

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Rusthållaren
Org nr: 716421–6504





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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 Folksam, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för bostadsrättsinnehavare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal	Lokalavtal	Yta m2
1 rum och kök	8	Bano Beauty Sweden AB	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 Riksbyggens 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 318 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan daterad 2024-04-12 visar på ett underhållsbehov på 22 671 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 267 tkr. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning om 1 880 tkr för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 880 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
Demontering & bortforsling av WC	2022–2023
Polering golv i trapphus	2022–2023
UC & Hissar	2022–2023
Trädvård	2022–2023

Årets utförda underhåll	Belopp
Stamspolning	117 250 kr

Planerat underhåll	År
Målning av undertak	2024-2025
Tvätt av glastak	2024-2025
Markarbeten (omläggning av stenplattor)	2024-2025



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
Claus Lilja	Vice ordförande	2025
Magnus Nilsson	Sekreterare	2026
Anna Kvidal, <i>avgått under räkenskapsåret</i>	Ledamot	2025
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lina Constantino	Suppleant	2025
Samuel Good	Suppleant	2026
Zandra Kurén	Suppleant	2025
Camilla Zarbell	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2025
Fredrik Stiernstedt	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Palm		2025
Paul Hammarstedt		2025
Linnea Löfstedt		2025

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 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 915 kr/m²/år.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 1 094 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 379 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 236% till 208%.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 163	5 963	5 861	5 803	5 783
Resultat efter finansiella poster*	-757	-944	-798	-488	217
Balansomslutning	109 554	110 453	111 876	117 236	118 040
Årets kassaflöde	192	-417	-4 280	228	959
Soliditet %*	62	63	63	60	60
Likviditet %	6	5	9	14	503
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	897	892	883	883
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	488	534	505	482	410
Energikostnad kr/kvm*	201	200	189	174	151
Sparande kr/kvm*	72	119	231	261	327
Ränta kr/kvm	244	167	61	63	74
Skuldsättning kr/kvm*	6 401	6 437	6 511	7 225	7 299
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 543	6 580	6 655	7 385	7 461
Räntekänslighet %*	7,2	7,3	7,5	8,4	8,4



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023-2024 är – 757 tkr. Föreningen redovisar ett negativt resultat exklusive avskrivningar eftersom den haft ökade kostnader främst räntekostnader. För att föreningen ska uppfylla framtida ekonomiska åtaganden så behövs eventuellt ytterligare avgiftshöjning ske under året 2025. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m 2023-09-01 samt 3% fr.o.m 2024-09-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	10 010 565	-2 661 946	-944 289
Disposition enl. årsstämmobeslut			-944 289	944 289
Reservering underhållsfond		1 888 000	-1 888 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-117 250	117 250	
Årets resultat				-756 535
Vid årets slut	62 740 000	11 781 315	-5 376 985	-756 535

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 606 235
Årets resultat	-756 535
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 888 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 250
Summa	-6 133 520

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 133 520**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 145 771	5 963 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 998	122 540
Summa rörelseintäkter		6 255 769	6 085 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 182 166	-3 949 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 129 972	-838 950
Personalkostnader	Not 6	-107 454	-107 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 094 222	-1 094 222
Summa rörelsekostnader		-5 513 814	-5 990 363
Rörelseresultat		741 955	95 543
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	790
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 516	28 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 533 006	-1 068 881
Summa finansiella poster		-1 498 490	-1 039 832
Resultat efter finansiella poster		-756 535	-944 289
Årets resultat		-756 535	-944 289



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	107 239 846	108 334 068
Summa materiella anläggningstillgångar		107 239 846	108 334 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		107 279 346	108 373 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45	45
Övriga fordringar		171 048	169 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	206 630	204 669
Summa kortfristiga fordringar		377 723	373 920
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 897 019	1 705 099
Summa kassa och bank		1 897 019	1 705 099
Summa omsättningstillgångar		2 274 742	2 079 019
Summa tillgångar		109 554 088	110 452 586



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000
Fond för yttre underhåll	11 781 315	10 010 565
Summa bundet eget kapital	74 521 315	72 750 565
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−5 376 985	−2 661 946
Årets resultat	−756 535	−944 289
Summa fritt eget kapital	−6 133 520	−3 606 235
Summa eget kapital	68 387 794	69 144 329
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 197 400
Leverantörsskulder		56 666
Skatteskulder		14 939
Övriga skulder	Not 15	46 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	850 388
Summa kortfristiga skulder	41 166 293	41 308 257
Summa eget kapital och skulder	109 554 088	110 452 586



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	741 955	95 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 094 222	1 094 222
	1 836 176	1 189 764
Erhållen ränta	29 540	21 057
Erlagd ränta	-1 365 020	-1 068 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	500 969	141 941
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 173	-79 524
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-81 110	-15 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420 760	46 803
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-463 604
Upptagna lån	-228 840	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-228 840	-463 604
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	191 920	-416 801
Likvida medel vid årets början	1 705 099	2 121 900
Likvida medel vid årets slut	1 897 019	1 705 099
Kassa och Bank BR	1 897 019	1 705 099



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 619 708	5 509 440
Hyror, lokaler	239 922	215 078
Hyror, p-platser	340 767	255 735
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 805	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53 699	-28 083
Debiterad fastighetsskatt-	7 878	11 196
Summa nettoomsättning	6 145 771	5 963 366

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	17 596	17 034
Erhållna statliga bidrag	0	38 212
Övriga rörelseintäkter	92 402	26 389
Försäkringsersättningar	0	40 905
Summa övriga rörelseintäkter	109 998	122 540

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-117 250	-598 900
Reparationer	-318 414	-476 991
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 120	-141 881
Tomträttsavgäld	-499 534	-479 525
Försäkringspremier	-100 448	-99 626
Kabel- och digital-TV	-180 372	-175 580
Återbäring från Riksbyggen	900	7 300
Serviceavtal	-43 575	-15 719
Obligatoriska besiktningar	-19 463	-22 306
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 989	-863
Snö- och halkbekämpning	-198 791	-158 138
Förbrukningsinventarier	-4 799	-6 487
Vatten	-208 225	-169 508
Fastighetsel	-156 742	-201 303
Uppvärmning	-900 434	-883 384
Sophantering och återvinning	-148 953	-151 310
Förvaltningsarvode drift	-138 959	-375 331
Summa driftskostnader	-3 182 166	-3 949 550



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-869 415	-671 255
IT-kostnader	-2 452	-3 369
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-24 300
Övriga förvaltningskostnader	-61 995	0
Kreditupplysningar	-1 674	-5 399
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 526	-18 764
Telefon och porto	-2 414	-2 786
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42 905	-55 547
Medlems- och föreningsavgifter	-7 190	-9 165
Köpta tjänster	-1 042	0
Bankkostnader	-3 839	-2 519
Advokat och rättegångskostnader	-71 375	-23 188
Övriga externa kostnader	-21 896	-22 659
Summa övriga externa kostnader	-1 129 972	-838 950

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-76 200	-76 399
Sammanträdesarvoden	1 800	-4 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 400	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-931
Sociala kostnader	-24 654	-25 512
Summa personalkostnader	-107 454	-107 642

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	790
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	790

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 519	8 306
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-15 066	18 847
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	222	93
Övriga ränteintäkter	1 842	1 013
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 516	28 259



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 533 006	-1 048 492
Övriga finansiella kostnader	0	-20 389
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 533 006	-1 068 881

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	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	-9 021 194	-7 926 973
	-9 021 194	-7 926 973

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 094 222	-1 094 222
	-1 094 222	-1 094 222

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	107 239 846	108 334 067
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	107 239 846	108 334 067
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	163 000 000	163 000 000
Lokaler	1 635 000	1 635 000

Totalt taxeringsvärde

	164 635 000	164 635 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 309 000</i>	<i>114 309 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 326 000</i>	<i>50 326 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	39 500	39 500
Summa andra långfristiga fordringar	39 500	39 500

79 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	20 042	15 066
Förutbetalda försäkringspremier	59 710	48 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 024	57 300
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 065	14 632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 023	29 063
Förutbetald tomträttsavgäld	41 766	40 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 630	204 669

Not 13 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	737 387	1 010 855
Transaktionskonto	1 159 632	694 244
Summa kassa och bank	1 897 019	1 705 099

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetslån	40 197 400	40 426 240
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 197 400	-40 426 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
Nordea	3,73%	2025-03-11	13 403 460,00	187 590,00	13 215 870,00
Nordea	4,16%	2025-01-08	11 349 949,00	13 750,00	11 336 199,00
Nordea	3,74%	2025-03-13	15 672 831,00	27 500,00	15 645 331,00
Summa			40 426 240,00	228 840,00	40 197 400,00

*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 2025-09-01 som kortfristiga skulder. 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 15 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mottagna depositioner	33 852	33 852
Skuld för moms	13 048	12 844
Summa övriga skulder	46 900	46 696

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	26 016	24 758
Upplupna räntekostnader	167 986	0
Upplupna elkostnader	10 340	12 211
Upplupna vattenavgifter	37 312	29 881
Upplupna värmekostnader	35 051	35 437
Upplupna kostnader för renhållning	6 919	23 751
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	72 900	78 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 321
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	469 864	499 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	850 388	752 188

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Ann-Sofi Stark



Claus Lilja



Magnus Nilsson



Carl Eliasson Hagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Extern revisor



Fredrik Stiernstedt
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).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 20,6 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



Verification

Transaction 09222115557536877981

Document

Rb Brf Rusthållaren Årsredovisning 2023-2024 231139
Main document
26 pages
Initiated on 2025-01-17 16:23:15 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)
Finalised on 2025-01-22 13:47:03 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "MONICA ANN-SOFI STARK"
Signed 2025-01-20 07:17:58 CET (+0100)

Claus Lilja (CL)
clauslilja@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Claus Michael Lilja"
Signed 2025-01-17 16:33:47 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557536877981

Magnus Nilsson (MN) magnusnilsson1989@gmail.com   The name returned by Swedish BankID was "Carl Magnus Fredrik Nilsson" Signed 2025-01-20 11:52:07 CET (+0100)	Carl Eliasson Hagerström (CEH) carl.hagerstrom@riksbyggen.se   The name returned by Swedish BankID was "Carl Johan Eliasson Hagerström" Signed 2025-01-17 16:28:56 CET (+0100)
Fredrik Stiernstedt (FS) bakeryhills@gmail.com   The name returned by Swedish BankID was "Fredrik Johan Stiernstedt" Signed 2025-01-21 19:24:11 CET (+0100)	Per Engzell (PE) per@engzellrevision.se   The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell" Signed 2025-01-22 13:47:03 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557536877981

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>

