

Årsredovisning för
Brf Rubinen 1
716425-8027

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen 1 (716425-8027) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen äger fastigheten Rubinen 1 i Solna kommun omfattande adresserna Centralvägen 17, 19, 21 samt Skytteholmsvägen 22, 24 och 26. Fastigheten byggdes år 1952. Marken innehas med äganderätt.

Av föreningens 88 medlemslägenheter har 3 lägenheter överlåtits under året, 5 nya medlemmar. Föreningen upplåter 4 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

Antal	Benämning
88	lägenheter, bostadsrätt
4	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
11	lokaler, hyresrätt

På föreningens fastighet finns 42 parkeringsplatser och 7 garageplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsen har utgjorts av:

Barbro Bodesjö	Ordförande
Shora Minaei	Sekreterare
Magnus Eknor	Ledamot
Beata Radamson	Ledamot, avgick juni 2016
Malahat Mousavi	Ledamot, avgick oktober 2016
Reza Azarpeik	Suppleant, avgick augusti 2016
Mats Davidsson	Sekreterare, avgick stämma 2016
Jan Holmberg	Ledamot, avgick stämma 2016
Per Löfgren	Ledamot, avgick stämma 2016

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-24. På stämman deltog 27 medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en städdag under 2016. *AK*

Revisor har varit Joakim Häll (ordinarie) samt Jorgen Götehed (suppleant) vid BoRevision AB, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Helena Holmberg och Lulit Indréas.

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Under 2016 har det varit byte av hyreshandläggare, fastighetsskötare och förvaltare. Föreningens ekonomiska förvaltning administreras nu av Arezoo Bayat och den tekniska förvaltningen förvaltas av Jörn Poulsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining.

Under det gångna året har på Centralvägen genomförts en relining i bottenplattan samt byte av dåliga rör och kopplingar. På grund av ekonomi valde styrelsen att avvakta med relining på Skytteholmsvägen då denna del av fastigheten inte var i lika dåligt skick.

Avgiftshöjning.

Styrelsen beslutade om en hyreshöjning med 5 procent att träda i kraft sista kvartal 2016. Anledningen till höjningen är att fastigheten stod inför en del reparationsarbeten under året och även kommande år.

Lån.

Föreningen har lagt om ett lån vars förfallodatum utgick i september 2016.

Sophanteringssystem.

Ett skyddsstopp utfärdades fr o m den 14 november 2016 eftersom sophämtning i fastigheten inte svarade upp mot Arbetsmiljölagen. Med anledning av detta stängde styrelsen det inre sophanteringssystemet och sopkärl placerades på gården.

Inpasseringssystem.

Styrelsen har under hösten 2016 tagit in offert från två företag som hanterar inpasseringssystem, Baxecs system vaka axema samt Säkra Fastigheters system RCO. Efter jämförelse beslutar styrelsen för att upphandla Baxecs system, främst för att delar av det system vi redan har kan återanvändas men även p g a att Baxecs system har tydligare bokningstavlor, estetiskt finare port samt låsenheter. Prismässigt var det ingen större skillnad.

Mindre åtgärder under året.

- En trasig givare har åtgärdats efter pendlande returtemperaturer av fjärrvärme.
- En utav avloppspumparna gick sönder. Vid besiktning konstaterades att även den andra var i dåligt skick. Båda dessa har bytts ut.
- Avfuktarna i tvättstugorna har varit trasiga och bidragit till att tvätten ej torkat. Detta har åtgärdats och i viss utsträckning förbättrat torkningsprocessen.
- Cykelrummet på Centralvägen har byggts om och stod färdigt sommar 2016, i samband med detta har lokalen el och rörsanerats.
- Ett antal stopp i kök och badrum har under året lett till kostnader för både föreningen och bostadsrättsinnehavaren.
- Sten har vid två tillfällen kastats in genom glaset på port 26. Glaset har ersatts.
- Råttsanering har skett vid ett flertal tillfällen under året.

Brandskydd.

Kontinuerligt brandskyddsarbete är pågått under året.

Regelbundna inspektioner av fastigheten för att tillse att utrymningsvägar är fria samt att inget brännbart förvaras i trapphallar eller i källargångar. Alla brandskyddsörrar och utrymningsdörrar har kontrollerats kvartalsvis. *PA*

Inbrott.

Flera inbrott har skett under året, i källarutrymmen, vindsförråd samt i fastighetsskötarens utrymme.

Väsentliga händelser beträffande föreningens uthyrningslokaler

Konditoriet.

Under året påträffades en vattenläcka i en av verksamhetslokalerna, Thelins konditori. Konditoriet fick då hållas stängt under ombyggnad och detta orsakade även återkommande översvämningar i bland annat KN nails lagerlokal. Under året som gått har styrelsen arbetat kring delarna i detta och de samtal som förts mellan försäkringsbolagen. Föreningen har betalat självrisk och kostnader för utbyte av rör och installation av avloppsbrunn som ej beaktats efter ursprunglig lokaldelning.

Baren.

Under det gångna året har av medlemmar åter inkommit klagomål på Rumi bar, ang. ljudnivå. Medlemmarna har varit i kontakt med Solna stads miljöförvaltning som 2016-10-15 genomfört en mätning på ljudnivån och därefter uppmanat baren att åtgärda dessa. Bullersituationen i två lägenheter har ej varit godtagbar. Styrelsen har haft möte med medlemmar och ägare för baren. I dagsläget avvaktas vidare åtgärder från miljöförvaltningen.

Optikern.

Synoptik kommer att avveckla sin verksamhet i fastigheten under första kvartalet 2017. Därefter överlämnas lokalen till föreningen och ett arbete kring att hitta ny och lämplig hyresgäst har påbörjats.

Verksamhetsplan för nästa år

Föreningens nya förvaltare ska följa upp den obligatoriska ventilationskontrollen som tidigare har genomförts.

Hängrännor i fastigheten kommer att besiktigas under året.


Relining på Skytteholmsvägen.

Arbete fortgår beträffande uthyrning av vakant hyreslokal.

Modernisering av föreningens hemsida.

Underhållning av tvättstugor.

Fortlöpande arbete med underhåll och investeringsåtgärder för att restaurera fastigheten.

Om ekonomin tillåter modernisering av ytterligare hiss. 

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	8 418	8 092	7 781	8 379
Resultat efter fin. poster (tkr)	845	677	-85	-196
Soliditet (%)	60,2%	59,7%	59,5%	59,7%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 722 043	4 994 691	1 588 716	-5 720 374	677 042	97 262 117
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			527 085	-527 085		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				677 041	-677 042	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					844 978	844 978
Belopp vid årets utgång	95 722 043	4 994 691	2 115 801	-5 570 418	844 978	98 107 095 <i>PK</i>


Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 570 418
Årets resultat	844 978
	-4 725 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-568 289
Överföring till Fond enligt stadgarna	525 759
Balanserat resultat	-4 682 910
	-4 725 440

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 418 414	8 089 279
Övriga rörelseintäkter	3	41 412	2 400
		<u>8 459 826</u>	<u>8 091 679</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 357 485	-3 784 880
Övriga externa kostnader	5	-132 549	-164 464
Personalkostnader och arvoden	6	-120 929	-122 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 700 893	-1 660 679
Rörelseresultat		<u>2 147 970</u>	<u>2 358 828</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 921	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 305 913	-1 682 976
Resultat efter finansiella poster		<u>844 978</u>	<u>677 042</u>
Resultat före skatt		<u>844 978</u>	<u>677 042</u>
Årets resultat		<u>844 978</u>	<u>677 042</u>

nd

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 782 079	156 586 881
Inventarier, maskiner och installationer	8	123 697	-
		<u>155 905 776</u>	<u>156 586 881</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 905 776</u>	<u>156 586 881</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	41 904
Övriga fordringar		4 303	244 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 367	86 464
		<u>112 670</u>	<u>372 984</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	6 824 461	5 742 917
Summa omsättningstillgångar		<u>6 937 131</u>	<u>6 115 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>162 842 907</u>	<u>162 702 782</u>

24

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 115 801	1 588 716
Upplåtelseavgifter		4 994 691	4 994 691
Medlemsinsatser		95 722 043	95 722 043
		<u>102 832 535</u>	<u>102 305 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 570 418	-5 720 374
Årets resultat		844 978	677 042
		<u>-4 725 440</u>	<u>-5 043 332</u>
Summa eget kapital		<u>98 107 095</u>	<u>97 262 118</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		61 110 385	61 733 927
		<u>61 110 385</u>	<u>61 733 927</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		606 652	606 652
Leverantörsskulder		448 773	344 732
Skatteskulder		45 991	35 118
Övriga skulder	11	699 837	742 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 824 174	1 978 143
		<u>3 625 427</u>	<u>3 706 737</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>162 842 907</u>	<u>162 702 782</u>

2x

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Byggnader	1,1%	1,1%
Ombyggnad, tak	2	2
Ombyggnad, övrigt	3	3
Inventarier	20	20

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	3 013 029	2 975 721
Hyror	5 392 747	5 091 759
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 639	21 799
Övriga hyresintäkter	-1	-
Summa	8 418 414	8 089 279

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringsersättning	41 412	-
Övriga rörelseintäkter	-	2 400
Summa	41 412	2 400

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	211 886	159 114
Städning	156 291	161 092
Tillsyn, besiktning, kontroller	63 988	32 519
Trädgårdsskötsel	191 113	180 114
Snöröjning	105 482	95 804
Sotning	-	4 769
Reparationer	432 816	582 902
EI	228 838	214 806
Uppvärmning	1 200 451	1 184 746
Vatten	146 277	127 699
Sophämtning	150 404	140 685
Försäkringspremie	94 187	92 669
Självrisk	60 800	-
Fastighetsavgift bostäder	116 656	114 356
Fastighetsskatt lokaler	332 530	306 950
Övriga fastighetskostnader	13 168	25 125
Kabel-tv/Bredband/IT	17 489	17 626
Förvaltningsarvode ekonomi	146 902	139 741
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 850	2 789
Panter och överlåtelse	9 960	21 794
Förvaltningsarvode teknik	62 722	80 546

Teknisk förvaltning utöver avtal	2 263	-
Juridiska åtgärder	19 745	9 964
Övriga externa tjänster	13 378	15 227
	<u>3 789 196</u>	<u>3 711 037</u>

Underhåll		
Lokaler	54 943	-
VA/Sanitet	208 950	-
Övrigt	304 396	73 843
	<u>4 357 485</u>	<u>3 784 880</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Porto / Telefon	12 106	11 785
Konsultarvode	95 491	128 263
Revisionarvode	24 952	24 416
Summa	<u>132 549</u>	<u>164 464</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden:	98 000	100 000
Löner:	-	-
Sociala kostnader	22 929	22 829
	<u>120 929</u>	<u>122 829</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	113 695 702	113 695 702
-Ombyggnad	19 523 979	19 523 979
-Mark	43 271 335	43 271 335
Årets nyanskaffning		
-Ombyggnad, stambyte	882 347	-
	<u>177 373 363</u>	<u>176 491 016</u>
-Vid årets början	-19 904 135	-18 243 456
-Årets avskrivning enligt plan	-1 687 149	-1 660 679
	<u>-21 591 284</u>	<u>-19 904 135</u>
Redovisat värde vid årets slut	155 782 079	156 586 881
Taxeringsvärde		
Byggnader	98 618 000	97 079 000
Mark	76 635 000	78 616 000
	<u>175 253 000</u>	<u>175 695 000</u>
Bostäder	142 000 000	145 000 000
Lokaler	33 253 000	30 695 000
	<u>175 253 000</u>	<u>175 695 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 386	118 386
-Nyanskaffningar	137 441	
	<u>255 827</u>	<u>118 386</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-118 386	-118 386
-Årets avskrivning	-13 744	
	<u>-132 130</u>	<u>-118 386</u>
Redovisat värde vid årets slut	123 697	-

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	4 948	-
Bank	41 055	41 055
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	6 778 458	5 701 862
	<u>6 824 461</u>	<u>5 742 917</u>

At

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	Konvertering		Ammortering/	
	/slutbetalning	Ränta	2016-12-31	slutbetalning 2015-12-31
Stadshypotek	2018-10-30	1,21%	11 598 505	11 720 917
Stadshypotek	2018-09-01	1,21%	18 984 026	19 203 596
Stadshypotek	2021-09-01	1,35%	19 017 970	19 214 538
Stadshypotek	2022-06-01	4,35%	8 116 536	8 201 528
Stadshypotek	Rörligt	1,30%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,30%	2 000 000	2 000 000
			61 717 037	62 340 579
Kortfristig del av långfristig skuld			-606 652	-606 652
			61 110 385	61 733 927

Not 11 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	324 177	364 833
Skuld till förvaltningen, aviavgift	660	240
Hysesdepositioner	375 000	375 000
Övriga skulder	-	2 019
	699 837	742 092

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	77 500 000	77 500 000
	77 500 000	77 500 000
Summa ställda säkerheter	77 500 000	77 500 000

Eventalförpliktelser

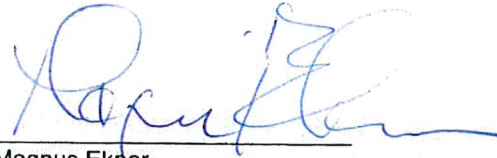
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

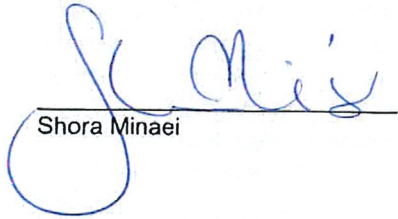
Stockholm 23/4-2017



Barbro Bodesjö



Magnus Eknor



Shora Minaei

Min/~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2017



Joakim Hall
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rubinen 1, org.nr. 716425-8027.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rubinen 1 för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rubinen 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2017



Joakim Häll

BoRevision AB

