

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Rusthållaren  
Org nr: 716421-6504





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rusthållaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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 2 665 918 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 500% till 576%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 094 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	55

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

Total lokalarea: 136 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 124 514 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 124 514 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,35 % av föreningens nettoomsättning.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Hisservice	ITK AB
Kabel-TV	Com Hem AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 358 tkr och planerat underhåll för 746 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 656 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 766 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 603 tkr.

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

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av cykelförråd och inköp av ståldörrar	202 500
Stamspolning	170 588
Lekplats, gångväg, och gårdar	372 800

19

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Laila Höglund	Ordförande	2021
Ann-Sofie Starck	Sekreterare	2022
Claus Lilja	Vice ordförande	2021
Maria Engström Ostby	Ledamot	2022
Liza Malmqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Martin Karlsson	Suppleant	2021
Maria Hageman	Suppleant	2022
Nils Brown	Suppleant	2021
Albin Anger Bergström	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Kristoffer Hernbäck	Förtroendevald revisor	2021

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Emma Palm		2021
Paul Hammarstedt		2021
Cristian Grund		2021

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

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

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m<sup>2</sup>/år.

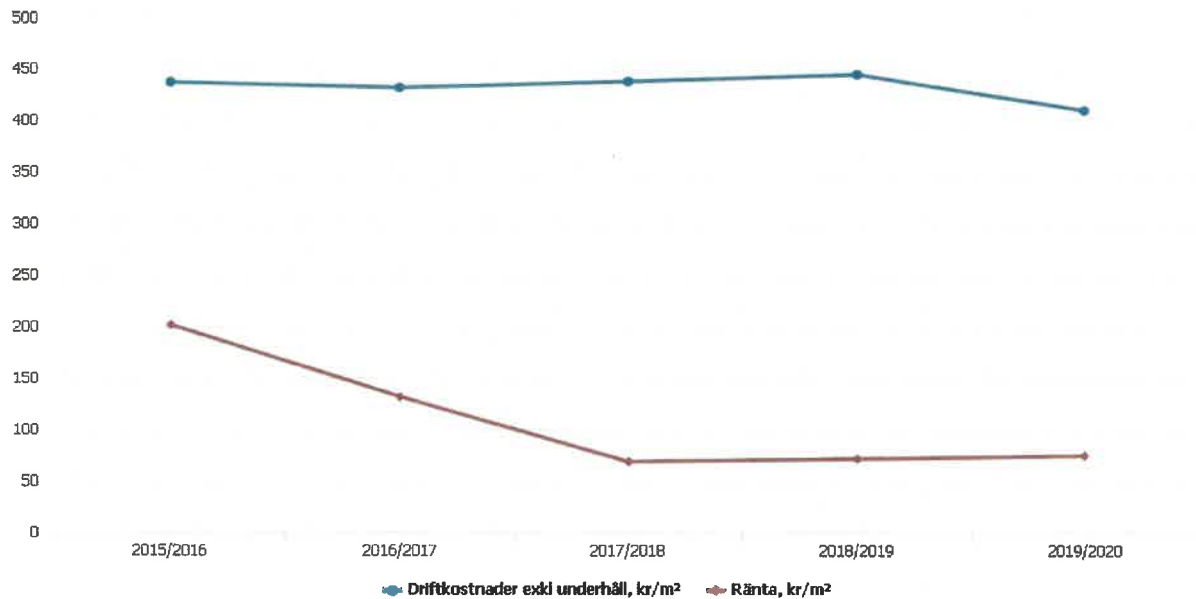
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

### 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.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 783	5 783	5 774	5 769	5 758
Resultat efter finansiella poster	217	947	1 153	999	943
Årets resultat	217	947	1 153	999	943
Balansomslutning	118 040	118 171	120 665	119 625	118 851
Soliditet %	60	60	58	58	57
Likviditet %	576	500	796	566	465
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	410	445	438	432	437
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	71	68	131	201
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 299	7 358	7 888	7 932	7 967



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

19



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 740 000	6 707 888	763 178	947 490
Disposition enl. årsstämmobeslut			947 490	-947 490
Reservering underhållsfond		1 603 000	-1 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-745 888	745 888	
Årets resultat				216 520
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 740 000</b>	<b>7 565 000</b>	<b>853 556</b>	<b>216 520</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 710 668
Årets resultat	216 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	745 888
<b>Summa</b>	<b>1 070 076</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 070 076**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 783 182	5 783 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 962	10 792
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 799 144</b>	<b>5 794 754</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 321 316	-3 015 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-593 789	-659 215
Personalkostnader	Not 6	-120 577	-124 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 282	-614 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 129 964</b>	<b>-4 414 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>669 180</b>	<b>1 380 223</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 937	11 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-463 597	-447 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 660</b>	<b>-432 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>216 520</b>	<b>947 490</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>216 520</b>	<b>947 490</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	111 616 732	112 711 014
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 616 732</b>	<b>112 711 014</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 500	39 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 500</b>	<b>39 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 656 232</b>	<b>112 750 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		750	332
Övriga fordringar	Not 14	86 804	86 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	123 369	119 926
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 923</b>	<b>207 062</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 173 028	5 214 171
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 173 028</b>	<b>5 214 171</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 383 951</b>	<b>5 421 233</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>118 040 183</b>	<b>118 171 747</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	62 740 000	62 740 000	
Fond för yttre underhåll	7 565 001	6 707 888	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>70 305 001</b>	<b>69 447 888</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	853 556	763 178	
Årets resultat	216 520	947 490	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 070 076</b>	<b>1 710 668</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>71 375 077</b>	<b>71 158 556</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 396 877	45 928 643
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 396 877</b>	<b>45 928 643</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	441 396	282 159
Leverantörsskulder		10 783	39 326
Skatteskulder		16 464	12 097
Övriga skulder	Not 18	130 704	118 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	668 882	632 315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 268 229</b>	<b>1 084 548</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>118 040 183</b>	<b>118 171 747</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Föreningen har övergått från att skriva av byggnaden på 200 år till 120 år, återstående avskrivningstid är beräknad till 103år.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 428 044	5 428 044
Hyror, lokaler	193 449	189 924
Hyror, p-platser	198 000	197 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-48 057	-40 798
Debiterad fastighetsskatt-	11 746	9 092
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 783 182</b>	<b>5 783 962</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	13 379	7 797
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Övriga rörelseintäkter	2 223	2 270
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 962</b>	<b>10 792</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-745 888	-223 625
Reparationer	-357 870	-302 069
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 031	-123 923
Tomträttsavgäld	-384 034	-382 400
Försäkringspremier	-87 701	-84 503
Kabel- och digital-TV	-73 163	-71 463
Pcb/Radonmätning	-5 330	0
Återbäring från Riksbyggen	0	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 920	-2 996
Serviceavtal	-27 378	-26 146
Obligatoriska besiktningar	-8 680	-144 097
Snö- och halkbekämpning	-42 605	-109 554
Statuskontroll	0	-2 313
Förbrukningsinventarier	-1 604	-4 401
Vatten	-108 159	-104 346
Fastighetsel	-113 385	-136 217
Uppvärmning	-725 969	-731 681
Sophantering och återvinning	-122 039	-110 181
Förvaltningsarvode drift	-377 562	-461 893
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 321 316</b>	<b>-3 015 910</b>

*19*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-438 303	-428 709
IT-kostnader	-1 424	-1 154
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-22 475
Övriga försäljningskostnader	-1 875	0
Övriga förvaltningskostnader	-16 210	-15 196
Kreditupplysningar	-3 169	-5 219
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 942	-8 737
Kontorsmateriel	-8 863	-19 625
Telefon och porto	-21 616	-21 560
Medlems- och föreningsavgifter	-3 950	-3 950
Konsultarvoden	-38 713	-84 376
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-20 800	-46 665
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-593 789</b>	<b>-659 215</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-64 400
Sammanträdesarvoden	-12 500	-17 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 800	-8 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 800	-4 950
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-28 477	-28 342
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-120 577</b>	<b>-124 792</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 094 282	-614 614
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 094 282</b>	<b>-614 614</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 792
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 792</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 910	11 002
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	159
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 937</b>	<b>11 161</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-463 597	-447 444
Övriga räntekostnader	0	-242
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-463 597</b>	<b>-447 686</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	<b>117 355 262</b>	<b>117 355 262</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>117 355 262</b>	<b>117 355 262</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 644 248	-4 029 634
	<b>-4 644 248</b>	<b>-4 029 634</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 094 282	-614 614
	<b>-1 094 282</b>	<b>-614 614</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 738 530</b>	<b>-4 644 248</b>

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

Byggnader	111 616 732	112 711 014
-----------	-------------	-------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	1 514 000	1 514 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>124 514 000</b>	<b>124 514 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>83 156 000</i>	<i>83 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 358 000</i>	<i>41 358 000</i>



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

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
	<b>4 363</b>	<b>4 363</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 363</b>	<b>4 363</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-4 363	-4 363
	<b>-4 363</b>	<b>-4 363</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	39 500	39 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>39 500</b>	<b>39 500</b>
<i>79 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	86 804	86 804
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>86 804</b>	<b>86 804</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 037	6 668
Förutbetalda försäkringspremier	37 495	35 209
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 899	35 197
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 072	10 985
Förutbetald tomträttsavgäld	31 867	31 867
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>123 369</b>	<b>119 926</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	3 518 311	3 507 770
Transaktionskonto	2 654 717	1 706 401
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 173 028</b>	<b>5 214 171</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	45 838 273	46 210 802
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-441 396	-282 159
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 396 877</b>	<b>45 928 643</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,84%	2021-04-06	15 638 098,00	0,00	74 303,00	15 563 795,00
SBAB	0,93%	2021-06-11	15 908 404,00	0,00	19 435,00	15 888 969,00
SBAB	1,1%	2021-12-06	14 664 300,00	0,00	278 791,00	14 385 509,00
<b>Summa</b>			<b>46 210 802,00</b>	<b>0,00</b>	<b>372 529,00</b>	<b>45 838 273,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 441 396 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 128 636 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 44 427 478 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Mottagna depositioner	118 651	118 651
Skuld för moms	12 053	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>130 704</b>	<b>118 651</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 938	23 691
Upplupna driftskostnader	0	14 050
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 101
Upplupna elkostnader	8 468	9 047
Upplupna vattenavgifter	18 398	17 542
Upplupna värmekostnader	31 489	29 924
Upplupna kostnader för renhållning	5 953	7 814
Upplupna revisionsarvoden	25 100	25 100
Upplupna styrelsearvoden	83 000	75 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	467 536	424 646
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>668 882</b>	<b>632 315</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-08-31	2019-08-31
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**

Bagarmossen 22/12 2020  
Ort och datum

Laila Höglund  
Laila Höglund

Ann-Sofie Starck  
Ann-Sofie Starck

Liza Malmqvist  
Liza Malmqvist

Claus Lilja  
Claus Lilja

Marja Engström Ostby  
Marja Engström Ostby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-01

Engzell Revision AB

Per Engzell

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Kristoffer Hernbäck

Kristoffer Hernbäck  
Förtroendevald revisor

# 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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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 2021-02-01



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Kristoffer Hernbäck  
Revisor