

Org Nr: 714000-1996



ÅRSREDOVISNING

från din bostadsrättsförening 2017-07-01 – 2018-06-30

www.brfrubinen.se



HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka

Kallelse till Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hålls i föreningslokalen Ormingeringen 32 B

Torsdagen den 8 November 2017 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 8 November 2018

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF RUBINEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Detta är föreningens 50: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

Under verksamhetsåret har föreningen kunnat ligga lågt med större projekt och istället bygga likviditet då fastigheterna är i sådant bra skick. Likvida medel vid årets slut är 1.193.986 kr mer än likvida medel vid årets början.

Under verksamhetsåret har flera av föreningens lån förhandlats om vilket lett till besparingar på över 250.000 kronor per år. En del av dessa medel kommer att omfördelas till sparande.

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	--

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.

02

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och styrelsen beslutade på budgetmötet 2018-06-16 att avgiften skall vara oförändrad för verksamhetsåret 2018-2019

Genomfört och planerat underhåll

- Tilläggsisolering tak
- Systematisk Brandskydds Analys
- Linjemålning P-platser
- Två nya grovtvättmaskiner
- Träd som orsakat skada på fastigheter har tagits bort
- Underhållscentralens golv har målats
- Det planerade underhållet av mjukfogar har kunnat skjutas upp de dessa är i bra skick

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Utemiljö	Uppfräschning av utemiljöer
2018-2019	Föreningslokal	Renovering av kök
2019-2020	Fönster	Målning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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 kryppgrunder och källare. Spolning av avloppsstammar
2012	Vind	Fungicidbehandling av vindar
2011	Tak	Renovering av yttertaken på samtliga hus

Övriga väsentliga händelser

Föreningen informerades under verksamhetsåret att en boende insjuknat i Legionella. I enlighet med rådande praxis gjordes mätningar och förhöjda värden påträffades på lokala platser i föreningens varmvattencirkulation (VVC).

Föreningen anlidade omedelbart WeCanTech för tillfällig vattenrening samt Driftec för analys och långsiktig åtgärd. Arbetet har lett till att VVC kunnat injusteras och stillastående vattenpartier eliminerats. Nya vattenprover visar otvetydigt att Legionellan är borta samt att den inte har grogrund längre.

Trots dessa åtgärder kommer ytterligare åtgärder genomföras enligt den rapport som kommer att tas fram av Driftec så att Legionella inte får fäste i framtiden.

02

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-09. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 29 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
Jenny Fagerlund	Ekonomi
Javier Gallegos Pacheco	Parkering, Cykelförvaring, Extra förråd
Pia Eriksson	Tvättstuga, Bastu, Elektroniska nycklar
Susanne Jonsson	Mark
Janurban Modigh	HSB-ledamot

Från och med 2017-07-01 till stämman

Marcus Andrews	Ordförande, Samarbetskommittén
Dick Jansson	Vice ordförande, Fastighet, Nycklar
Martin Ström	Sekreterare, Administration, Information, Studie- och Fritidsverksamhet
Christer Nordström	Ekonomiansvarig
Eva Lindskog	Mark, Föreningslokal
Madelein Almqvist	Ekonomi
Javier Gallegos Pacheco	Parkering, Cykelförvaring, Extra förråd
Pia Eriksson	Tvättstuga, Bastu, Elektroniska nycklar
Clas Holst	Hemsidan, Rubinen Nytt
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Andrews, Christer Nordström, Eva Lindskog och Pia Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Eva Bäckström	Föreningsvald ordinarie
Anna Gustafsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Martin Ström (ordförande), Camilla Axö och Monica Nilsson.

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 2018-09-06

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. *oz*

Medlemsinformation

Medlemmar

Föregående verksamhetsår inom parentes.

Föreningen hade 171 (173) medlemmar vid utgången av. Under året har 8 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 803	8 797	8 540	8 560	8 401
Resultat efter finansiella poster	1 250	-3 232	606	-701	-2
Årsavgift*, kr/kvm	703	703	703	703	686
Drift**, kr/kvm	470	468	476	452	444
Belåning, kr/kvm***	3 080	3 213	3 264	3 315	3 367
Soliditet	-1%	-5%	4%	2%	4%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret antog styrelsen ramverket för en sparplan vars syfte är att se till att föreningen har ca 20% av den estimerade kostnaden för ett framtida stambyte i kontanta medel lagom till att detta kan bli aktuellt (15-20 år). Sparandets kostnad är mindre än den besparing som görs i samband med att föreningens lån omförhandlats och påverkar således inte föreningens ekonomi på något negativt sätt.

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		8 803 269
Rörelsekostnader	-	-6 815 075
Finansiella poster	-	-738 358
Årets resultat		1 249 836
Planerat underhåll	+	393 946
Avskrivningar	+	600 000
Årets sparande		2 243 782
Årets sparande per kvm total yta		195

02

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 269 100	0	0	291 360	-3 231 765
Reservering till fond 2017			1 399 000	-1 399 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-393 946	393 946	
Balanserad i ny räkning				-3 231 765	3 231 765
Årets resultat					1 249 836
Belopp vid årets slut	1 269 100	0	1 005 054	-3 945 459	1 249 836

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

Balanserat resultat	-2 940 405
Årets resultat	1 249 836
Reservering till underhållsfond	-1 399 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	<u>393 946</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 695 623

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 695 623 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

2017-07-01 - 2018-06-30

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Resultaträkning		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 803 269	8 797 460
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 791 887	-9 872 466
Övriga externa kostnader	Not 3	-148 455	-245 389
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-274 734	-299 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		<u>-6 815 075</u>	<u>-11 017 295</u>
Rörelseresultat		1 988 194	-2 219 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 268	9 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-740 626</u>	<u>-1 021 252</u>
Summa finansiella poster		<u>-738 358</u>	<u>-1 011 930</u>
Årets resultat		1 249 836	-3 231 765

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>32 890 387</u>	<u>33 490 387</u>
	32 890 387	33 490 387

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>32 890 887</u>	<u>33 490 887</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	88	2 309
Not 9	<u>3 586 899</u>	<u>2 386 700</u>

Övriga fordringar

Not 10	<u>262 611</u>	<u>267 396</u>
--------	----------------	----------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>3 849 597</u>	<u>2 656 405</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

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

Summa omsättningstillgångar

<u>3 851 924</u>	<u>2 658 732</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>36 742 811</u>	<u>36 149 619</u>
--------------------------	--------------------------

02

**HSB Brf Rubinen i Nacka**

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 269 100	1 269 100
Yttre underhållsfond	1 005 054	0
	<u>2 274 154</u>	<u>1 269 100</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 945 459	291 360
Årets resultat	1 249 836	-3 231 765
	<u>-2 695 623</u>	<u>-2 940 405</u>
Summa eget kapital	<u>-421 469</u>	<u>-1 671 305</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>34 761 077</u>	<u>35 399 081</u>
	34 761 077	35 399 081
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 628 692	575 504
Leverantörsskulder	390 882	167 931
Skatteskulder	4 932	4 940
Övriga skulder	Not 15 539 920	510 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>838 778</u>	<u>1 162 890</u>
	2 403 203	2 421 843
Summa skulder	<u>37 164 280</u>	<u>37 820 924</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 742 811</u>	<u>36 149 619</u>

02



Org Nr: 714000-1996

HSB Brf Rubinen i Nacka

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 249 836	-3 231 765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 000	600 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 849 836</u>	<u>-2 631 765</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	794	77 973
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-71 828</u>	<u>201 997</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 778 802</u>	<u>-2 351 794</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-584 816</u>	<u>-575 504</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-584 816</u>	<u>-575 504</u>
Årets kassaflöde	1 193 986	-2 927 298
Likvida medel vid årets början	2 356 095	5 283 393
Likvida medel vid årets slut	3 550 082	2 356 095

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



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 stämman.

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 1 315 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	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 869 624	7 869 624
Årsavgifter el	409 641	399 630
Hyror	351 695	345 524
Bredband	198 000	198 000
Övriga intäkter	33 498	45 438
Bruttoomsättning	<u>8 862 458</u>	<u>8 858 216</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-20 753	-22 336
Hyresförluster	-46	-30
Avsatt till inre fond	<u>-38 390</u>	<u>-38 390</u>
	8 803 269	8 797 460
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	940 372	917 844
Reparationer	603 999	610 323
El	708 226	675 707
Uppvärmning	1 167 943	1 219 500
Vatten	505 340	502 343
Sophämtning	177 993	166 162
Fastighetsförsäkring	128 115	124 991
Kabel-TV och bredband	384 042	372 900
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	184 504	172 096
Förvaltningsarvoden	570 654	591 098
Övriga driftkostnader	26 753	30 571
Planerat underhåll	<u>393 946</u>	<u>4 488 931</u>
	5 791 887	9 872 466
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 676	145 335
Administrationskostnader	39 371	47 805
Extern revision	12 088	11 588
Medlemsavgifter	<u>42 320</u>	<u>40 661</u>
	148 455	245 389
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	187 497	201 600
Revisionsarvode	15 625	13 808
Övriga arvoden	9 375	8 064
Sociala avgifter	62 237	67 280
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>8 688</u>
	274 734	299 440
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 269	970
Ränteintäkter HSB placeringskonto	504	695
Ränteintäkter skattekonto	0	139
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	6 814
Övriga ränteintäkter	<u>495</u>	<u>705</u>
	2 268	9 323
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	740 626	1 020 896
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>356</u>
	740 626	1 021 252

02



HSB Brf Rubinen i Nacka

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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	-15 308 418	-14 708 418
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 908 418	-15 308 418
Utgående redovisat värde	32 890 387	33 490 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	234 000	234 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	436 000	436 000
Summa taxeringsvärde	137 670 000	137 670 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	39 144	32 932
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 043 825	1 850 342
Placeringskonto HSB Stockholm	503 929	503 426
	3 586 899	2 386 700
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	261 664	266 660
Upplupna intäkter	946	736
	262 611	267 396
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



HSB Brf Rubinen i Nacka

Noter 2018-06-30 2017-06-30

Not 12	Förändring av eget kapital	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter			
	Belopp vid årets ingång	1 269 100	0	0	291 360	-3 231 765
	Resultatdisposition			1 005 054	-4 236 819	3 231 765
	Årets resultat					1 249 836
	Belopp vid årets slut	1 269 100	0	1 005 054	-3 945 459	1 249 836

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19497917	0,85%	2019-01-14	9 600 000	50 000
SBAB	19498034	1,98%	2021-12-13	11 143 151	50 000
SBAB	20534281	1,05%	2018-10-12	6 252 150	50 000
SBAB	29039100	0,86%	2019-04-29	4 192 578	265 940
Swedbank	2756217564	3,69%	2019-08-27	4 201 890	212 752
				35 389 769	628 692

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 761 077Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 246 309**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 735 000 46 735 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 628 692 575 504
628 692 575 504

Not 15 Övriga skulder

Depositioner 0 2 700
Inre fond 533 708 501 318
Källskatt 0 6 560
Övriga kortfristiga skulder 6 212 0
539 920 510 578

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 13 178 24 722
Förutbetalda hyror och avgifter 686 074 716 229
Övriga upplupna kostnader 139 526 421 939
838 778 1 162 890

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

oz



HSB Brf Rubinen i Nacka

Noter

2018-06-30 2017-06-30

Stockholm, den 060918

Marcus Andrews

Clas Holst

Dick Jansson

Eya Lindskog

Janurban Modigh

Javier Gallegos

Jenny Fagerlund

Christer Nordström

Pia Eriksson

Susanne Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2018-09-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak
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 räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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. Revisorerans 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 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. 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 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. Risken 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 räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisor 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 överträdelse 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 30/9 2018


Olona Zozulyak

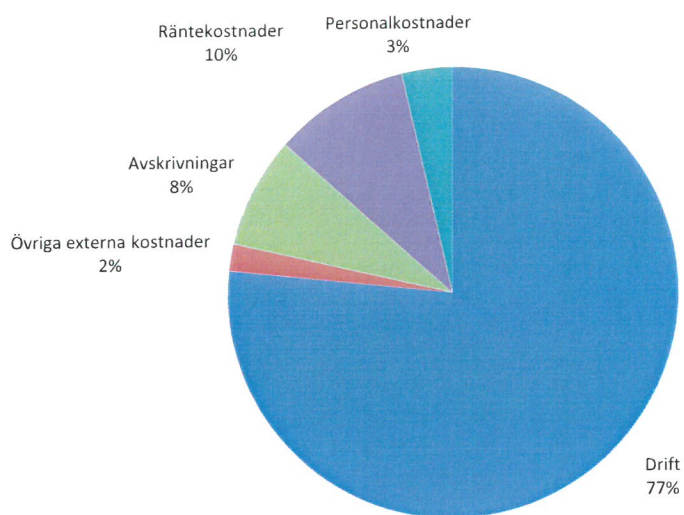
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Av föreningen vald revisor



HSB Brf Rubinen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

