

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Rustmästaren nr 1
Org nr: 726000-1065



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rustmästaren nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna, för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-10 och har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är 773 tkr vilket är 107 tkr bättre än förra året. Framst är det lägre reparation- och underhållskostnader som har påverkat resultatet positivt.

Räntekostnaderna har ökat något då man under hösten 2019 lånade 1mkr till en ränta på 1,13%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 711% till 690%.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

P.g.a Covid19 pandemin med mötesrestriktioner genomfördes föreningsstämman 2019 som en stämma med poströstning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rustmästaren 15 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Rosenborgsgatan 31-33 i Huskvarna.

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Länsförsäkringar Jönköping
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

--

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3 | 10 | 4 | 8 | 4 | 29 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler bostadsrätt | Lokaler hyresrätt | Garage |
|------------------------|----------------------|--------|
| 3 | 7 | 33 |

Total bostadsarea 2 471 m²

Total lokalarea 1 337 m²

Av den totala lokalarean på 1 337 m² utgör uthyrningsbar yta 733 m². Resterande lokalyta 604 m² är upplåten med bostadsrätt.

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 39 543 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 39 543 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² |
|------------------------------------|--------------------|
| 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt | 604 m ² |
| 7 lokaler upplåtna med hyresrätt | 733 m ² |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 25,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 104 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 753 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 305 kr/m² inklusive lokalytorna.

För de närmaste 30 åren beräknas underhållskostnaden uppgå till 22 965 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 765 tkr (310 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 679 tkr (275 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|--------------------------------------|------|-----------|
| Byte armaturer | 2019 | |
| Belysning armaturer | 2018 | |
| Målning av garage | 2017 | |
| Gårdsrenovering | 2015 | |
| Relining av avloppsstammar | 2010 | |
| Åtgärd fasad, allt utom västra sidan | 2009 | |
| Fönster ena gaveln och ena långsidan | 2007 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------------------------|----------|
| Byte av drivaggregat för ventilation | 121 287 |
| Byte av hisslinor | 20 113 k |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Marie-Louise Holmberg | Ordförande | 2022 |
| Margareta Thor | Vice ordförande | 2022 |
| Marianne Hakeberg | Sekreterare | 2021 |
| Lars Johansson | Kassör | 2022 |
| Ulla Maria Holmberg | Ledamot | 2021 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Håkan Petersson | Suppleant | 2021 |
| Lena Ohlsson | Suppleant | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Jonas T Bernersson, BDO Jönköping | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Hasse Andersparr | Förtroendevald revisor | 2021 |

| Revisorsuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| BDO Jönköping | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Ragnhild Klein Mårtensson | Förtroendevald revisor | 2021 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Håkan Hakeberg (sammankallande) | 2021 |
| Leif Thor | 2021 |

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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 686 | 2 673 | 2 692 | 2 493 | 2 392 |
| Resultat efter finansiella poster | 773 | 666 | 782 | 671 | 600 |
| Årets resultat | 773 | 666 | 782 | 671 | 600 |
| Balansomslutning | 7 828 | 7 238 | 5 842 | 5 268 | 5 334 |
| Soliditet | 14% | 4 % | - | - | - |
| Likviditet | 690% | 711 % | 585 % | 342 % | 413 % |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 403 | 403 | 403 | 363 | 344 |
| Ränta, kr/m ² | 25 | 24 | 25 | 31 | 32 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 807 | 681 | 537 | 433 | 307 |
| Lån, kr/m ² | 1617 | 1 687 | 1 462 | 1 500 | 1 735 |

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. Är ett nyckeltal som informerar om föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Är ett nyckeltal som informerar om föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Årsavgiftsnivå, ränta, underhållsfond samt lån per kvadratmeter beräknas genom att dela kostnaden med kkvadratmeterytan.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 484 030 | | | 2 593 760 | -3 450 984 | 666 317 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 666 317 | -666 317 |
| Reservering underhållsfond | | | | 679 000 | -679 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -149 038 | 149 038 | |
| Årets resultat | | | | | | 773 000 |
| Vid årets slut | 484 030 | 0 | 0 | 3 123 722 | -3 314 629 | 773 000 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 784 667 |
| Årets resultat | 773 000 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -679 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 149 038 |
| Summa | -2 541 628 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 541 628**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 685 700 | 2 673 447 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 33 896 | 11 790 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 719 596 | 2 685 237 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 059 102 | -1 269 407 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -305 058 | -260 428 |
| Personalkostnader | Not 6 | -109 272 | -114 109 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -384 061 | -289 903 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 857 493 | -1 933 847 |
| Rörelseresultat | | 862 103 | 751 391 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 8 906 | 7 498 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -98 008 | -92 571 |
| Summa finansiella poster | | -89 102 | -85 074 |
| Resultat efter finansiella poster | | 773 000 | 666 317 |
| Årets resultat | | 773 000 | 666 317 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 2 321 619 | 1 764 097 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 11 | 0 | 860 734 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 321 619 | 2 624 831 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra andelar | Not 12 | 900 000 | 900 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 900 000 | 900 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 221 619 | 3 524 831 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 9 200 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 44 351 | 35 478 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 80 052 | 82 529 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 133 603 | 118 007 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 4 472 569 | 3 594 740 |
| Summa kassa och bank | | 4 472 569 | 3 594 740 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 606 173 | 3 712 747 |
| Summa tillgångar | | 7 827 792 | 7 237 578 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|-------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 484 030 | 484 030 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 123 722 | 2 593 760 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 607 752 | 3 077 790 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 314 629 | -3 450 984 |
| Årets resultat | | 773 000 | 666 317 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 541 628 | -2 784 667 |
| Summa eget kapital | | 1 066 124 | 293 123 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 6 094 204 | 6 258 708 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 094 204 | 6 258 708 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 164 504 | 164 504 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 37 149 | 38 196 |
| Skatteskulder | Not 19 | 3 488 | 1 980 |
| Övriga skulder | Not 20 | 73 878 | 45 549 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 388 444 | 435 517 |
| Summa kortfristiga skulder | | 667 464 | 685 747 |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 827 792 | 7 237 578 h |

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 | 60 |
| Tillkommande utgifter, fönster | Linjär | 20 |
| Tillkommande utgifter, dörrar | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *k*

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder. Lägenheter medlemmar | 993 731 | 995 196 |
| Årsavgifter, lokaler, medlemmar | 551 232 | 551 232 |
| Hyror, garageplatser medlemmar | 124 800 | 93 600 |
| Hyror, lokaler, ej medlemmar | 696 709 | 714 186 |
| Hyror, garage, ej medlemmar | 27 700 | 24 500 |
| Hyror, p-platser | 0 | 750 |
| Bränsleavgifter, bostäder och lokaler | 287 472 | 289 548 |
| Vattenavgifter, lokaler | 4 056 | 4 435 |
| Summa nettoomsättning | 2 685 700 | 2 673 447 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 3 312 | 6 679 |
| Fakturerade inkassokostnader | 492 | 777 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | -16 |
| Övriga rörelseintäkter | 30 093 | 4 350 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 33 896 | 11 790 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -149 038 | -199 502 |
| Reparationer | -103 767 | -216 226 |
| Självrisk | 0 | -9 300 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -122 871 | -121 363 |
| Försäkringspremier | -36 758 | -29 454 |
| Kabel- och digital-TV | -31 328 | -31 066 |
| Justering av rabatt lokaler | 0 | 8 910 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -775 |
| Serviceavtal (hissar) | -8 500 | -7 610 |
| Obligatoriska besiktningar | -7 999 | -12 119 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -3 531 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -10 364 | -15 608 |
| Förbrukningsinventarier | -6 936 | -19 764 |
| Vatten | -113 819 | -102 214 |
| Fastighetsel | -76 588 | -109 686 |
| Uppvärmning | -312 781 | -326 331 |
| Sophantering och återvinning | -62 590 | -61 721 |
| Förvaltningsarvode drift | -15 763 | -12 048 |
| Summa driftskostnader | -1 059 102 | -1 269 407 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -178 558 | -209 782 |
| Hyra Garage samfälligheten | -4 200 | -4 200 |
| Resekostnader | -20 | 0 |
| IT-kostnader | 0 | -6 330 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -24 000 | -10 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -49 616 | -1 761 |
| Kreditupplysningar | -900 | -450 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 785 | -4 558 |
| Kontorsmateriel | -2 058 | -704 |
| Telefon och porto | -14 665 | -15 293 |
| Tidskrifter och facklitteratur | 0 | -451 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 871 | -5 320 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -19 836 | 722 |
| Summa övriga externa kostnader | -305 058 | -260 428 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till hantverkare | -9 728 | -5 800 |
| Styrelsearvoden | -49 500 | -42 500 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | -1 300 |
| Vicevärdsarvode etc. | -46 252 | -47 101 |
| Sociala kostnader | -3 792 | -17 407 |
| Summa personalkostnader | -109 272 | -114 109 |

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

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -102 903 | -102 903 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -281 158 | -187 000 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -384 061 | -289 903 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 8 906 | 7 439 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 59 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 906 | 7 498 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -98 008 | -92 346 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -225 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -98 008 | -92 571 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 3 876 000 | 3 876 000 |
| Mark | 404 000 | 404 000 |
| Tillkommande utgifter | 3 650 000 | 3 650 000 |
| | 7 930 000 | 7 930 000 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter. Investering i solskydd. | 941 583 | 0 |
| | 941 583 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 8 871 583 | 7 930 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 772 903 | -3 670 000 |
| Tillkommande utgifter | -2 393 000 | -2 206 000 |
| | -6 165 903 | -5 876 000 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -102 903 | -102 903 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -281 158 | -187 000 |
| | -384 061 | -289 903 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -6 549 964 | -6 165 903 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 2 321 619 | 1 764 097 |
| Varav | | |
| Byggnader | 194 | 103 097 |
| Mark | 404 000 | 404 000 |
| Tillkommande utgifter | 1 917 425 | 1 257 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 31 400 000 | 31 400 000 |
| Lokaler | 8 143 000 | 8 143 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 39 543 000 | 39 543 000 |
| varav byggnader | 26 200 000 | 26 200 000 |
| varav mark | 13 343 000 | 13 343 000 |

Byggnadens anskaffningsvärde har justerats så att endast ursprungligt anskaffningsvärde redovisas. De värden som tidigare lagts till, redovisas nu i posten tillkommande utgifter. Avskrivningarna har fördelats om på samma sätt. Även jämförelsetalen har justerats. Ändringen är en anpassning till regelverket BFNAR 2016:10 och innebär ingen påverkan på resultatet.

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Pågående ny- och ombyggnation | 0 | 860 734 |
| Årets omklassificering | -860 734 | |
| Vid årets slut | 0 | 860 734 |

Not 12 Andra andelar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Gästlägenhet | 900 000 | 900 000 |
| Summa andra andelar | 900 000 | 900 000 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -100 | 0 |
| Kundfordringar | 9 300 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 9 200 | 0 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 44 351 | 35 478 |
| Summa övriga fordringar | 44 351 | 35 478 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 45 241 | 36 758 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 8 758 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 15 283 | 15 117 |
| Förutbetald vattenavgift | 6 263 | 0 |
| Förutbetald renhållning | 0 | 4 645 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 7 935 | 7 832 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 330 | 5 220 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 0 | 4 200 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 80 052 | 82 529 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel SBAB | 3 182 348 | 2 173 443 |
| Transaktionskonto Swedbank | 1 290 221 | 1 421 297 |
| Summa kassa och bank | 4 472 569 | 3 594 740 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 6 258 708 | 6 423 212 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -164 504 | -164 504 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 6 094 204 | 6 258 708 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,90% | 2023-04-30 | 3 106 250,00 | 0,00 | 87 500,00 | 3 018 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,13% | 2024-10-30 | 1 000 000,00 | 0,00 | 20 000,00 | 980 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,08% | 2027-09-30 | 1 107 000,00 | 0,00 | 27 000,00 | 1 080 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,37% | 2028-06-01 | 1 209 962,00 | 0,00 | 30 004,00 | 1 179 958,00 |
| Summa | | | 6 423 212,00 | 0,00 | 164 504,00 | 6 258 708,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 504 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 998 750kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 259 958kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 37 149 | 38 196 |
| Summa leverantörsskulder | 37 149 | 38 196 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 122 871 | 121 363 |
| Debiterad preliminärskatt | -119 383 | -119 383 |
| Summa skatteskulder | 3 488 | 1 980 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner | 20 400 | 20 400 |
| Skuld för moms | 5 275 | 3 956 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 41 419 | 21 193 |
| Övrig skuld | 6 784 | 0 |
| Summa övriga skulder | 73 878 | 45 549 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 13 728 | 15 702 |
| Upplupna elkostnader | 8 102 | 8 664 |
| Upplupna värmekostnader | 50 797 | 51 938 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 1 682 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 12 500 | 11 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 0 | 55 375 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 744 | 5 070 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 281 892 | 287 769 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 388 444 | 435 517 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 937 800 | 6 937 800 |

Not Eventualförpliktelser

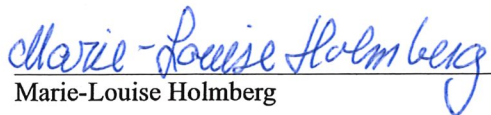
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

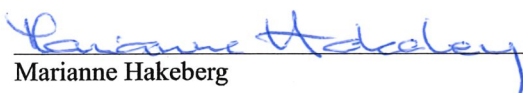
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

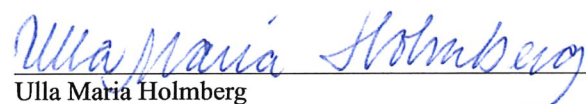
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

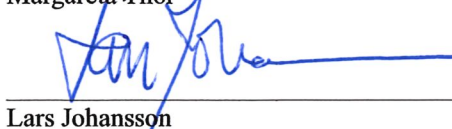
Ort och datum


Marie-Louise Holmberg


Marianne Hakeberg

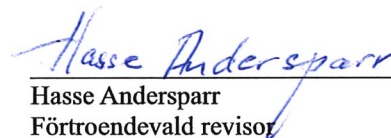

Ulla Maria Holmberg


Margareta Thor


Lars Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor


Hasse Andersparr
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF RUSTMÄSTAREN NR 1
Org.nr. 726000-1065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF RUSTMÄSTAREN NR 1 för år 2020.

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 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 BRF RUSTMÄSTAREN NR 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 tryggt 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:

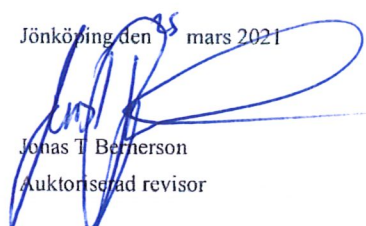
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 15 mars 2021


Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor


Hasse Andersparr
Förtroendevald revisor

BRF Rustmästaren nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Rustmästaren nr 1 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

