
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är 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.

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

Årets resultat på 666 tkr är något lägre än föregående år då kostnader ökat medan intäkter för lokaler minskat. El- och vattenkostnaderna har ökat i föreningen medan kostnaden för uppvärmning samt sophantering minskat.

Räntekostnaderna har minskat då ett lån har bundits om från 1,20 % till ett åttaårigt lån med 1,08 % ränta samtidigt som nytt lån på 1 Mkr tecknats under verksamhetsperioden. Som jämförelse har föreningen resterande räntor i ett spann mellan 1,13 – 1,90 %.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 585% till 711%.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 fullvärdeförsäkrad 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 m ²
Total lokalarea	1 337 m ²

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	28 353 000 kr

Föreningens väsentliga lokaltal

Verksamhet	Yta m ²
3 lokaler upplåtna med bostadsrätt	604 m ²
4 lokaler upplåtna med hyresrätt	733 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 26,71 % 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 216 tkr och planerat underhåll för 200 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.

För de närmaste 30 åren beräknas underhållskostnaden uppgå till 22 399 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 747 tkr, med rekommenderad årlig avsättning på 679 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 750 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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 central butik	32 187
Byte armaturer entré, källare, trapphus & skärmtak	167 315

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	2020
Marianne Hakeberg	Sekreterare	2021
Lena Ohlsson	Vice ordförande	2020
Lars Johansson	Kassör	2020
Ulla Maria Holmberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Thor	Suppleant	2020
Håkan Peterson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas T Bernerson, BDO Jönköping	Auktoriserad revisor	2020
Hasse Andersparr	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BDO Jönköping	Auktoriserad revisor	2020
Ragnhild Klein-Mårtensson	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Hakeberg	2020
Mona Andersparr	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 10 %. Detta då föreningen har budgeterat med ett överskott på 150 tkr per år för att under ett antal år hämta hem det balanserade underskottet.

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 673	2 692	2 493	2 392	2 019
Resultat efter finansiella poster	666	782	671	600	-3 773
Årets resultat	666	782	671	600	-3 773
Balansomslutning	7 238	5 842	5 268	5 334	4 873
Soliditet	4 %	-	-	-	-
Likviditet	711 %	585 %	342 %	413 %	310 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	403	403	363	344	329
Ränta, kr/m ²	24	25	31	32	38
Underhållsfond, kr/m ²	681	537	433	307	132
Lån, kr/m ²	1 687	1 462	1 500	1 735	1 778

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 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 kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgiftsnivå, ränta, underhållsfond samt lån/m² beräknas genom att dela kostnaden med kvadratmeterytan.

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	0	0	2 043 262	-3 682 787	782 302
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					782 302	-782 302
Reservering underhållsfond				750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-199 502	199 502	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						666 317
Vid årets slut	484 030	0	0	2 593 760	-3 450 983	666 317

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 900 486
Årets resultat	666 317
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 502
Summa	-2 784 667

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 784 667**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 673 447	2 692 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 790	11 551
Summa rörelseintäkter		2 685 237	2 703 635
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 269 407	-1 315 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 428	-124 110
Personalkostnader	Not 6	-114 109	-105 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 903	-290 000
Summa rörelsekostnader		-1 933 847	-1 835 428
Rörelseresultat		751 391	868 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 498	7 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-92 571	-93 847
Summa finansiella poster		-85 074	-85 905
Resultat efter finansiella poster		666 317	782 302
Årets resultat		666 317	782 302

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 764 097	2 054 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	860 734	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 624 831	2 054 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	900 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		900 000	0
Summa anläggningstillgångar		3 524 831	2 054 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	3 603
Övriga fordringar	Not 14	35 478	25 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	82 529	74 143
Summa kortfristiga fordringar		118 007	103 291
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 594 740	3 685 028
Summa kassa och bank		3 594 740	3 685 028
Summa omsättningstillgångar		3 712 747	3 788 319
Summa tillgångar		7 237 578	5 842 319

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		484 030	484 030
Fond för yttre underhåll		2 593 760	2 043 262
Summa bundet eget kapital		3 077 790	2 527 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 450 984	-3 682 787
Årets resultat		666 317	782 302
Summa fritt eget kapital		-2 784 667	-2 900 486
Summa eget kapital		293 123	-373 194
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 258 708	5 423 212
Summa långfristiga skulder		6 258 708	5 423 212
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig del	Not 17	164 504	144 504
Leverantörsskulder	Not 18	38 196	76 210
Skatteskulder	Not 19	1 980	920
Övriga skulder	Not 20	45 549	28 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	435 517	542 346
Summa kortfristiga skulder		665 747	647 796
Summa eget kapital och skulder		7 237 578	5 842 319

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	995 196	995 196
Årsavgifter, lokaler	551 232	552 312
Hyror, bostäder	93 600	93 600
Hyror, lokaler	714 186	731 875
Hyror, garage	24 500	28 200
Hyror, p-platser	750	1 353
Bränsleavgifter, bostäder	289 548	289 548
Vattenavgifter	4 435	0
Summa nettoomsättning	2 673 447	2 692 084

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 679	6 820
Fakturerade inkassokostnader	777	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	2
Administrativa avgifter	3 224	3 469
Uttag nycklar	1 126	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 790	11 551

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll (se specificerat avsnitt)	-199 502	-281 643
Reparationer (vitvaror, ventilationsaggregat etc.)	-216 226	-80 364
Självrisk	-9 300	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 363	-120 303
Försäkringspremier	-29 454	-22 786
Kabel- och digital-TV	-31 066	-29 922
Justering av rabatt lokaler	8 910	0
Systematiskt brandskyddsarbete (brandsläckare trapphus)	-775	0
Serviceavtal (hissar)	-7 610	-10 140
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-12 119	-16 805
Renhållning (byte mattor, renhållningsprodukter etc.)	-12 048	-11 101
Övriga utgifter, köpta tjänster (Anticimex)	-3 531	0
Drift och förbrukning, övrigt (Bolagsverket, villkorsändr kontrakt etc.)	-15 608	-4 617
Förbrukningsinventarier (målning, trädgårdsmtrl, filterinköp etc.)	-19 764	-11 268
Vatten	-102 214	-92 986
Fastighetsel	-109 686	-108 804
Uppvärmning	-326 331	-363 330
Sophantering och återvinning	-61 721	-64 488
Förvaltningsarvode drift (avtalet bokförs fr 2019 på förvaltn. admin nedan)	0	-96 927
Summa driftkostnader	-1 269 407	-1 315 483

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration (inkl. extradebitering fast dekl., stat etc.)	-209 782	-55 042
Hyra garage samfälligheten	-4 200	-5 845
IT-kostnader	-6 330	-6 312
Arvode, yrkesrevisorer	-10 750	-10 750
Övriga förvaltningskostnader (möteskostnader etc.)	-1 761	-7 755
Kreditupplysningar	-450	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 558	-9 778
Kontorsmateriel	-704	-3 523
Porttelefon	-15 293	-14 601
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-99
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter (För bostadsrätterna, Huskvarna javisst)	-5 320	-5 220
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-722	-1 610
Summa övriga externa kostnader	-260 428	-124 110

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Arvode till hantverkare	-5 800	0
Styrelsearvoden	-42 500	-43 900
Sammanträdesarvoden	-1 300	0
Vicevärdsarvode etc.	-47 101	-47 622
Sociala kostnader	-17 407	-14 313
Summa personalkostnader	-114 109	-105 834

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 903	-103 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-187 000	-187 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-289 903	-290 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	54
Övriga ränteintäkter	7 439	7 887
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 498	7 941

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-92 346	-93 667
Övriga räntekostnader	-225	-180
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-92 571	-93 847

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 930 000	7 930 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 670 000	-3 567 000
Tillkommande utgifter	-2 206 000	-2 019 000
	-5 876 000	-5 586 000

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-102 903	-103 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-187 000	-187 000
	-289 903	-290 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 165 903	-5 876 000
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	103 000	206 000
Mark	404 000	404 000
Tillkommande utgifter	1 257 000	1 444 000

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	20 200 000
Lokaler	8 143 000	8 153 000

Totalt taxeringsvärde

	39 543 000	28 353 000
varav byggnader	26 200 000	21 000 000
varav mark	13 343 000	7 353 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ny- och ombyggnation (solskyddsinvestering)	860 734	0
Vid årets slut	860 734	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Gästlägenhet	900 000	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	900 000	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 603
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 603

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	35 478	25 545
Summa övriga fordringar	35 478	25 545

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 758	29 454
Förutbetalda driftkostnader	8 758	8 042
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 117	14 802
Förutbetald renhållning	4 645	4 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 832	7 643
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 220	5 681
Förutbetalda hyreskostnader	4 200	4 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 529	74 143

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	2 173 443	2 166 004
Transaktionskonto Swedbank	1 421 297	1 519 024
Summa kassa och bank	3 594 740	3 685 028

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 423 212	5 567 716
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 504	-144 504
Långfristig skuld vid årets slut	6 258 708	5 423 212

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-06-01	1 239 966,00	0,00	30 004,00	1 209 962,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-04-30	3 193 750,00	0,00	87 500,00	3 106 250,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2027-09-30	1 134 000,00	0,00	27 000,00	1 107 000,00
Summa			5 567 716,00	1 000 000,00	144 504,00	6 423 212,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). 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. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 504 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 106 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 107 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	38 196	76 210
Summa leverantörsskulder	38 196	76 210

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	121 363	120 303
Debiterad preliminärskatt	-119 383	-119 383
Summa skatteskulder	1 980	920

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	20 400	0
Skuld för moms	3 956	3 717
Skuld sociala avgifter och skatter	21 193	23 583
Avräkning hyror och avgifter	0	1 020
Summa övriga skulder	45 549	28 320

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 702	13 850
Upplupna elkostnader	8 664	10 499
Upplupna värmekostnader	51 938	57 046
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	55 375	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 070	249 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 769	200 601
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 517	542 346

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 937 800	6 937 800

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Huskrarna 2020 02 26

Ort och datum

Marie Louise Holmberg

Marie-Louise Holmberg

Lena Ohlsson

Lena Ohlsson

Ulla Maria Holmberg

Ulla Maria Holmberg

Marianne Hakeberg

Marianne Hakeberg

Lars Johansson

Lars Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2020

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Hasse Andersparr

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 2019.

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 2019 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 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.

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 2019 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 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 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 11 maj 2020

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

