

Årsredovisning för

Brf Rubinen 1

716425-8027

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen 1 (716425-8027) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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, 10 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 2018-05-23. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar, en fullmakt. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 12 protokollförda sammanträden och två informationsträffar för medlemmar.

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

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Föreningens ekonomiska förvaltning administreras av Paulina Andersson och den tekniska förvaltningen förvaltas av Jörn Poulsen. Den 1 maj 2018 fick föreningen en ny fastighetsskötare, Anders Eriksson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hemsida

Föreningens nya hemsida kom till i slutet av 2018. Hemsidans innehåll kommer att uppdateras under kommande period och kontinuerligt därefter.

Stadgar

Under året har pågått ett arbete kring att uppdatera föreningens stadgar i relation till mönsterstadgar. Samt även ett förslag till avgift vid andrahandsuthyrning enligt bostadsrättslagen 2016. Förslag behandlades på stämma 2018 och godkändes. I enighet med bestämmelser kommer förslaget även att behandlas och beslutas om slutgiltigt på ordinarie årsstämma 2019.

Relining

Företaget Vanovo upphandlades för relining av bottenplattan på Skytteholmsvägen. Under arbetet visade sig att ledning i pumpgropen var i mycket dåligt skick och behövde åtgärdas omgående. De skadade ledningarna säkerställdes via relining. En ledning i trapphus 24 och samtliga till trapphus 22 stod klart under året 2018. Även ett avloppsrör i källarkontor trapphus 26 åtgärdades.

Obligatorisk ventilationskontroll

Ventilationssystemet på Skytteholmsvägen har en särskilt konstruktion. Tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Jörn Poulsen har Vanovo ombetts titta på lösningar för kanaltätning och de anmärkningar som uppmärksammas på den tidigare OVK rapporten. Solna stad bevakar att föreningen skyndsamt åtgärdar de anmärkningar som framkommit vid tidigare OVK rapport.

IT och TV-abonnemang

Efter omröstning på årsstämma 2018 ingick föreningen ett gemensamt avtal för it och tv till ett förmånligt pris. Avtalet omfattar samtliga bostadsrättsinnehavare och hyresgäster.

Arbete på gården

Under året har ett större trädgårdsarbete beställts för beskärning av häck, buskar och arborist för beskärning av träden.

Bostadsanpassning

Kommunen har under året installerat en ramp i trapphus 26. Tormax dörröppnare i modell korgtorgsmontage för hissar har installerats i fastigheten och bekostats både av kommunen och av bostadsrättsföreningen självt för att likställa funktionen för medlemmar i behov av hjälpmedel.

Parkeringsplatser

Styrelsen har beslutat att reducera antal parkeringsplatser på gården med två platser. Åtgärden beror på att det på vissa platser är för trångt mellan bilarna. Arbetet är beställt men kan genomföras först framåt våren.

Vatten och avlopp

Under året har en del vattenskador och stopp uppdragats, detta har åsamkat stora kostnader för föreningen.

Ombyggnad av källarförråd

Under året har pågått inventering och planering för ombyggnation av källarförråden på centralvägen 17. Arbetet fortlöper under 2019.

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 brandskyddsdörrar och utrymningsdörrar har kontrollerats.

Arbetsdag

Under våren genomfördes en arbetsdag där bland annat cykelförråden rensades på omärkta cyklar. Gården och gångar städades och frigjordes från skräp.

Mindre åtgärder under året

- Utbytt kyl och frys i en utav hyreslägenheterna.
- Anticimex för åtgärder med råttor.
- Trapphus 22 skytteholmsvägen har målats om.
- Omförhandling av föreningens lån hos Handelsbanken.
- Ny Miele tvättmaskin till Centralvägen.
- Genomgång och omförhandling av förvaltningens avtal hos Fastighetsägarna. Nyförhandlat avtal för fastighetsskötsel, 25 procent reducerat pris.
- Avtal för service i tvättstugan.
- Avtal för brandskyddsarbete.
- Ny dörr till fastighetsskötarens rum.
- Bankens toaletter är kopplas till avloppsstam, istället för tidigare kvarntoilet.

Väsentliga händelser gällande föreningens uthyrningslokaler

Trafikskolan

På begäran av trafikskolan återtog föreningen 1 mars 2018 den nedre av två lokaler som hyrdes av trafikskolan. Lokalen motsvarar 140kvm och styrelsen ser över möjligheter att bygga om lokalen till lägenheter. Detta säkerställer att brf Rubinen 1 även fortsättningsvis förblir en äkta förening. Den övre lokalen kommer fortsättningsvis att hyras av trafikskolan.

Krogen

Återkommande möten och dialog med krogägaren kring avtal, verksamheten, lokalen och hyra. Verksamheten har under delar av året 2018 legat ute för försäljning.

Pizzerian

En rostfri disk/ arbetsbänk har av föreningen inhandlats till lokalen.

Verksamhetsplan för nästa år

- El-förstärkning. Byte av enfasledning till trefasledning.
- Fortsatt arbete med att i ordningsställa källarkontoren på Centralvägen. 

- Åtgärda avrinning på gården.
- Relining och tätning av ventilationskanaler på skytteholmsvägen.
- Fortlöpande arbete med underhåll och investeringsåtgärder för att restaurera fastigheten.
- Om ekonomin tillåter modernisering av ytterligare hiss. 

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	8 566 120	8 683 357	8 418	8 092	7 781
Resultat efter finansiella poster	1 009	1 416,367	845	677	-85
Soliditet %	61,4	60,8	60,2%	59,7%	59,5%

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	2 073 271	-4 682 910	1 416 367	99 523 462
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			159 354	-159 354		
Balanseras i ny räkning				1 416 367	-1 416 367	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					1 008 017	1 008 017
Belopp vid						
årets utgång	95 722 043	4 994 691	2 232 625	-3 425 897	1 008 017	

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-3 425 897
Årets resultat	1 008 017
	-2 417 880

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-647 132
Överföring till Fond enligt stadgarna	525 759
Balanserat resultat	-2 296 507
	-2 417 880

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 566 120	8 683 357
Övriga rörelseintäkter	3	6 050	-
		<u>8 572 170</u>	<u>8 683 357</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 649 725	-4 312 739
Övriga externa kostnader	5	-55 730	-91 672
Personalkostnader och arvoden	6	-156 745	-131 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 700 892</u>	<u>-1 700 896</u>
Rörelseresultat		<u>2 009 078</u>	<u>2 446 782</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 393	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		480	864
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 008 934</u>	<u>-1 031 279</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 008 017</u>	<u>1 416 367</u>
Resultat före skatt		<u>1 008 017</u>	<u>1 416 367</u>
Årets resultat		<u>1 008 017</u>	<u>1 416 367</u>

DA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	152 407 775	154 094 927
Inventarier, maskiner och installationer	8	96 213	109 953
		<u>152 503 988</u>	<u>154 204 880</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>152 503 988</u>	<u>154 204 880</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		145 790	-
Övriga fordringar		150	7 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>113 874</u>	<u>94 576</u>
		<u>259 814</u>	<u>102 278</u>
Kassa och bank	9	<u>10 914 106</u>	<u>9 485 815</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 173 920</u>	<u>9 588 093</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>163 677 908</u>	<u>163 792 973</u>

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 232 625	2 073 271
Upplåtelseavgifter		4 994 691	4 994 691
Medlemsinsatser		95 722 043	95 722 043
		<u>102 949 359</u>	<u>102 790 005</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 425 897	-4 682 910
Årets resultat		1 008 017	1 416 367
		<u>-2 417 880</u>	<u>-3 266 543</u>
Summa eget kapital		<u>100 531 479</u>	<u>99 523 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		59 913 971	60 571 293
		<u>59 913 971</u>	<u>60 571 293</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		606 652	555 982
Leverantörsskulder		308 681	337 195
Skatteskulder		2 615	47 124
Övriga skulder	11	970 223	985 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 344 287	1 772 511
		<u>3 232 458</u>	<u>3 698 218</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>163 677 908</u>	<u>163 792 973</u>

120

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:

Materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 124 547	3 124 512
Hyrer	5 429 071	5 547 833
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 521	12 069
Övriga hyresintäkter	-19	-1 057
Summa	8 566 120	8 683 357

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringsersättning	6 050	-
Summa	6 050	-

la

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	132 202	193 410
Städning	160 030	165 793
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 292	44 538
Trädgårdsskötsel	252 472	209 001
Snöröjning	103 319	97 210
Reparationer	568 034	478 544
El	303 561	276 041
Uppvärmning	1 177 810	1 170 341
Vatten	132 334	138 854
Sophämtning	108 469	138 976
Försäkringspremie	110 049	98 527
Självrisk	8 900	44 800
Fastighetsavgift bostäder	123 004	120 980
Fastighetsskatt lokaler	332 530	332 530
Övriga fastighetskostnader	95 560	34 220
Kabel-tv/Bredband/IT	56 220	18 870
Förvaltningsarvode ekonomi	166 110	161 280
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 345	9 391
Panter och överlåtelse	1 067	13 824
Förvaltningsarvode teknik	87 326	85 063
Teknisk förvaltning utöver avtal	21 117	-
Juridiska åtgärder	4 250	94 613
Övriga externa tjänster	10 592	19 528
	4 002 593	3 946 334
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	45 125	-
Installationer	-137 441	366 405
Stambyte	357 300	-
Tak	9 440	-
Övrigt	372 708	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 649 725	4 312 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Porto / Telefon	17 602	15 159
Konsultarvode	3 762	50 903
Besiktnings- och utredningskostnader	8 522	-
Revisionarvode	25 844	25 610
Summa	55 730	91 672

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden:	125 000	105 500
Löner:	-	-
Sociala kostnader	31 745	25 769
	156 745	131 269

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	113 695 702	113 695 702
-Ombyggnad	20 406 326	20 406 326
-Mark	43 271 335	43 271 335
Årets nyanskaffning		
	177 373 363	177 373 363
-Vid årets början	-23 278 436	-21 591 284
-Årets avskrivning enligt plan	-1 687 152	-1 687 152
	-24 965 588	-23 278 436
Redovisat värde vid årets slut	152 407 775	154 094 927

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

K

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	255 827	255 827
	255 827	255 827
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-145 874	-132 130
-Årets avskrivning	-10 305	-13 744
	-156 179	-145 874
Redovisat värde vid årets slut	99 648	109 953

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	4 948	4 948
Bank	39 805	39 805
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	10 869 353	9 441 062
	10 914 106	9 485 815

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2018-12-31	Ammortering/ slutbetalning	2017-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,18%	11 353 681	-122 412	11 476 093
Stadshypotek	2023-09-01	1,21%	18 595 556	-202 680	18 798 236
Stadshypotek	2021-09-01	1,35%	18 624 834	-196 568	18 821 402
Stadshypotek	2022-06-01	4,35%	7 946 552	-84 992	8 031 544
Stadshypotek	Rörligt	0,98%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	Rörligt	0,98%	2 000 000		2 000 000
			60 520 623		61 127 275
Kortfristig del av långfristig skuld			-606 652		-555 982
			59 913 971	-606 652	60 571 293

Klassificering skulder till kreditinstitut Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms	243 123	257 766
Skuld till förvaltningen, aviavgift	600	1 140
Hyresdepositioner	726 500	726 500
	970 223	985 406

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

NA

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

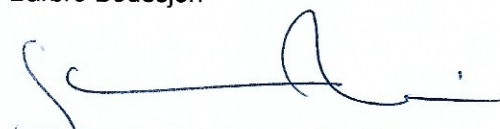
Stockholm 29 / 4 2019



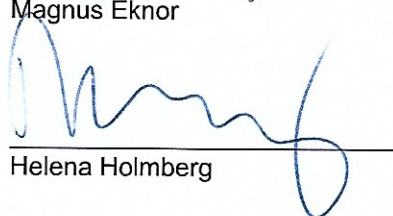
Barbro Bodesjön



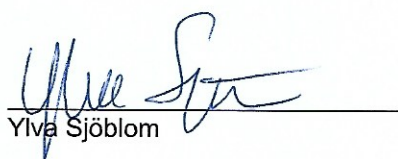
Magnus Eknor



Shora Minaei



Helena Holmberg



Ylva Sjöblom

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 - 2019



Joakim Häll
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 2018.

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 2018 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. 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 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 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 2018 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 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 15 maj 2019



Joakim Häll

BoRevision AB