostnader	-25 512	-25 995
Summa personalkostnader	-107 642	-108 735

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Utdelning garantiandelar i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	790	3 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	790	3 792

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 306	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 847	10 613
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	3
Övriga ränteintäkter	1 013	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 259	10 616

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 048 492	-382 563
Övriga finansiella kostnader (Glu 2022)	-20 389	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 068 881	-382 563



Not 10 Byggnader och mark**2023-08-31****2022-08-31****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**

Byggnader

-7 926 973

-6 832 751

-7 926 973**-6 832 751****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader

-1 094 222

-1 094 222

-1 094 222**-1 094 222****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-9 021 195****-7 926 973****Restvärde enligt plan vid årets slut****108 334 067****109 428 289****Varav**

Byggnader

108 334 067

109 428 289

Taxeringsvärden

Bostäder

163 000 000

163 000 000

Lokaler

1 635 000

1 635 000

Totalt taxeringsvärde**164 635 000****164 635 000***varav byggnader**114 309 000**114 309 000**varav mark**50 326 000**50 326 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Anskaffningsvärden		
Inventarier och verktyg	0	4 363
	0	4 363
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-4 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-4 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	-4 363
	0	-4 363
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	4 363
	0	4 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
79 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	39 500	39 500
Summa andra långfristiga fordringar	39 500	39 500
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 066	7 075
Förutbetalda försäkringspremier	48 508	43 121
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 300	102 494
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 632	14 632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 063	0
Förutbetald tomträtsavgäld	40 100	38 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 669	205 746
Not 14 Kassa och bank		
	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 010 855	1 000 000
Transaktionskonto	694 244	1 121 900
Summa kassa och bank	1 705 099	2 121 900

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsslån	40 426 240	40 889 844
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 426 240	-27 019 910
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-112 870
Långfristig skuld vid årets slut	0	13 757 064

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	0,94%	2023-12-11	13 757 064,00	353 604,00	13 403 460,00
SBAB	4,62%	2024-04-08	11 404 949,00	55 000,00	11 349 949,00
SBAB	4,51%	2024-06-13	15 727 831,00	55 000,00	15 672 831,00
Summa			40 889 844,00	463 604,00	40 426 240,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder och därför redovisar vi samtliga lån som förfaller innan 2024-09-01 som kortfristiga skulder (totalt 40 426 240 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 16 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Mottagna depositioner	33 852	118 753
Skuld för moms	12 844	3 250
Summa övriga skulder	46 696	122 003

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 758	0
Upplupna driftskostnader	0	54 697
Upplupna elkostnader	12 211	23 688
Upplupna vattenavgifter	29 881	23 897
Upplupna värmekostnader	35 437	32 275
Upplupna kostnader för renhållning	23 751	16 580
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 200
Upplupna styrelsearvoden	78 800	105 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 321	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	499 029	479 083
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	752 188	758 951

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
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

Eric Öqvist

Ann-Christine Ehn

Claus Lilja

Carl Eliasson Hagerström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Fredrik Stiernstedt
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507784411

Dokument

Årsredovisning 2022-2023 FF 231139
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-01-02 16:29:22 CET (+0100) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2024-01-15 15:46:54 CET (+0100)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Sofi Stark (AS)
annsofiestarck9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-SOFI STARK"
Signerade 2024-01-02 17:05:35 CET (+0100)

Ann-Christine Ehn (AE)
kicki_ehn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTINE EHN"
Signerade 2024-01-03 08:16:54 CET (+0100)

Claus Lilja (CL)
clauslilja@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claus Michael Lilja"
Signerade 2024-01-02 16:50:31 CET (+0100)

Eric Öqvist (EÖ)
eric.oqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Eric Öqvist"
Signerade 2024-01-03 08:20:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507784411

Carl Eliasson Hagerström (CEH)
carl.hagerstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Johan Eliasson Hagerström"
Signerade 2024-01-15 13:16:50 CET (+0100)

Fredrik Stiernstedt (FS)
bakeryhills@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Johan Stiernstedt"
Signerade 2024-01-15 15:06:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-01-15 15:46:54 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rusthållaren, org.nr 716421-6504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Fredrik Stiernstadt
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557507785584

Document

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern
Main document
2 pages
Initiated on 2024-01-02 16:32:10 CET (+0100) by Camilla Zarbell (CZ)
Finalised on 2024-01-15 15:47:38 CET (+0100)

Initiator

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signatories

Fredrik Stiernstedt (FS)
bakeryhills@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Fredrik Johan Stiernstedt"
Signed 2024-01-07 20:07:18 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2024-01-15 15:47:38 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- 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

