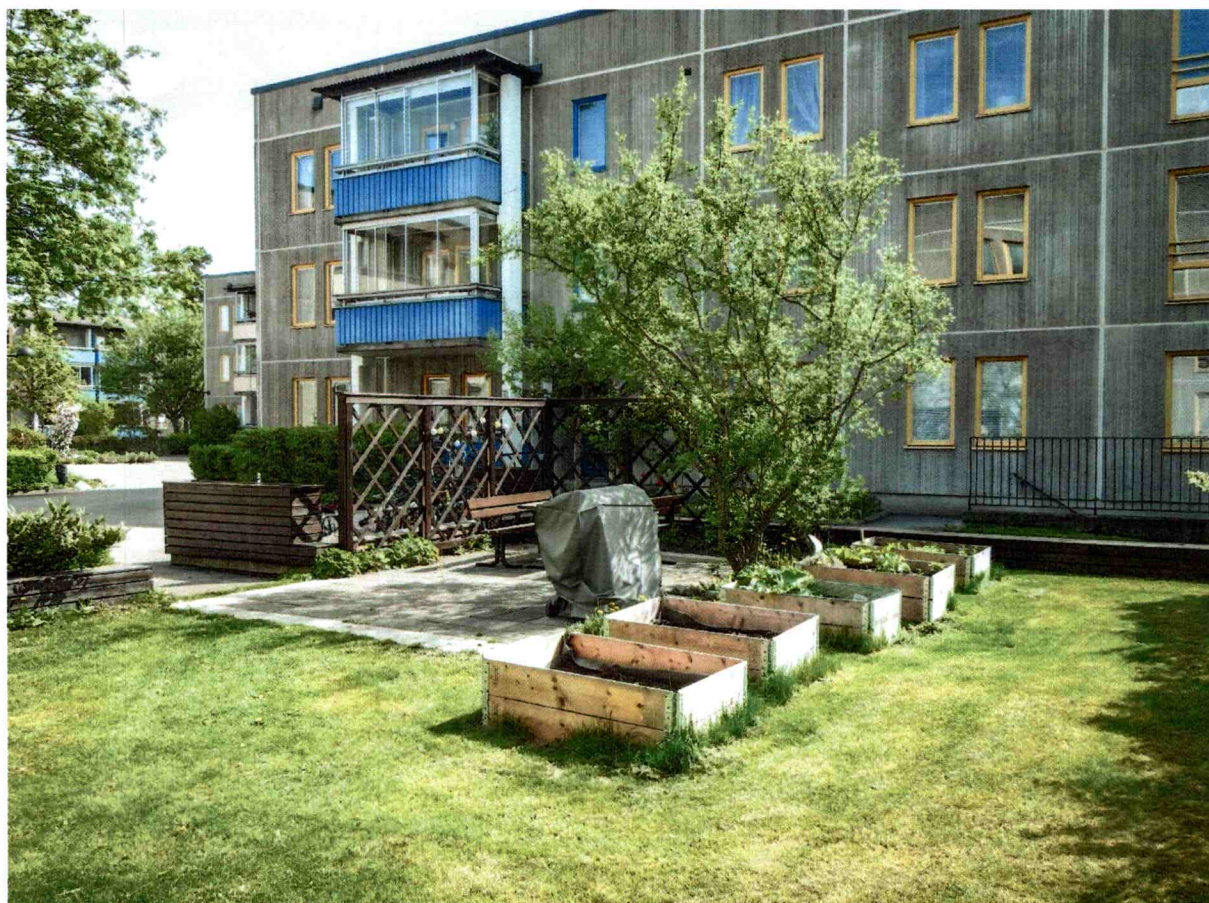




ÅRSREDOVISNING

från din bostadsrättsförening 2018-07-01 – 2019-06-30

www.brfrubinen.se



HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka

Kallelse till Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hålls i föreningslokalen Ormingeringen 32 B
Torsdagen den 14 November 2019 klockan 19:00
Ta med legitimation.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
6. Val av minst två rösträknare
7. Godkännande av dagordning
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
24. Föreningsstämmans avslutande frågestund

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Saltsjö-Boo den 14 November 2019
Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF RUBINEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Detta är föreningens 51:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Rubinen bildades 1967 och är en mycket stabil förening som traditionellt lagt stor vikt vid att ständigt underhålla och förbättra fastigheterna. Styrelsens motto är att driva en förening som aktivt vårdar fastigheterna och har ekonomi att bekosta dessa åtgärder kontant.

Som boende i Rubinen kan man vara trygg i att fastigheterna är i gott skick och att ekonomin är i ordning.

Ekonomi

Verksamhetsåret har varit lite av ett "mellanår" då en del projekt påbörjats men ej slutförts samt en hel del reaktiva åtgärder på spontana situationer så som vattengenomträngning, vattenskadad bastu, efterverkningar av sprängningsarbeten med mera. Likväl är föreningens ekonomi mycket stark, likvida medel vid verksamhetsårets ingång var 3 550 082 och likvida medel vid verksamhetsårets utgång 4 147 222 alltså 597 140 mer i reda pengar.

Under verksamhetsåret har ytterligare flera av föreningens lån förhandlats om vilket lett till att räntekostnaderna sjunkit från 740 626 till 559 354, dvs. en minskning på 181 272 kr.

Under verksamhetsåret har föreningen börjat med matavfallssortering vilket gått långt över förväntan vilket bör ge en besparing på ca 30.000 kr.

02

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Orminge 42:3 och 42:4 i Nacka kommun med 11 stycken bostadshus innehållande 132 lägenheter.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	132	11,198
Hysesrätter	0	0
Lokaler (förråd)	73	293,1
Parkering och garageplatser	114	--

Ytterligare 5 parkeringsplatser är i färdigställande för nästa verksamhetsår.

Föreningens fastighet är byggd 1968. Värdeår är 1984.

Fastigheterna är försäkrade till fullt värde hos Folksam. Brf Rubinen har tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring hos Folksam.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är inte delaktig i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning. 07

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhetsåret har sett en stor mängd projekt påbörjas men enbart ett fåtal har nåt färdigställande under verksamhetsåret. En stor mängd projekt slutförs under 2019-2020.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och styrelsen beslutade på budgetmötet 2019-06-13 att avgiften skall vara oförändrad för verksamhetsåret 2019-2020

Genomfört och planerat underhåll

- Tilläggsisolering tak samtliga hus

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Avlopp	Spolning av stammar
2019-2020	Fastighet	Fasad- samt balkongtvätt
2019-2020	Fastighet	Renovering mjukfog
2019-2020	Balkonger	Målning
2019-2020	Fönster	Målning
2018-2019	Parkering	Anläggning av ytterligare fem parkeringsplatser (Pågående)
2018-2019	Utemiljö	Uppfräschning av utemiljöer (Pågående)
2018-2019	Föreningslokal	Renovering av kök (Pågående)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Brandskydd	Systematisk Brandskyddsanalys samt åtgärder
2018	Parkering	Linjemålning
2018	Tak	Tilläggsisolering av samtliga huskroppar
2017	Tvättstuga	Två nya grovtvättmaskiner
2016	Ventilation	Byte av fläktaggregat i samtliga hus till moderna energieffektiva aggregat
2014	Fasad samt balkong	Betongreparationer av fasader, balkonger och pelare
2014	Vatten/Värme	Byte av undercentral.
2012	Avlopp	Utbyte av liggande avloppsrör i krypgrunder och källare. Spolning av avloppsstammar
2012	Vind	Fungicidbehandling av vindar
2011	Tak	Renovering av yttertaken på samtliga hus

Övriga väsentliga händelser

Några lägenheter har haft vattengenomträngning utifrån. De enskilda fallen har åtgärdats men en renovering av mjukfogarna kommer att behöva göras inom en relativt snar framtid. Detta är dock inget som sticker ut från underhållsplan.

I bastun återfanns återigen mögel och fuktskador varför den återigen renoverats totalt. Även gymmet berördes och golvet där är därför renoverat.

En ny luftvärmepump har installerats i föreningslokalen som utan problem håller behaglig temperatur där året om.

02

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-08. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Från och med stämman

Marcus Andrews	Ordförande, Samarbetskommittén
Dick Jansson	Vice ordförande, Fastighet, Nycklar
Clas Holst	Sekreterare, Administration, Information, Studie- och Fritidsverksamhet
Christer Nordström	Ekonomiansvarig
Eva Lindskog	Föreningslokal, Bastu, Tvättstuga, Gym
Jenny Fagerlund	Ekonomi
Javier Gallegos Pacheco	Parkering, Cykelförvaring, Extra förråd
Anna Forsström	Mark
Susanne Jonsson	Ledamot
Catharina Hillerström Vagli	HSB-ledamot (sedan 2019-04-04)

Från och med 2018-07-01 till stämman

Marcus Andrews	Ordförande, Samarbetskommittén
Dick Jansson	Vice ordförande, Fastighet, Nycklar
Clas Holst	Sekreterare, Administration, Information, Studie- och Fritidsverksamhet
Christer Nordström	Ekonomiansvarig
Eva Lindskog	Föreningslokal
Jenny Fagerlund	Ekonomi
Javier Gallegos Pacheco	Parkering, Cykelförvaring, Extra förråd
Pia Eriksson	Bastu, Tvättstuga, Gym
Susanne Jonsson	Mark
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Andrews, Christer Nordström, Dick Jansson, Javier Gallegos Pacheco, Clas Holst, Susanne Jonsson och Jenny Fagerlund

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marcus Andrews, Christer Nordström, Clas Holst och Dick Jansson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anna Gustafsson	Föreningsvald ordinarie
Martin Ström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Christian Fex *02*

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-23

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Under budgetmötet i juni användes den digitala underhållsplanen för att beräkna avsättning till yttre fond.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föregående verksamhetsår inom parentes.

Föreningen hade 169 (171) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 10 (8) överlåtelser skett. 07



Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	703	703	703	703	703
Totala intäkter kr/kvm	764	766	766	743	745
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	145	195	162	146	162
Belåning, kr/kvm	3 036	3 080	3 213	3 264	3 315
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	532	470	468	476	452
Energikostnader kr/kvm	182	172	174	183	186

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 776	8 803	8 797	8 540	8 560
Resultat efter finansiella poster	224	1 250	-3 232	606	-701
Soliditet	-1%	-1%	-5%	4%	2%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

02

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 776 350
Rörelsekostnader	-	7 995 919
Finansiella poster	-	556 819
Årets resultat		223 613

Planerat underhåll	+	846 196
Avskrivningar	+	600 000
Årets sparande		1 669 809

Årets sparande per kvm total yta 145

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 269 100	0	1 005 054	-3 945 459	1 249 836
Reservering till fond 2018			1 670 253	-1 670 253	
Ianspråktagande av fond 2018			-846 196	846 196	
Balanserad i ny räkning				1 249 836	-1 249 836
Årets resultat					223 613
Belopp vid årets slut	1 269 100	0	1 829 111	-3 519 680	223 613

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-2 695 623
Årets resultat	223 613
Reservering till underhållsfond	-1 670 253
Ianspråktagande av underhållsfond	846 196
Summa till stämmans förfogande	-3 296 067

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-3 296 067**

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

07



Org Nr: 714000-1996

Styrelsen för HSB Brf Rubinen i Nacka

Org.nr: 714000-1996

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 776 350	8 803 269
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 953 989	-5 791 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-163 458	-148 455
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-278 471	-274 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		-7 995 919	-6 815 075
Rörelseresultat		780 431	1 988 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 535	2 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-559 354	-740 626
Summa finansiella poster		-556 819	-738 358
Årets resultat		223 613	1 249 836

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	32 290 387	32 890 387
	<u>32 290 387</u>	<u>32 890 387</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

32 290 887	32 890 887
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	3	88
Not 9	4 177 827	3 586 899
Not 10	<u>283 454</u>	<u>262 611</u>
	4 461 284	3 849 597

Kassa och bank

Not 11	2 327	2 327
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

4 463 611	3 851 924
-----------	-----------

Summa tillgångar

36 754 498	36 742 811
-------------------	-------------------

**HSB Brf Rubinen i Nacka****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 269 100

1 269 100

Yttre underhållsfond

1 829 111

1 005 054

3 098 2112 274 154*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 519 680

-3 945 459

Årets resultat

223 613

1 249 836

-3 296 067-2 695 623

Summa eget kapital

-197 856-421 469**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

34 326 76534 761 077

34 326 765

34 761 077

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

562 752

628 692

Leverantörsskulder

478 964

390 882

Skatteskulder

11 573

4 932

Övriga skulder

Not 14

623 511

539 920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

948 788

838 778

2 625 5892 403 203

Summa skulder

36 952 35437 164 280**Summa eget kapital och skulder****36 754 498****36 742 811**

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	223 613	1 249 836
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 000	600 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	823 613	1 849 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 546	794
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	288 326	-71 828
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 097 392	1 778 802
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 252	-584 816
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 252	-584 816
Årets kassaflöde	597 140	1 193 986
Likvida medel vid årets början	3 550 082	2 356 095
Likvida medel vid årets slut	4 147 222	3 550 082

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



HSB Brf Rubinen i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 352 466 kr.

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 869 624	7 869 624
Årsavgifter el	398 299	409 641
Hyror	346 874	351 695
Bredband	198 000	198 000
Övriga intäkter	17 458	33 498
Bruttoomsättning	8 830 255	8 862 458
 Avgifts- och hyresbortfall	-15 518	-20 753
Hyresförluster	3	-46
Avsatt till inre fond	-38 390	-38 390
	8 776 350	8 803 269
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	975 946	940 372
Reparationer	1 064 369	603 999
El	805 378	708 226
Uppvärmning	1 132 360	1 167 943
Vatten	551 398	505 340
Sophämtning	265 952	177 993
Fastighetsförsäkring	137 800	128 115
Kabel-TV och bredband	386 897	384 042
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	184 108	184 504
Förvaltningsarvoden	587 517	570 654
Övriga driftkostnader	16 068	26 753
Planerat underhåll	846 196	393 946
	6 953 989	5 791 887
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	74 614	54 676
Administrationskostnader	31 535	39 371
Extern revision	13 113	12 088
Medlemsavgifter	44 197	42 320
	163 458	148 455
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 201	187 497
Revisionsarvode	16 100	15 625
Övriga arvoden	6 440	9 375
Sociala avgifter	62 730	62 237
	278 471	274 734
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 527	1 269
Ränteintäkter HSB placeringskonto	504	504
Övriga ränteintäkter	504	495
	2 535	2 268
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	558 767	740 626
Övriga räntekostnader	587	0
	559 354	740 626

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 789 765	47 789 765
Ingående anskaffningsvärde mark	1 009 040	1 009 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 798 805	48 798 805
 Ingående avskrivningar	-15 908 418	-15 308 418
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 508 418	-15 908 418
 Utgående redovisat värde	32 290 387	32 890 387
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	721 000	234 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	450 000	436 000
Summa taxeringsvärde	168 171 000	137 670 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 932	39 144
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 640 461	3 043 825
Placeringskonto HSB Stockholm	504 433	503 929
	4 177 827	3 586 899
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	282 413	261 664
Upplupna intäkter	1 041	946
	283 454	262 611
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	2 327	2 327
	2 327	2 327

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Noter		2019-06-30	2018-06-30			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788873022	0,72%	2019-10-29	9 903 614	150 000
	Nordea Hypotek	39788873030	0,72%	2019-10-29	9 903 614	150 000
	SBAB	19498034	1,98%	2021-12-13	11 093 151	50 000
	Swedbank	2756217564	3,69%	2019-08-27	3 989 138	212 752
					34 889 517	562 752
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 326 765
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 075 757
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					46 735 000
					46 735 000	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					562 752
					562 752	628 692
						628 692
Not 14	Övriga skulder					
	Inre fond					558 792
	Källskatt					64 719
	Övriga kortfristiga skulder					0
					623 511	533 708
						0
						6 212
					623 511	539 920
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					92 214
	Förutbetalda hyror och avgifter					672 373
	Övriga upplupna kostnader					184 201
					948 788	13 178
						686 074
						139 526
					948 788	838 778

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



HSB Brf Rubinen i Nacka

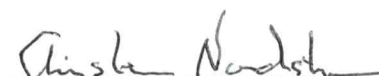
Noter

2019-06-30 2018-06-30

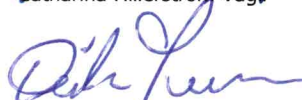
Stockholm, den 28/10 - 19


Anna Forsström


Catharina Hillerström Vagli


Christer Nordström


Clas Holst


Dick Jansson


Eva Lindskog


Javier Gallegos


Jenny Fagerlund


Marcus Andrews

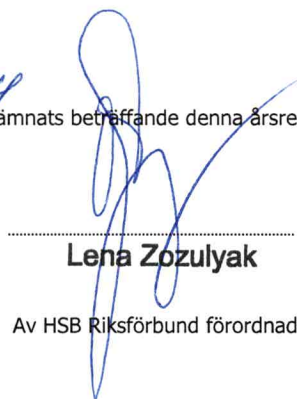

Susanne Jonsson

Vår revisionsberättelse har

2019-11-04

lämnats beträffande denna årsredovisning




Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rubinen i Nacka, org.nr. 714000-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rubinen i Nacka för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rubinen i Nacka för räkenskapsåret 2018-07-01--2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

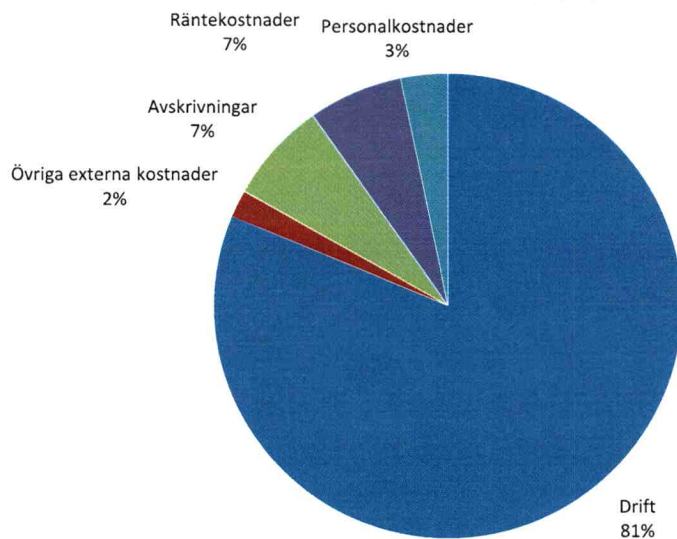
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 / 11 - 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anna Gustafsson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Rubinen i Nacka
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader
