

HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka

Kallelse till Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hålls via poströstning torsdagen den 25 november 2020 klockan 19:00.

Dagordning

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

Rösträtt

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

- 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.

Saltsjö-Boo den 30 oktober 2020
Styrelsen



Org Nr: 714000-1996

Styrelsen för HSB Brf Rubinen i Nacka

Org.nr: 714000-1996

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF RUBINEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Detta är föreningens 52:a 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 husen och fastigheterna och har ekonomi att bekosta dessa åtgärder

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

Ekonomi

Under verksamhetsåret har flera planerade projekt påbörjats och det har genomförts en del släpande underhållsarbeten på våra fastigheter. Föreningens ekonomi är mycket stark, likvida medel vid verksamhetsårets ingång var 4 147 222 kronor och vid verksamhetsårets utgång 4 470 166 kronor, alltså en ökning med 322 944 kronor.

Under verksamhetsåret har ytterligare några av föreningens lån förhandlats om vilket lett till att räntekostnaderna sjunkit från 559 354 kronor till 388 667 kronor, dvs. en minskning på 170 687 kronor.

Under verksamhetsåret har föreningen tecknat ett nytt gruppanslutningsavtal med Telenor. Enligt det nya avtalet ingår Telenor Stream i grundutbudet och bredbandshastigheten ökade till 250/250 utan att avgiften påverkades.

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	115	--

14 betalgästparkeringar är på gång som det kommer gå att parkera längre tid på. Beräknas vara klart till årsskiftet.

Föreningens bostadshus är byggda 1968. Värdeår är 1984.

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

07

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är inte delaktig i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har flera projekt inletts som kommer slutföras under verksamhetsåret 2020–2021.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och styrelsen beslutade på budgetmötet 2020-06-13 att avgiften, med hänsyn tagen till pandemisituationen, ska vara oförändrad för verksamhetsåret 2020–2021.

Genomfört underhåll kalenderåret 2020

- Spolning av avloppsstammar
- Fasad och balkongtvätt
- Målning av balkonger
- Uppfräschning av uppfarten till området
- Taktvätt

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Föreningslokal	Renovering kök (pågående)
2020	Parkering	Nya räcken parkering (pågående)
2018-2020	Utemiljö	Uppfräschning av utemiljöer (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

Styrelsen har vidtagit flera åtgärder för att säkerställa att föreningen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att hindra spridningen av COVID-19. Dels har föreningslokalen samt bastu och gym hållits stängda, dels har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som skulle genomförts under räkenskapsåret skjutits fram till 2021. Därutöver har de gemensamma vår och höststädningarna ställts in och städningen av trapphusen har utökats.

07

Det har varit en stor vattenläcka på en av kommunens ledningar utanför föreningslokalen som medförde att stora delar av gräsytan grävdes upp (andra gången på 3 år) och därför var obrukbar under våren och försommaren. Kommunen kompenserade för detta genom att lägga en ny stor fin rullgräsmatta under sensommaren.

Mitt under sommarens värmebölja brann fläktmotorn i ventilationsaggregatet i hus 37, vilket medförde stora problem för de boende. På grund av semestertider tog det lång tid att åtgärda och vissa problem kvarstår som tekniker håller på att utreda

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-14. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Från och med stämman

Dick Jansson	Ordförande, Samarbetskommittén, fastighet, nycklar
Jenny Fagerlund	Vice ordförande, ekonomi
Clas Holst	Sekreterare, Administration, Information, Studie- och Fritidsverksamhet
Christer Nordström	Ekonomiansvarig
Eva Lindskog (till 2019-12-05)	Föreningslokal, Bastu, Tvättstuga, Gym
Javier Gallegos Pacheco	Parkering, Cykelförvaring, Extra förråd
Anna Forsström (till 2020-06-04)	Mark
Susanne Jonsson	Ledamot
Jessica Otterstål	Ledamot
Catharina Hillerström Vagli	HSB-ledamot

Från och med 2019-07-01 till stämman

Dick Jansson	Ordförande, Samarbetskommittén, Fastighet, Nycklar
Jenny Fagerlund	Vice ordförande, ekonomi
Clas Holst	Sekreterare, Administration, Information, Studie- och Fritidsverksamhet
Christer Nordström	Ekonomiansvarig
Javier Gallegos Pacheco	Parkering, Cykelförvaring, Extra förråd
Susanne Jonsson	Föreningslokal, Bastu, Gym, Tvättstuga
Jessica Otterstål	Ledamot
Catharina Hillerström Vagli	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Nordström och Jenny Fagerlund

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Åsa Lodin	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

02

Valberedning

Valberedningen består av Jonny Liljegren, Liselotte Eklöf och Ditte Walton.

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 2020-09-01.

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 167 (169) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 9 (10) överlåtelser skett. *02*



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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	703	703	703	703	703
Totala Intäkter kr/kvm	765	764	766	766	743
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	174	145	195	162	146
Belåning, kr/kvm	2 982	3 036	3 080	3 213	3 264
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	501	532	470	468	476
Energikostnader kr/kvm	173	182	172	174	183

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 792	8 776	8 803	8 797	8 540
Resultat efter finansiella poster	220	224	1 250	-3 232	606
Soliditet	0%	-1%	-1%	-5%	4%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

07



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		8 791 725
Rörelsekostnader	-	8 186 173
Finansiella poster	-	385 691
Årets resultat		219 861
Planerat underhåll	+	1 184 833
Avskrivningar	+	600 000
Årets sparande		2 004 694
Årets sparande per kvm total yta		174

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 269 100	0	1 829 111	-3 519 680	223 613
Reservering till fond 2019			1 808 450	-1 808 450	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 184 833	1 184 833	
Balanserat i ny räkning				223 613	-223 613
Årets resultat					219 861
Belopp vid årets slut	1 269 100	0	2 452 728	-3 919 684	219 861

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 296 067
Årets resultat	219 861
Reservering till underhållsfond	-1 808 450
Ianspråktagande av underhållsfond	1 184 833
Summa till stämmans förfogande	-3 699 824

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 699 824
-------------------------	-------------------

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

oz

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 791 725	8 776 350
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 943 221	-6 953 989
Övriga externa kostnader	Not 3	-359 425	-163 458
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-283 527	-278 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		<u>-8 186 173</u>	<u>-7 995 919</u>
Rörelseresultat		605 552	780 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 976	2 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-388 667	-559 354
Summa finansiella poster		<u>-385 691</u>	<u>-556 819</u>
Årets resultat		219 861	223 613

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>31 690 387</u>	<u>32 290 387</u>
	31 690 387	32 290 387

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>31 690 887</u>	<u>32 290 887</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	5 495	3
Not 9	<u>4 487 473</u>	<u>4 177 827</u>

Övriga fordringar

Not 10	<u>294 399</u>	<u>283 454</u>
--------	----------------	----------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>4 787 367</u>	<u>4 461 284</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	<u>2 327</u>	<u>2 327</u>
--------	--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 789 694</u>	<u>4 463 611</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>36 480 581</u>	<u>36 754 498</u>
--------------------------	--------------------------

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 269 100	1 269 100
Yttre underhållsfond	2 452 728	1 829 111
	<u>3 721 828</u>	<u>3 098 211</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 919 684	-3 519 680
Årets resultat	219 861	223 613
	<u>-3 699 824</u>	<u>-3 296 067</u>
Summa eget kapital	<u>22 004</u>	<u>-197 856</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>33 611 329</u>	<u>34 326 765</u>
	33 611 329	34 326 765
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 650 000	562 752
Leverantörsskulder	634 444	478 964
Skatteskulder	25 331	11 573
Övriga skulder	Not 14 571 831	623 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>965 641</u>	<u>948 788</u>
	2 847 247	2 625 589
Summa skulder	<u>36 458 576</u>	<u>36 952 354</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 480 581</u>	<u>36 754 498</u> 02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	219 861	223 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 000	600 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	819 861	823 613
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-812	-14 546
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 410	288 326
Kassaflöde från löpande verksamhet	953 459	1 097 392
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-628 188	-500 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-628 188	-500 252
Årets kassaflöde	325 271	597 140
Likvida medel vid årets början	4 147 222	3 550 082
Likvida medel vid årets slut	4 472 493	4 147 222

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

07



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 1 377 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 21,4 % 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. 07



HSB Brf Rubinen i Nacka

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		0
Årsavgifter	7 869 624	7 869 624
Årsavgifter el	397 350	398 299
Hyror	346 390	346 874
Bredband	198 004	198 000
Övriga intäkter	34 827	17 458
Bruttoomsättning	8 846 195	8 830 255
Avgifts- och hyresbortfall	-16 080	-15 518
Hyresförluster	0	3
Avsatt till inre fond	-38 390	-38 390
	8 791 725	8 776 350
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	875 005	975 946
Reparationer	839 262	1 064 369
El	715 131	805 378
Uppvärmning	1 109 892	1 132 360
Vatten	560 064	551 398
Sophämtning	274 062	265 952
Fastighetsförsäkring	151 581	137 800
Kabel-TV och bredband	386 135	386 897
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	203 764	184 108
Förvaltningsarvoden	601 948	587 517
Övriga driftkostnader	41 545	16 068
Planerat underhåll	1 184 833	846 196
	6 943 221	6 953 989
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	214 138	74 614
Administrationskostnader	59 948	31 535
Extern revision	5 318	13 113
Konsultkostnader	39 579	0
Medlemsavgifter	40 442	44 197
	359 425	163 458
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 201	193 201
Revisionsarvode	16 100	16 100
Övriga arvoden	6 440	6 440
Sociala avgifter	67 786	62 730
	283 527	278 471
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 812	1 527
Ränteintäkter HSB placeringskonto	506	504
Övriga ränteintäkter	658	504
	2 976	2 535
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	388 622	558 767
Övriga räntekostnader	45	587
	388 667	559 354

02



HSB Brf Rubinen i Nacka

Noter	2020-06-30	2019-06-30
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 508 418	-15 908 418
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 108 418	-16 508 418
Utgående redovisat värde	31 690 387	32 290 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	721 000	721 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	450 000	450 000
Summa taxeringsvärde	168 171 000	168 171 000
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	17 057	32 932
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 965 228	3 640 461
Placeringskonto HSB Stockholm	504 938	504 433
Övriga fordringar	250	0
	4 487 473	4 177 827
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	293 209	282 413
Upplupna intäkter	1 190	1 041
	294 399	283 454
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 2020-06-30 2019-06-30

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788931200	0,95%	2023-10-18	9 753 614	150 000
Nordea Hypotek	39788931219	1,05%	2024-10-16	9 753 614	150 000
SBAB	19498034	1,98%	2021-12-13	11 043 151	50 000
Swedbank	2756217564	0,62%	2022-08-25	3 710 950	300 000
				34 261 329	650 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 611 329

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 011 329

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 735 000 46 735 000

Not 13 Skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld 650 000 562 752
650 000 562 752**Not 14 Övriga skulder**

Momsskuld	5 031	0
Inre fond	566 327	558 792
Källskatt	0	64 719
Övriga kortfristiga skulder	473	0
	571 831	623 511

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	35 322	92 214
Förutbetalda hyror och avgifter	515 683	672 373
Övriga upplupna kostnader	414 636	184 201
	965 641	948 788

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

07

ok



HSB Brf Rubinen i Nacka

Noter

2020-06-30

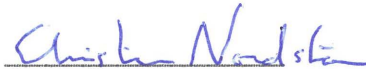
2019-06-30

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 26/10-2020


Catharina Hillerström Vagli


Christer Nordström


Clas Holst


Dick Jansson



Javier Gallegos


Jenny Fagerlund


Susanne Jonsson


Jessika Otterstål

Vår revisionsberättelse har 30-10-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


PSA LODIN

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak 2/11-2020
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 2019-07-01–2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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.

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 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 misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

07

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 2019-07-01–2020-06-30 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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:

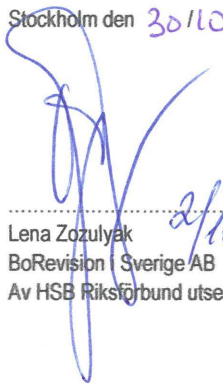
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30/10 2020


Lena Zozulyak
BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Åsa Lodin
Av föreningen vald revisor