

Årsredovisning för
Brf Rubinen 1
716425-8027

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen 1 (716425-8027) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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, 11 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 39 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
Maria Schölin	Ordinarie ledamot (fr o m årsmöte 2019)
Alexandros Dag	Suppleant (fr o m årsmöte 2019)
Helena Holmberg	Ordinarie ledamot (t o m årsmöte 2019)
Babak Mehrabadi	Suppleant (t o m årsmöte 2019)

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-28. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, en fullmakt. Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 18 protokollförda sammanträden och två extrastämmor 2019-03-19 samt 2019-10-24. *na*

Revisor har varit Joakim Häll vid BoRevision AB, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Mats Davidsson och Marianne Carlde fram till årsstämma 2019. Vid årsstämma 2019 valdes Reza Azarpeik, Babak Mehrabadi och Mats Davidsson till valberedning.

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation av lokal till lägenheter

Under året lyfts frågan på ordinarie stämma om godkännande för styrelsen att genomföra ett projekt där delar av bilskolans tidigare lokal byggs om till bostäder. Stämman ger styrelsen mandat för detta arbete. Två företag av tre bjuds in för att presentera koncept för ombyggnation av ytan till lägenheter. Styrelsen väljer totalentreprenad med Gleipnergruppen. Utöver intäkter till föreningen kommer lägenheterna bidra till att föreningen även framledes beaktas enligt skatteregler för äkta bostadsrättsförening.

Kanaltätning och ventilation

Ventilation i trapphus 22 och 24 blev tidigare ej godkänd på den obligatoriska kontrollen, OVK. Ventilationssystemet i dessa delar av fastigheten skiljer sig från övriga i föreningen. Under året lyfts därför frågan om åtgärd till en extrastämma. Stämman 2019-03-19 beslutade att åtgärda ventilationen med Linearvent metoden, styrelsen ges mandat att upphandla arbetet. Utöver företaget Vanovo som arbetar med denna metod vill stämman att de två andra företag i Sverige som arbetar med denna metod kontaktas för anbud. Referenser inhämtas ang. denna metod som även framhålls av föreningens tekniska förvaltare Jörn Poulsen. Stämman beslutar att ej ta in en extern konsult för alternativa åtgärdsmetoder. Arbetet med ventilationen påbörjas 2019.

Asbest

I samband med ventilationsarbetet påvisas asbest i 8 lägenheter, detta föranledde sanering utan kostnad för föreningen.

Källarförråd Centralvägen

Arbetet som påbörjades 2018 med att bygga om källarförråden på Centralvägen har fortlöpt under delar av 2019. Förteckning av samtliga förråd i fastigheten görs i samband med detta. Förråden på Centralvägen tömdes och toraxburar installerades.

Källare målas

Omfattande målningsarbete under året. Främst källargångar på Centralvägen men även delar av källargång samt trapphus Skytteholmsvägen 24.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Under året omförhandlas avtal med Fastighetsägarna som haft i uppdrag att ta omhand föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning. Föreningen får reducerad kostnad för tjänsterna men upplever ingen förbättring i utförandet. Bland annat påpekar revisorn att skatter ej skötts optimalt under året. Andra företag som erbjuder fastighetsförvaltning undersöker och styrelsen beslutar att ingå avtal med BredaBlick. BredaBlick är ett mindre företag som har större möjlighet att erbjuda kundnära tjänster. Till en början överläggs den ekonomiska förvaltningen men även den tekniska förvaltningen kommer att läggas om.

Elanläggningar

Under året har pågått arbete om att successivt byta ut belysningen i gemensamma utrymmen till energieffektiva lampor. Installationskompaniet har även gjort en elbesiktning som föranlett en del förbättringsåtgärder.



Avfallshantering

Inkommer motion till stämma om avfallshantering. Matsorteringen påbörjas i september 2019.

Stadgar

Arbetet med införande av uppdaterade stadgar blev förskjutet. Nytt förslag röstades igenom på extrastämma 2019-10-24. De nya stadgarna är i enlighet med rekommenderade mönsterstadgar samt med förslag på avgift till föreningen vid andrahandsuthyrning. I enlighet med bestämmelser kommer förslaget även att behandlas och beslutas om slutgiltigt på ordinarie årsstämma 2020.

Träd

Under en av de två extrastämmor som ägde rum under året 2019-10-24 behandlades även fråga om träd på föreningens mark och eventuellt tak över parkeringsplatserna för att skydda bilarna mot löv. Stämman röstade nej till nedtagning av träd på gården. Stämman röstade även nej till att bygga tak över parkeringsplatserna. Endast träd som innebär olägenhet för föreningen får tas ned.

Stamspolning

Under året genomförs stamspolning på Centralvägen och delar av Skytteholmsvägen via GG Högtryck AB. Kvarvarande trapphus på Skytteholmsvägen avvaktas till ventilationsarbetet är klart.

Anticimex

Rättsanering har fortgått i fastigheten, bl. a genom nytt avtal på två fällor under ett år. De saneringar som har gjorts hitintills har gett effekt.

Luktsanering

Då oangenäm lukt trängt in i en lägenhet har arbete med luktsanering initierats.

Taköversyn

Rensningar av skärmtak och rännor, byte av några spruckna stuprör på gårdssidan samt en provisorisk lagning av tak på Centralvägen vid två takterrasser.

Balansering av asfalt/ brunnar

Efter prisjämförelse ges under året Habitek uppdrag att påbörja arbete för balansering av asfalt på gården, borttagning av igensatta brunnar och installering av nya brunnar för avrinning.

Städdag

Föreningen anordnade en städdag under april månad där det i vanlig ordning tillhandahölls en container för medlemmar att bl. a rensa i hem och förråd.

Brand

Under året inträffar en brand i en bostad på Skytteholmsvägen 22. Lägenheten genomgick sedan två år tillbaka en omfattande renovering efter en vattenskada. Entreprenaden var inte formellt överlämnad och slutbesiktigad innan brandskadan inträffar. Lägenheten var ej tagen i bruk. Branden startade enligt uppgift när byggfirman arbetade med renoveringen, en eldriven kamin fattade eld. Brandkontoret, föreningens försäkringsbolag, avvisar ärendet och hänvisar till entreprenören. Jurist är inkopplad på ärendet.

Brandskydd

Styrelsen har under året överlämnat brandskyddsarbetet till Fastighetsägarna. Brandskyddsarbetet har pågått kontinuerligt 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.

Väsentliga händelser gällande föreningens uthyrningslokaler

Rumi/ Saffran

Under delar av året höll verksamheten stängt på grund av ekonomiska skäl. Ny delägare i början på året.

Chili

Har under året haft en fuktskada som anmälts till föreningens försäkringsbolag Brandkontoret.

Verksamhetsplan för nästa år

- El-förstärkning. Byte av enfasledning till trefasledning bl. a för likställighetsprincipen. I första etapp på Centralvägen trapphus 17 och 26, därefter resterande trapphus på Centralvägen och i framtid även på Skytteholmsvägen. Trefas dras in till spis i var lägenhet.
- Injustering av tilluft i relation till ventilationen för att jämna ut undertryck i lägenheterna.
- Byte av två entrédörrar.
- Anpassning av utemiljön vid de nya lägenheterna som ombyggs till föreningen.
- Modernisering av ytterligare hiss.
- Kanalrensning initieras på Centralvägen samt Skytteholmsvägen 26.
- Fortlöpande arbete med underhåll och investeringsåtgärder för att restaurera fastigheten. *AK*

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i Tkr 2015-12-31
Nettoomsättning	8 977	8 566	8 683	8 418	8 092
Resultat efter finansiella poster	290	1 009	1 416	845	677
Soliditet %	61,5	61,4	60,8	60,2	59,7

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	2 232 625	-3 425 897	1 008 017	100 531 479
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-121 373	121 373		
Balanseras i ny räkning				1 008 017	-1 008 017	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					290 194	290 194
Belopp vid						
årets utgång	95 722 043	4 994 691	2 111 252	-2 296 507	290 194	

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-2 296 507
Årets resultat	<u>290 195</u>
	-2 006 312
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-837 687
Överföring till Fond enligt stadgarna	695 754
Balanserat resultat	<u>-1 864 379</u>
	-2 006 312

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

ix

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 976 863	8 566 120
Övriga rörelseintäkter	3	1 860	6 050
		<u>8 978 723</u>	<u>8 572 170</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 798 607	-4 649 725
Övriga externa kostnader	5	-46 448	-55 730
Personalkostnader och arvoden	6	-157 799	-156 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 700 892</u>	<u>-1 700 892</u>
Rörelseresultat		<u>1 274 976</u>	<u>2 009 078</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	7 393
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 899	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-990 681</u>	<u>-1 008 934</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>290 194</u>	<u>1 008 017</u>
Resultat före skatt		<u>290 194</u>	<u>1 008 017</u>
Årets resultat		<u>290 194</u>	<u>1 008 017</u>

UX

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	150 720 623	152 407 775
Inventarier, maskiner och installationer	10	82 473	96 213
Pågående nyanläggningar	8	6 675 917	-
		<u>157 479 013</u>	<u>152 503 988</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>157 479 013</u>	<u>152 503 988</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 830	145 790
Övriga fordringar	9	6 339 960	10 869 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 084	113 874
		<u>6 492 874</u>	<u>11 129 167</u>
Kassa och bank	11	43 203	44 753
Summa omsättningstillgångar		<u>6 536 077</u>	<u>11 173 920</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>164 015 090</u>	<u>163 677 908</u>

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 111 252	2 232 625
Upplåtelseavgifter		4 994 691	4 994 691
Medlemsinsatser		95 722 043	95 722 043
		<u>102 827 986</u>	<u>102 949 359</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 296 507	-3 425 897
Årets resultat		290 194	1 008 017
		<u>-2 006 313</u>	<u>-2 417 880</u>
Summa eget kapital		<u>100 821 673</u>	<u>100 531 479</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12	<u>55 307 319</u>	<u>59 913 971</u>
Övriga skulder till kreditinstitut		55 307 319	59 913 971
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 606 652	606 652
Leverantörsskulder		826 125	308 681
Skatteskulder		38 583	2 615
Övriga skulder	13	857 739	970 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 556 999	1 344 287
		<u>7 886 098</u>	<u>3 232 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>164 015 090</u>	<u>163 677 908</u>

ES

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>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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
- EI 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 124 559	3 124 529
Hyror	5 838 848	5 429 071
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 482	12 521
Övriga hyresintäkter	-26	-1
Summa	8 976 863	8 566 120

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Försäkringsersättning	-	6 050
Övriga rörelseintäkter	1 860	-
Summa	1 860	6 050

IA

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	253 754	132 202
Städning	165 743	160 030
Tillsyn, besiktning, kontroller	52 762	42 292
Trädgårdsskötsel	219 658	252 472
Snöröjning	163 825	103 319
Reparationer	1 014 329	568 034
El	287 014	303 561
Uppvärmning	1 185 249	1 177 810
Vatten	129 132	132 334
Sophämtning	117 800	108 469
Försäkringspremie	118 409	110 049
Självrisk	-	8 900
Fastighetsavgift bostäder	126 684	123 004
Fastighetsskatt lokaler	369 180	332 530
Övriga fastighetskostnader	180 074	95 560
Kabel-tv/Bredband/IT	153 379	56 220
Förvaltningsarvode ekonomi	114 485	166 110
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 858	5 345
Panter och överlåtelser	29 965	1 067
Förvaltningsarvode teknik	89 584	87 326
Teknisk förvaltning utöver avtal	69 626	21 117
Juridiska åtgärder	94 451	4 250
Övriga externa tjänster	15 959	10 592
	4 960 920	4 002 593
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	185 451	45 125
Installationer	-	-137 441
Stambyte	-	357 300
Tak	-	9 440
Gård	223 789	-
Övrigt	428 447	372 708
	5 798 607	4 649 725
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 798 607	4 649 725

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	20 246	17 602
Konsultarvode	-	3 762
Besiktnings- och utredningskostnader	-	8 522
Revisionarvode	26 202	25 844
Summa	46 448	55 730

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden:	125 000	125 000
Löner:	-	-
Sociala kostnader	32 799	31 745
	157 799	156 745

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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
	177 373 363	177 373 363
-Vid årets början	-24 965 588	-23 278 436
-Årets avskrivning enligt plan	-1 687 152	-1 687 152
	-26 652 740	-24 965 588
Redovisat värde vid årets slut	150 720 623	152 407 775
Taxeringsvärde		
Byggnader	107 866 000	98 618 000
Mark	124 052 000	76 635 000
	231 918 000	175 253 000
Bostäder	195 000 000	142 000 000
Lokaler	36 918 000	33 253 000
	231 918 000	175 253 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ombyggnad ventilation	6 675 917	

Not 9 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	5 290 677	10 869 353
Klientmedel hos ny förvaltare	1 049 139	
Skattekonto	144	150
	6 339 960	10 869 503

AB

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	255 827	255 827
	<u>255 827</u>	<u>255 827</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-159 614	-145 874
-Årets avskrivning	-13 740	-10 305
	<u>-173 354</u>	<u>-156 179</u>
Redovisat värde vid årets slut	82 473	99 648

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 948	4 948
Bank	38 255	39 805
	<u>43 203</u>	<u>44 753</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-12-31	Ammortering/ slutbetalning	2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,18%	11 231 269	-122 412	11 353 681
Stadshypotek	2023-09-01	1,21%	18 392 876	-202 680	18 595 556
Stadshypotek	2021-09-01	1,35%	18 428 266	-196 568	18 624 834
Stadshypotek	2022-06-01	4,35%	7 861 560	-84 992	7 946 552
Stadshypotek	2020-01-24	0,98%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2020-02-20	0,98%	2 000 000		2 000 000
			<u>59 913 971</u>		<u>60 520 623</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 606 652		-606 652
			<u>55 307 319</u>	<u>-606 652</u>	<u>59 913 971</u>

Föreningen har lån på totalt 4 000 000 kr med slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	131 239	243 123
Skuld till förvaltningen, aviavgift	-	600
Hysesdepositioner	726 500	726 500
	<u>857 739</u>	<u>970 223</u>

NR

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De ekonomiska följderna av covid-19 pandemin kan under följande år påverka lokalhyresgästerna. Om så sker kan detta i sin tur komma att påverka föreningens ekonomi.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	77 500 000	77 500 000
	<u>77 500 000</u>	<u>77 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	77 500 000	77 500 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.



Underskrifter

Stockholm 14/5 2020



Barbro Bodesjön



Magnus Eknor



Shora Minaei



Ulla Maria Katarina Schölin



Ylva Sjöblom

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5- 2020



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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 18/5-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor