

Årsredovisning för
Brf Rubinen 1
716425-8027

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen 1 (716425-8027) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 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 6 lägenheter överlåtits under året, 8 nya medlemmar. Föreningen upplåter 4 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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	Ordinarie ledamot/ ordförande
Shora Minaei	Ordinarie ledamot/ sekreterare
Ylva Sjöblom	Ordinarie ledamot/ kassör
Magnus Eknor	Ordinarie ledamot
Helena Holmberg	Ordinarie ledamot
Babak Mehrabadi	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-18. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och två informationsträffar under 2017.

Revisor har varit Joakim Häll vid BoRevision AB, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Mats Davidsson och Lulit Indréas. 

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Föreningens ekonomiska förvaltning administreras av Arezoo Bayat och den tekniska förvaltningen förvaltas av Jörn Poulsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inpasseringssystem

Baxec anlitas för byte av inpasseringssystem och bokningstavla till tvättstuga. Arbetet genomförs under året och nya inpasseringsbrickor kvitteras ut. Baxec kommer framöver att sköta administrering av nyckelbrickor och underhåll av systemet.

Hemsidan

Arbete har påbörjats för att förnya föreningens hemsida. En ny hemsida väntas bli klar under 2018.

Sprängning

En bil på parkeringen och sedermera ett våningsplan i ett av trapphusen utsattes under hösten 2017 av en splittergranat. Detta medförde skador på bland annat fönster, dörrar, golv, fasad och trapphus. Händelserna polisanmäldes av föreningen. Föreningens försäkringsbolag ersatte de skador som uppkom på gemensamma ytor med ett fast belopp. De bostadsrättsinnehavare som uppgett enskilda skador hänvisades till de egna försäkringsbolagen. Trapphuset återställdes. Informationsmöte hölls med berörda bostadsrättsinnehavare.

Dörröppnare

Med anledning av det nya sophanteringssystemet har dörröppnare installerades på bakdörrar mot gården för att underlätta framkomligheten för personer med särskilt behov.

OVK

Föreningen har haft kontakt med företaget TeBe vent som utförde ventilationskontrollen. En genomgång av OVK-rapporten och dess anmärkningar har gjorts tillsammans med TeBe vent och rapporten har tagits vidare till förvaltaren för konsultering kring åtgärder och rekommendation av företag för det kommande arbetet.

Parkeringsplats vid andrahandsuthyrning

Styrelsen beslutar att vid uthyrning i andrahand returneras parkeringsplats till föreningen. Möjlighet finns till förtur när andrahandsuthyrning av bostad upphör.

Gemensamt IT och TV-abonnemang

Under året initierades en förfrågan om intresse av ett gemensamt IT och TV- abonnemang i föreningen, med syfte att erhålla ett förmånligt pris på tjänsterna. Resultatet visade att många medlemmar är positiva till detta och frågan kommer därför att lyftas på årsstämman.

Vattenskada

Uppstod i en lägenhet på Skytteholmsvägen 22 och visade sig bero på ett stop i en avloppsstam. Efter initiala åtgärder genomfördes en fuktmätning via Humidos och de berörda stammarna spolades. Tre lägenheter berördes, en totalrenoverades. Byggfirma via föreningens försäkringsbolag anlitas för arbetet.

Relining

Arbete med relining i bottenplattan på Skytteholmsvägen initierades via företaget Vonova. Arbetet fortlöper under 2018.

Brandskydd

Kontinuerligt brandskyddsarbete har pågått under året. 

Regelbundna inspektioner av fastigheten för att tillse att utrymningsvägar är fria. Inget brännbart ska förvaras i trapphallar eller i källargångar. Alla brandskyddsörrar och utrymningsörrar har kontrollerats.

Mindre åtgärder under året

- Lagning av pump i fjärrvärmerummet.
- Lappningar av asfalt på gården.
- Igenläggning av råtthål.
- Klipping av häckar.
- Större städning av tvättstugor.
- Klottersanering av fasad.
- Installation av vägg mellan fettavskiljare på krogen och cykelrummet.
- Byte av en TA regulator.
- Filterbyte på fläktar i tvättstuga.
- Eriksdals plåtslageri AB anlätades för arbete att rensa skärmtaket samt åtgärda hängrännan och fotplåten med skylift.

Väsentliga händelser gällande föreningens uthyrningslokaler

Vakans

Under året avvecklade Synoptik sin verksamhet och lämnade tillbaka lokalen till föreningen. Styrelsen tog emot anmälningar på intresserade verksamheter och valde att hyra ut lokalen till Länsförsäkringar som önskade byte av lokal. Den lokal som Länsförsäkringar tidigare hyrt av föreningen upplåtes till Fastighetsbyrå.

Konditoriet

Twist om del av månadshyra för period med vattenskada okt 2016. Under 2017 förlikar föreningen och konditoriet resterande belopp av den aktuella månadshyran.

Krogen

Under det gångna året sker återkommande kontakt med krogägare, boende och miljöförvaltningen. Ägare av krogen säljer sin verksamhet och ett ägarbyte sker mot slutet av sommaren 2017. I det nya kontraktet skriver styrelsen att musik inte får spelas i lokalen. Klagomål från boende minskar med detta men förekommer trots. Gemensamma möten genomförs. Därefter har nya klagomål ej inkommit.


Pizzerian

Under året inträffar en vattenskada på restaurangens toalett. Detta åtgärdas av Artega.

Bilskolan

Bilskolan har haft separata kontrakt för över- och nedervåning. Ägare valde att säga upp den nedre lokalen som motsvarar 140 kvm. Föreningen återtar den nedre lokalen, med ingång mot gården.

Verksamhetsplan för nästa år

- Fortsatt arbete med relining på Skytteholmsvägen.
- Åtgärda anmärkningar från ventilationskontrollen.
- Målning av trapphus.
- Modernisering av föreningens hemsida.
- Fortlöpande arbete med underhåll och investeringsåtgärder för att restaurera fastigheten.
- Om ekonomin tillåter modernisering av ytterligare hiss. 

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	8 683	8 418	8 092	7 781	8 379
Resultat efter finansiella poster	1 416	845	677	-85	-196
Soliditet %	60,8	60,2%	59,7%	59,5%	59,7%

Medlemsinformation

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid						
Årets ingång	95 722 043	4 994 691	2 115 801	-5 570 418	844 978	98 107 095
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-42 530	42 530		
Balanseras i ny räkning				844 978	-844 978	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat				1 416 367	1 416 367	
Belopp vid						
Årets utgång	95 722 043	4 994 691	2 073 271	-4 682 910	1 416 367	
			102 790 005	-3 266 543		99 523 462

Resultatdisposition


Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 682 910
Årets resultat	1 416 367
	<u>-3 266 543</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-366 405
Överföring till Fond enligt stadgarna	525 759
Balanserat resultat	-3 425 897
	<u>-3 266 543</u>

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 683 357	8 418 414
Övriga rörelseintäkter	3	-	41 412
		<u>8 683 357</u>	<u>8 459 826</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-4 312 739	-4 357 485
Övriga externa kostnader	5	-91 672	-132 549
Personalkostnader och arvoden	6	-131 269	-120 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 700 896	-1 700 893
Rörelseresultat		<u>2 446 782</u>	<u>2 147 970</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		864	2 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 279	-1 305 913
Resultat efter finansiella poster		<u>1 416 367</u>	<u>844 978</u>
Resultat före skatt		<u>1 416 367</u>	<u>844 978</u>
Årets resultat		<u>1 416 367</u>	<u>844 978</u>

MS

Balansräkning

Belopp i kr *Not* **2017-12-31** **2016-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	154 094 927	155 782 079
inventarier, maskiner och installationer	8	109 953	123 697
		<u>154 204 880</u>	<u>155 905 776</u>

Summa anläggningstillgångar 154 204 880 155 905 776

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 702	4 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>94 576</u>	<u>108 367</u>
		102 278	112 670

Kassa och bank 9 9 485 815 6 824 461

Summa omsättningstillgångar 9 588 093 6 937 131

SUMMA TILLGÅNGAR 163 792 973 162 842 907

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 073 271	2 115 801
Upplåtelseavgifter		4 994 691	4 994 691
Medlemsinsatser		95 722 043	95 722 043
		<u>102 790 005</u>	<u>102 832 535</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 682 910	-5 570 418
Årets resultat		1 416 367	844 978
		<u>-3 266 543</u>	<u>-4 725 440</u>
Summa eget kapital		<u>99 523 462</u>	<u>98 107 095</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	60 520 623	61 110 385
		<u>60 520 623</u>	<u>61 110 385</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		606 652	606 652
Leverantörsskulder		337 195	448 773
Skatteskulder		47 124	45 991
Övriga skulder	11	985 406	699 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 772 511	1 824 174
		<u>3 748 888</u>	<u>3 625 427</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>163 792 973</u>	<u>162 842 907</u>

KA

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 ränteläntäkter 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, utträddas 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>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnader	1,1%	1,1%
Ombyggnad, tak	2	2
Ombyggnad, övrigt	3	3
Inventarier	20	20

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år

- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	3 124 512	3 013 028
Hyror	5 546 776	5 392 747
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 069	12 639
Summa	8 683 357	8 418 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäkringsersättning	-	41 412
Summa	-	41 412

vd

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	193 410	211 886
Städning	165 793	156 291
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 538	63 988
Trädgårdsskötsel	209 001	191 113
Snöröjning	97 210	105 482
Reparationer	478 544	432 816
Ei	276 041	228 838
Uppvärmning	1 170 341	1 200 451
Vatten	138 854	146 277
Sophämtning	138 976	150 404
Försäkringspremie	98 527	94 187
Självrisk	44 800	60 800
Fastighetsavgift bostäder	120 980	116 656
Fastighetsskatt lokaler	332 530	332 530
Övriga fastighetskostnader	34 220	13 168
Kabel-tv/Bredband/IT	18 870	17 489
Förvaltningsarvode ekonomi	161 280	146 902
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 391	11 850
Panter och överlåtelser	13 824	9 960
Förvaltningsarvode teknik	85 063	62 722
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	2 263
Juridiska åtgärder	94 613	19 745
Övriga externa tjänster	19 528	13 378
	3 946 334	3 789 196
Underhåll		
Lokaler	-	54 943
Installationer	366 405	-
VA/Sanitet	-	208 950
Övrigt	-	304 396
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 312 739	4 357 485

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Porto / Telefon	15 159	12 106
Konsultarvode	50 903	95 491
Revisionarvode	25 610	24 952
Summa	91 672	132 549

ns

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden:	105 500	98 000
Löner:	-	-
Sociala kostnader	25 769	22 929
	131 269	120 929

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	113 695 702	113 695 702
-Ombyggnad	20 406 326	19 523 979
-Mark	43 271 335	43 271 335
Årets nyanskaffning		
-Ombyggnad, stambyte		882 347
	177 373 363	177 373 363
-Vid årets början	-21 591 284	-19 904 135
-Årets avskrivning enligt plan	-1 687 152	-1 687 149
	-23 278 436	-21 591 284
Redovisat värde vid årets slut	154 094 927	155 782 079
Taxeringsvärde		
Byggnader	98 618 000	98 618 000
Mark	76 635 000	76 635 000
	175 253 000	175 253 000
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	33 253 000	33 253 000
	175 253 000	175 253 000

Not 8 Inventarier, maskiner och Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	255 827	118 386
-Nyanskaffningar		137 441
	255 827	255 827
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-132 130	-118 386
-Årets avskrivning	-13 744	-13 744
	-145 874	-132 130
Redovisat värde vid årets slut	109 953	123 697

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	4 948	4 948
Bank	39 805	41 055
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	9 441 062	6 778 458
	9 485 815	6 824 461

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långlivare	Konvertering		2017-12-31	Ammortering/	
	/slutbetalning	Ränta		/slutbetalning	2016-12-31
Stadshypotek 2018-10-30	1,21%		11 476 093		11 598 505
Stadshypotek 2018-09-01	1,21%		18 798 236		18 984 026
Stadshypotek 2021-09-01	1,35%		18 821 402		19 017 970
Stadshypotek 2022-06-01	4,35%		8 031 544		8 116 536
Stadshypotek	Rörligt	1,30%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,30%	2 000 000		2 000 000
			61 127 275		61 717 037
Kortfristig del av långfristig skuld			-606 652		-606 652
			60 520 623		61 110 385

Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	257 766	324 177
Skuld till förvaltningen, aviavgift	1 140	660
Hysesdepositioner	726 500	375 000
	985 406	699 837

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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.

no

Underskrifter

Stockholm 15/4-2018

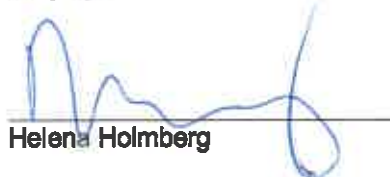


Barbro Bodesjön

Magnus Eknor



Shora Minael



Helena Holmberg



Ylva Sjöblom

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2018



Joakim Wärn
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 2017.

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 2017 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 revisions sed 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 eventuella 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 2017 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 revisionssed 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 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 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 överträdelser 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 2018



Joakim Häll

BoRevision AB

