

Årsredovisning för

# **Brf Rubinen 1**

716425-8027

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-6         |
| Resultaträkning              | 7           |
| Balansräkning                | 8-9         |
| Noter                        | 10-16       |
| Underskrifter                | 17          |

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rubinen 1 i Solna kommun omfattande adresserna Centralvägen 17, 19, 21 samt Skytteholmsvägen 22, 24 och 26. Fastigheten byggdes år 1952. Marken innehas med äganderätt.

Av föreningens 88 medlemslägenheter har 6 lägenheter överlåtits under året, 11 nya medlemmar. Föreningen upplåter 4 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               |
|-------|-------------------------|
| 88    | lägenheter, bostadsrätt |
| 4     | lägenheter, hyresrätt   |
| 0     | lokaler, bostadsrätt    |
| 11    | lokaler, hyresrätt      |

På föreningens fastighet finns 39 parkeringsplatser och 7 garageplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsen har utgjorts av:

|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| Barbro Bodesjö  | Ordinarie ledamot/ ordförande           |
| Shora Minaei    | Ordinarie ledamot/ sekreterare          |
| Ylva Sjöblom    | Ordinarie ledamot/ kassör               |
| Magnus Eknor    | Ordinarie ledamot                       |
| Maria Schölin   | Ordinarie ledamot (fr o m årsmöte 2019) |
| Alexandros Dag  | Suppleant (fr o m årsmöte 2019)         |
| Helena Holmberg | Ordinarie ledamot (t o m årsmöte 2019)  |
| Babak Mehrabadi | Suppleant (t o m årsmöte 2019)          |

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningen.

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

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ombyggnation av lokal till lägenheter

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

#### Kanaltätning och ventilation

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

#### Asbest

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

#### Källarförråd Centralvägen

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

#### Källare målas

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

#### Ekonomisk och teknisk förvaltning

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

#### Elanläggningar

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

*nt*

#### Avfallshantering

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

#### Stadgar

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

#### Träd

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

#### Stamspolning

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

#### Anticimex

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

#### Luktsanering

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

#### Taköversyn

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

#### Balansering av asfalt/ brunnar

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

#### Städdag

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

#### Brand

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

#### Brandskydd

Styrelsen har under året överlämnat brandskyddsarbetet till Fastighetsägarna. Brandskyddsarbetet har pågått kontinuerligt under året. Regelbundna inspektioner av fastigheten för att tillse att utrymningsvägar är fria. Inget brännbart ska förvaras i trapphallar eller i källargångar. Alla brandskyddsdörrar och utrymningsdörrar har kontrollerats.



### **Väsentliga händelser gällande föreningens uthyrningslokaler**

Rumi/ Saffran

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

Chili

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

### **Verksamhetsplan för nästa år**

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

## Flerårsöversikt

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

## Förändring eget kapital

|                                             | Insatser   | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa       |
|---------------------------------------------|------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                  | 95 722 043 | 4 994 691                    | 2 232 625                      | -3 425 897             | 1 008 017         | 100 531 479 |
| Resultatdisposition<br>enl föreningsstämma: |            |                              |                                |                        |                   |             |
| för yttre underhåll                         |            |                              | -121 373                       | 121 373                |                   |             |
| Balanseras i ny<br>räkning                  |            |                              |                                | 1 008 017              | -1 008 017        |             |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt             | -          | -                            |                                |                        |                   | -           |
| Årets resultat                              |            |                              |                                |                        | 290 194           | 290 194     |
| <b>Belopp vid</b>                           |            |                              |                                |                        |                   |             |
| årets utgång                                | 95 722 043 | 4 994 691                    | 2 111 252                      | -2 296 507             | 290 194           |             |

## Resultatdisposition

|                                             | Belopp i kr |
|---------------------------------------------|-------------|
| Föreningsstämman har att ta ställning till: |             |
| Balanserat resultat                         | -2 296 507  |
| Årets resultat                              | 290 195     |
|                                             | -2 006 312  |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -837 687   |
| Överföring till Fond enligt stadgarna                       | 695 754    |
| Balanserat resultat                                         | -1 864 379 |
|                                                             | -2 006 312 |

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

*PK*

## Resultaträkning

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

12



## Balansräkning

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



## Balansräkning

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

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| Materiella anläggningstillgångar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Byggnader                        | 1,1%       | 1,1%       |
| Ombyggnad, tak                   | 2          | 2          |
| Ombyggnad, övrigt                | 3          | 3          |
| Inventarier                      | 20         | 20         |

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

*1/1*

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2

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

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                        | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsersättning  | -                         | 6 050                     |
| Övriga rörelseintäkter | 1 860                     | -                         |
| <b>Summa</b>           | <b>1 860</b>              | <b>6 050</b>              |

12

#### Not 4 Driftskostnader

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

#### Not 5 Övriga externa kostnader

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

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                   | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden:  | 125 000                   | 125 000                   |
| Löner:            | -                         | -                         |
| Sociala kostnader | 32 799                    | 31 745                    |
|                   | <b>157 799</b>            | <b>156 745</b>            |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |                    |                    |
| Vid årets början                      |                    |                    |
| -Byggnad                              | 113 695 702        | 113 695 702        |
| -Ombyggnad                            | 20 406 326         | 20 406 326         |
| -Mark                                 | 43 271 335         | 43 271 335         |
|                                       | <b>177 373 363</b> | <b>177 373 363</b> |
| -Vid årets början                     | -24 965 588        | -23 278 436        |
| -Årets avskrivning enligt plan        | -1 687 152         | -1 687 152         |
|                                       | <b>-26 652 740</b> | <b>-24 965 588</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>150 720 623</b> | <b>152 407 775</b> |

### Taxeringsvärde

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 107 866 000        | 98 618 000         |
| Mark      | 124 052 000        | 76 635 000         |
|           | <b>231 918 000</b> | <b>175 253 000</b> |
| Bostäder  | 195 000 000        | 142 000 000        |
| Lokaler   | 36 918 000         | 33 253 000         |
|           | <b>231 918 000</b> | <b>175 253 000</b> |

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

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

**Not 9 Övriga fordringar**

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

*AA*

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

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

## Not 11 Kassa och bank

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

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

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

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

## Not 13 Övriga skulder

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

*AA*



## Övriga noter

### **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

### **Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

#### **Ställda säkerheter**

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

#### **Eventualförpliktelser**

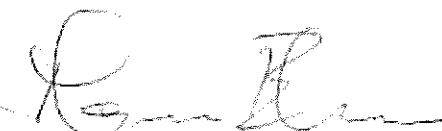
Inga eventualförpliktelser är lämnade.



## Underskrifter

Stockholm 14/5 2020

  
Barbro Bodesjön

  
Magnus Eknor

  
Shora Minaei

  
Ulla Maria Katarina Schölin

  
Ylva Sjöblom

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

  
Joakim Häll  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rubinen 1, org.nr. 716425-8027

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rubinen 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rubinen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/5-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor