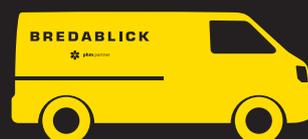


Brf Rubinen 1

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Rubinen 1
716425-8027
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rubinen 1, 716425-8027, med säte i Solna, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Barbro Bodesjö	Ordförande	2024
Ylva Sjöblom	Ledamot	2024
Magnus Eknor	Ledamot	2024
Staffan Hempel	Ledamot	2024
Ulf Eriksson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Alexander Törnquist	Suppleant	2024
Shahrazad Alavi	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2024
--------------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Agnes Milton, BoRevision i Sverige AB	Revisorssuppleant	2024
---------------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Babak Mehrabadi	2024
Nikola Milojevic	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Barbro Bodesjö, Magnus Eknor, Staffan Hempel samt Ylva Sjöblom.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rubinen 1 i Solna kommun med därpå uppförda byggnader med 95 lägenheter och 17 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adresser är Centralvägen 17-21 och Skytteholmsvägen 22-26.

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 17 lokaler, 40 parkeringsplatser samt 7 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
4	48	24	9	2	6	2

Total tomtarea:	5 476 kvm
Total bostadsarea:	7 524 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 219 kvm
- varav hyresrättsarea:	305 kvm
Total lokalarea:	2 202 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bostadsutveckling i Solna Stad AB	418 kvm
Thelins Konditori AB	56 kvm
Solna Maten AB	383 kvm
Odenplans Trafikskola AB	63 kvm
Aziye Skönhet AB	97 kvm
Bo Löwenhoff AB	22 kvm
Benevento Pizzeria Handelsbolag	80 kvm
Azita Salam	38 kvm
Kemtvätt & Skrädderi Service	55 kvm
Wai Shing Asian Trading Livs AB	117 kvm
Bo Löwenhoff AB	200 kvm
KN Nail Products AB	150 kvm
Föreningslokal	101 kvm
Vakant	178 kvm
Vakant	68 kvm
Vakant	99 kvm
Vakant	77 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-26

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Habitek Utemiljö AB	Trädgårdsskötsel
Tele2 i Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Rapidstäd Stockholm AB	Städning
Vattenfall AB	Elavtal avseende volym
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Bredablick förvaltning i Sverige AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Securitas AB	Jour
Anticimex AB	Skadedjursbekämpning
AB City Hiss Stockholm	Serviceavtal hissar
Ångbytvätten AB	Serviceavtal mattor
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Serviceavtal tvättstuga

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 553 329 kr och planerat underhåll för 1 778 578 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend AB.

Enligt av styrelsens antagen underhållsplan avsätts det 836 922 kr 2023 för kommande års underhåll, avsättningen motsvarar 86 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 574 000 kr för 2023, detta motsvarar 161 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2003 har stort fokus legat på el-arbeten, renovering/anpassning av lokaler för nya lokalhyresgäster samt en tvist med en lokalhyresgäst som tillslut hamnade i tingsrätten. Nya säkerhetsåtgärder har vidtagits för att ytterligare stärka skyddet mot ovälkomna gäster som försökt och i vissa fall lyckats stjäla cyklar från boende i föreningen. Föreningen har införskaffat fler sopkärllshus för matavfall och renovering och uppräschning av tvättstugor har ägt rum.

Med anledning av bland annat höjda räntekostnader och stigande kostnader för värme och vatten beslutade styrelsen att höja månadsavgiften vid tre tillfällen, 3 % per den 1 januari 2023, 3% per den 1 oktober 2023 och 10 % per den 1 januari 2024.

I övrigt bör nämnas att föreningen under året förlorat några lokalhyresgäster och att styrelsen därmed lagt mycket tid på att finna nya lämpliga lokalhyresgäster.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 122 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 128 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgifterna ingår vatten och värme.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	8 759	8 715	8 584	8 781
Resultat efter finansiella poster	-5 083	-230	-155	85
Förändring av underhållsfond	-942	560	-180	-17
Resultat efter fondförändringar	-2 655	-790	25	227
Sparande, kr / kvm	86	229	292	263
Soliditet (%)	62	63	62	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	484	464	460	460
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	40	38	38	38
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	456	436	439	439
Bostadshyra, kr / kvm	1 229	1 191	1 155	1 155
Lokalhyra, kr / kvm	1 911	1 924	1 796	1 882
Driftskostnad, kr / kvm	444	460	413	336
Energikostnad, kr / kvm	189	189	182	146
Ränta, kr / kvm	146	85	95	103
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	86	86	72	72
Lån, kr / kvm	5 919	5 974	6 035	6 096
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 975	8 049	8 131	8 213
Räntekänslighet (%)	16	17	18	18
Snittränta (%)	2,47	1,43	1,60	1,69

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	103 885 110	2 474 602	-2 439 173	-229 797
Disposition enligt föreningsstämma			-229 797	229 797
Avsättning till underhållsfond		836 922	-836 922	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 778 578	1 778 578	
Årets resultat				-5 082 805
Vid årets slut	103 885 110	1 532 946	-1 727 314	-5 082 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 668 970
Årets resultat före fondförändring	-5 082 805
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-836 922
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 778 578
Summa över/underskott	-6 810 119

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 810 119
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 104 685	8 097 203
Övriga rörelseintäkter	3	654 611	617 783
Summa rörelseintäkter		8 759 296	8 714 986
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 553 329	-704 761
Planerat underhåll	5	-1 778 578	-276 605
Driftskostnader	6	-4 319 519	-4 473 464
Övriga kostnader	7	-2 412 083	-308 038
Personalkostnader	8	-207 298	-206 133
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 182 041	-2 152 209
Summa rörelsekostnader		-12 452 848	-8 121 210
Rörelseresultat		-3 693 552	593 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter		33 080	7 373
Räntekostnader		-1 422 333	-830 946
Summa finansiella poster		-1 389 253	-823 573
Resultat efter finansiella poster		-5 082 805	-229 797
Resultat före skatt		-5 082 805	-229 797
Årets resultat		-5 082 805	-229 797

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	152 905 676	154 580 935
Inventarier, maskiner och installationer	11	249 245	291 368
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 381 440	3 111 602
		<u>156 536 361</u>	<u>157 983 905</u>
Summa anläggningstillgångar		156 536 361	157 983 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 874	560 747
Övriga fordringar		383 712	380 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	221 867	232 295
		<u>608 453</u>	<u>1 173 166</u>
Kassa och bank	13	1 886 998	5 721 079
Summa omsättningstillgångar		2 495 451	6 894 245
SUMMA TILLGÅNGAR		159 031 812	164 878 150

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 885 110	103 885 110
Underhållsfond		1 532 946	2 474 602
		<u>105 418 056</u>	<u>106 359 712</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 727 314	-2 439 173
Årets resultat		-5 082 805	-229 797
		<u>-6 810 119</u>	<u>-2 668 970</u>
Summa eget kapital		<u>98 607 937</u>	<u>103 690 742</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	24 882 026	25 163 586
		<u>24 882 026</u>	<u>25 163 586</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	32 686 610	32 944 142
Leverantörsskulder		767 535	991 602
Depositioner		357 640	301 735
Skatteskulder		21 116	14 684
Övriga skulder		87 700	6 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 621 248	1 765 590
		<u>35 541 849</u>	<u>36 023 822</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 031 812</u>	<u>164 878 150</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 693 552	593 776
Avskrivningar	2 182 041	2 152 209
	-1 511 511	2 745 985
Erhållen ränta	33 080	7 373
Erlagd ränta	-1 422 333	-830 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 900 764	1 922 412
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	541 316	-671 408
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-201 044	-152 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 560 492	1 098 143
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-734 497	-3 242 222
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-734 497	-3 242 222
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 168 376
Upptagna lån	7 521 592	-
Amortering av låneskulder	-8 060 684	-592 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-539 092	2 575 437
Årets kassaflöde	-3 834 081	431 358
Likvida medel vid årets början	5 721 079	5 289 721
Likvida medel vid årets slut	1 886 998	5 721 079

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	100 år
Passersystem	10 år
Fönsterrenovering	33 år
Hissar	33 år
Tak	50 år
Tvättstuga	33 år
Tvättmaskin	5 år
Renovering av frånluftsventilation	25 år
Stambyte och relining	33 år
Ombyggnation övrigt	33 år
Skyddsrum	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 290 358	3 147 755
Hyror bostäder	374 736	363 323
Hyror lokaler	4 208 683	4 377 958
Hyror p-platser/garage	230 908	208 167
Summa	8 104 685	8 097 203

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	202 020	198 627
EI	14 565	-
Debiterad fastighetsskatt	302 646	319 891
Överlåtelseavgifter	10 189	14 442
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 698	4 121
Övriga intäkter	96 213	80 702
Försäkringsersättningar	10 280	-
Summa	654 611	617 783

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 74 858 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	-	3 766
Lokaler	480 966	34 913
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 722	18 916
Armaturer, gemensamma utrymmen	531	2 848
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	168 069	36 478
Övrigt, gemensamma utrymmen	86 675	21 063
VA & sanitet, installationer	216 215	266 319
Värme, installationer	16 815	14 505
Ventilation, installationer	285 106	79 983
El, installationer	24 497	47 319
Tele/TV/porttelefon, installationer	67 363	-
Hiss	103 827	156 113
Övriga installationer	2 366	-
Huskropp	29 236	20 150
P-platser/garage	-	2 388
Vattenskador	20 062	-
Klottersanering	4 879	-
Summa	1 553 329	704 761

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Lokaler	-	198 587
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	472 137	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	802 574	-
VA & sanitet, installationer	-	78 018
El, installationer	240 590	-
Hiss	93 625	-
Markytor	169 652	-
Summa	1 778 578	276 605



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	525 928	519 488
Teknisk förvaltning	751 175	921 977
Sotning	20 068	27 639
Besiktningkostnader	129 860	265 590
Bevakningskostnader	8 132	7 405
Snöröjning	207 946	139 569
Serviceavtal	154 640	138 749
Förbrukningsmaterial	58 159	45 070
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 126	5 458
El	285 713	414 244
Uppvärmning	1 411 678	1 295 412
Vatten och avlopp	142 343	127 623
Avfallshantering	163 678	145 515
Försäkringar	139 279	130 862
Systematiskt brandskyddsarbete	50 512	27 055
Hyressättningsavgift	556	556
Kabel-TV	148 270	136 950
Bredband	104 846	101 248
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 610	23 054
Summa	4 319 519	4 473 464

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	52 344	9 750
Frakter och transporter	450	75
Kontorsmaterial och trycksaker	674	-
Tele och post	13 660	5 300
Förvaltningskostnader	180 358	187 828
Revision	31 133	29 191
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	9	-
Befarade hyres- och avgiftsförluster	1 486 621	-
Jurist- och advokatkostnader	627 284	42 953
Bankkostnader	3 330	2 333
IT-tjänster	2 468	639
Övriga externa tjänster	8 021	8 527
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 731	5 162
Övriga externa kostnader	-	16 280
Summa	2 412 083	308 038



Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	165 000	165 000
Summa	165 000	165 000
Sociala avgifter	42 298	41 133
Summa	207 298	206 133

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 139 918	2 115 585
Inventarier, maskiner och installationer	42 123	36 624
Summa	2 182 041	2 152 209



Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	144 065 349	143 867 967
-Mark	43 271 335	43 271 335
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	3 111 601	281 840
	<u>190 448 285</u>	<u>187 421 142</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	464 659	197 382
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	269 838	2 829 762
	<u>734 497</u>	<u>3 027 144</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	191 182 782	190 448 286
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-32 755 750	-30 640 165
	<u>-32 755 750</u>	<u>-30 640 165</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 139 918	-2 115 585
	<u>-2 139 918</u>	<u>-2 115 585</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-34 895 668	-32 755 750
 Redovisat värde	156 287 116	157 692 536
 <i>Varav</i>		
Byggnader	109 634 341	111 309 600
Mark	43 271 335	43 271 335
Pågående nyanläggningar	3 381 440	3 111 602
 Taxeringsvärden		
Bostäder	241 000 000	241 000 000
Lokaler	37 974 000	37 974 000
Totalt taxeringsvärde	278 974 000	278 974 000
<i>Varav byggnader</i>	124 113 000	124 113 000



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	541 119	326 041
	<u>541 119</u>	<u>326 041</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	215 079
	-	<u>215 079</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	541 119	541 120
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-249 751	-213 127
	<u>-249 751</u>	<u>-213 127</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-42 123	-36 624
	<u>-42 123</u>	<u>-36 624</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-291 874	-249 751
 Redovisat värde	249 245	291 368

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	221 867	232 295
Summa	221 867	232 295

Not 13 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 878 122	5 687 174
Transaktionskonto Handelsbanken	8 876	33 905
Summa	1 886 998	5 721 079

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 686 610	32 944 142
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 445 426	25 163 586
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 436 600	-
Summa	57 568 636	58 107 728

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	57 568 636	58 107 728
Summa	57 568 636	58 107 728

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,69 %	2024-03-01	17 767 946	-	-135 120	17 632 826
Stadshypotek	3,73 %	2027-09-01	-	7 521 592	-	7 521 592
Stadshypotek	3,73 %	2023-12-31	7 606 584	-	-7 606 584	-
Stadshypotek*	4,77 %	2024-02-02	10 894 636	-	-122 412	10 772 224
Stadshypotek*	4,77 %	2024-02-26	2 000 000	-	-	2 000 000
Stadshypotek*	4,77 %	2024-01-26	2 000 000	-	-	2 000 000
Stadshypotek	0,85 %	2025-09-01	17 838 562	-	-196 568	17 641 994
Summa			58 107 728	7 521 592	-8 060 684	57 568 636

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	216 843	216 843
Upplupna räntekostnader	210 583	117 053
Förutbetalda intäkter	820 563	892 132
Upplupna revisionsarvoden	31 300	30 000
Upplupna driftskostnader	341 959	509 562
Summa	1 621 248	1 765 590

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	77 500 000	77 500 000
Summa ställda säkerheter	77 500 000	77 500 000

Underskrifter

Solna, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Barbro Bodesjö
Styrelseordförande

Ylva Sjöblom

Magnus Eknor

Staffan Hempel

Ulf Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB



Brf Rubinen 1, årsredovisning 2023

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 03:59PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6645EA0475481

MAJ 17 2024 03:59PM

Deltagare



Maj 16 2024 01:13PM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 16 2024 01:20PM	Barbro Bodesjö granskade dokumentet:
Maj 16 2024 01:27PM	 BARBRO BODESJÖ signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:25PM	Ylva Sjöblom granskade dokumentet:
Maj 16 2024 09:26PM	 Ylva Marianne Sjöblom signerade dokumentet
Maj 17 2024 03:36PM	Magnus Eknor granskade dokumentet:
Maj 17 2024 03:37PM	 MAGNUS EKNOR signerade dokumentet
Maj 16 2024 02:34PM	Staffan Hempel granskade dokumentet:
Maj 16 2024 02:34PM	 STAFFAN HEMPEL signerade dokumentet
Maj 17 2024 01:12PM	Ulf Eriksson granskade dokumentet:
Maj 17 2024 01:13PM	 ULF ERIKSSON signerade dokumentet
Maj 17 2024 03:46PM	Joakim Häll granskade dokumentet:
Maj 17 2024 03:59PM	 Joakim Häll signerade dokumentet
Maj 17 2024 03:59PM	Dokumentet har signerats



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse Rubinen 1

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 04:00PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6645DE6498686
MAJ 17 2024 04:00PM

Deltagare

[Empty box for participant information]

Registrerade händelser

- | | |
|------------------------|--|
| Maj 16 2024
12:23PM | Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna |
| Maj 16 2024
04:49PM | Joakim Häll granskade dokumentet: |
| Maj 17 2024
04:00PM |  Joakim Häll signerade dokumentet |
| Maj 17 2024
04:00PM | Dokumentet har signerats |



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

