

Bostadsrättsföreningen Rubinen 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Rubinen 1

Org.nr: 716425-8027

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen 1, 716425-8027, med säte i Solna, , får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Barbro Bodesjö	2027
Ledamot	Magnus Eknor	2027
Ledamot	Staffan Hempel	2026
Ledamot	Ulf Eriksson	2026
Ledamot	Hans Kipfer	2027
Suppleant	Petra Hansson	2026
Suppleant	Marie Kam lind	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision
Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ylva Sjöblom och Beata Radamson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter, 17 lokaler samt 40 parkeringsplatser samt 7 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 476	kvm
Total bostadsarea:	7 524	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 335	kvm
- varav hyresrättsarea:	189	kvm
Total lokalarea:	2 202	kvm

Lokaler

	Yta (kvm)
PA Solna AB	418
Thelins Konditori AB	56
FBW Solna AB	383
Aziye Skönhet AB	99
Odenplans Trafikskola AB	63
Aziye Skönhet AB	97
Bo Löwenhoff AB	22
Benevento Pizzeria Handelsbolag	80
Salong Fade AB	38
Kemtvätt & Skrädderi Service	55
Wai Shing Asian Trading Livs AB	117
Bo Löwenhoff AB	200
Mohair AB	178
Black Army Stockholm	101
Vakant	150
Vakant	68
Vakant	77

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 i Sverige AB
Bredband	Sappa AB
Städning	Rapidstäd Stockholm AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Jour	Securitas AB
Mätning El	Infometric AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Serviceavtal hissar	AB City Hiss Stockholm
Serviceavtal tvättmaskiner	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Serviceavtal mattor	Textilia Tvätt & Textilservice AB
Serviceavtal värme	Bravida Sverige AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 941 953 kr (1 258 948 kr 2024) och planerat underhåll för 621 850 kr (2 534 219 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 476 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 49 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 606 000 kr, detta motsvarar 165 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Året har präglats av viktiga underhållsåtgärder och förbättringar i föreningen.

Upphandling för takrenoveringen på Centralvägen har genomförts och renoveringen påbörjades i maj. Renoveringen omfattar utöver själva taket på Centralvägen samtliga terrasser i fastigheten och fasad på Centralvägen. Under arbetets gång togs beslut att lägga rotputs på hela fasaden istället för att lappa och laga, detta när vi fick ett förmånligt erbjudande då lämplig ställning fanns monterad.

Åtgärder har vidtagits för att bekämpa råttor på parkeringsområdet, och ett nytt avtal för TV och bredband har tecknats för att hålla nere kostnaderna för medlemmarna.

Under året har det inträffat ett antal inbrott i källarförråd, stölder av paket som levererats till boendes dörrar samt att en okänd person regelbundet vistats och sovit i källaren på Skytteholmsvägen. Styrelsen ser allvarligt på detta och arbetar aktivt med trygghetsfrågor för att hitta lämpliga, funktionella och kostnadseffektiva lösningar för att öka tryggheten för medlemmarna.

Tre MC-parkeringar har anlagts och ett gemensamt elavtal har tecknats.

Sammanfattningsvis har styrelsen arbetat med både större projekt och löpande förbättringar för att stärka föreningen.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Under året har 0 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljad andrahandsuthyrning 2025-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 134 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 138 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	13 668	9 987	8 759	8 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 321	-3 701	-5 083	-230
Förändring av underhållsfond, tkr	0	-1 533	-942	560
Resultat efter fondförändringar, tkr	2 321	-2 168	-2 655	-790
Sparande, kr/kvm	233	133	86	229
Soliditet, (%)	57	60	62	63
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	708	631	484	464
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	37	46	40	38
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	569	513	456	436
Lokalhyra, kr/kvm	2 295	2 135	1 911	1 924
Bostadshyra, kr/kvm	822	1 181	1 229	1 191
Driftkostnad, kr/kvm	498	481	444	460
Energikostnad, kr/kvm	257	227	189	189
Ränta, kr/kvm	172	206	146	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	50	49	86	86
Lån, kr/kvm	7 380	6 394	5 919	5 974
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 943	8 614	7 975	8 049
Räntekänslighet, (%)	14	14	16	17
Snittränta, (%)	2.33	3.22	2.47	1.43

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	107 180 110		- 5 277 173	- 3 701 041
Disposition enligt föreningsstämma			-3 701 041	3 701 041
Avsättning till underhållsfond		485 000	-485 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-485 000	485 000	
Balanseras i ny räkning				
Upplåtelse av ny bostadsrätt	660 360			
Årets resultat				2 321 366
Vid årets slut	107 840 470	0	- 8 978 214	2 321 366

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 978 215
Årets resultat före fondförändring	2 321 366
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 485 000
lanspråktagande av underhållsfond	485 000
Summa över/underskott	- 6 656 849

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 6 656 849
Totalt	- 6 656 849

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

9 224 059

8 456 306

Övriga rörelseintäkter

3

4 444 388

1 530 694

Summa rörelseintäkter

13 668 447

9 987 000

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-941 953

-1 258 948

Planerat underhåll

5

-621 850

-2 534 219

Driftskostnader

6

-4 851 132

-4 681 218

Övriga kostnader

7

-753 385

-736 639

Personalkostnader

8

-183 754

-216 843

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-2 408 155

-2 307 979

Summa rörelsekostnader

-9 760 229

-11 735 846

RÖRELSERESULTAT

3 908 218

-1 748 846

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

86 666

51 630

Räntekostnader

-1 673 518

-2 003 825

Summa finansiella poster

-1 586 852

-1 952 195

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 321 366

-3 701 041

RESULTAT FÖRE SKATT

2 321 366

-3 701 041

ÅRETS RESULTAT

2 321 366

-3 701 041



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	152 300 913	153 107 874
Inventarier, maskiner och installationer	12	3 424 668	1 596 673
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	10 795 497	3 510 239
Summa materiella anläggningstillgångar		166 521 078	158 214 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 521 078	158 214 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		243 672	342 984
Övriga fordringar		1 910 939	253 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	867 432	777 977
Summa kortfristiga fordringar		3 022 043	1 374 420
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	9 519 409	3 982 282
Summa kassa och bank		9 519 409	3 982 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 541 452	5 356 702
SUMMA TILLGÅNGAR		179 062 530	163 571 488



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 840 470	107 180 110
Summa bundet eget kapital		107 840 470	107 180 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 978 215	-5 277 173
Årets resultat		2 321 366	-3 701 041
Summa fritt eget kapital		-6 656 849	-8 978 214
SUMMA EGET KAPITAL		101 183 621	98 201 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	7 500 344	12 500 344
Summa långfristiga skulder		7 500 344	12 500 344
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 500 344	12 500 344
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	64 281 596	49 685 568
Depositioner		404 369	404 369
Leverantörsskulder		3 490 069	642 741
Skatteskulder		63 055	24 888
Övriga skulder		2 722	-3 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 136 754	2 114 817
Summa kortfristiga skulder		70 378 565	52 869 248
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		70 378 565	52 869 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 062 530	163 571 488



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		3 908 219	-1 748 846
Avskrivningar		2 408 155	2 307 979
Summa		6 316 374	559 133
Erhållen ränta		86 665	51 629
Erlagd ränta		-1 673 518	-2 003 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 729 521	-1 393 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 444 351	-852 805
Förändring av rörelseskulder		2 710 016	415 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 995 186	-1 830 589
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 714 447	-3 986 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 714 447	-3 986 404
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelseintäkter		660 360	
Årets upplåtna lägenheter		0	3 295 000
Upptagna lån		10 000 000	5 000 000
Amortering av låneskulder		-403 972	-382 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 256 388	7 912 276
Årets kassaflöde		5 537 127	2 095 283
Likvida medel vid årets början		3 982 282	1 886 998
Likvida medel vid årets slut		9 519 409	3 982 282



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Passersystem	10
Fönsterrenovering	33
Hissar	33
Tak	50
Tvättstuga	33
Tvättmaskin	5



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Renovering av frånluftsfilter	25
Stambyte och relining	33
Ombyggnation övrigt	33
Skyddsrum	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 105 500	3 702 936
Hyror lokaler	5 052 997	4 701 760
Intäktsreduktioner lokaler	-451 881	-532 687
Hyror bostäder	250 811	360 324
Hyror p-platser/garage	262 232	223 973
Övriga objekt	4 400	0
Totalt årsavgifter och hyror	9 224 059	8 456 306

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 965	10 054
El	749 793	637 492
Debiterad fastighetsskatt	335 773	317 586
Försäkringsersättningar	0	50 201
Överlåtelseavgifter	10 290	11 344
Övriga intäkter	3 083 751	289 756
Kommunikation	252 816	214 261
Totalt övriga rörelseintäkter	4 444 388	1 530 694

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, återbäring av moms i form av 2 933 741 kr samt kostnader som vidarefaktureras i form av 138 671 kr.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	15 488	0
Huskropp	11 085	135 225
Reparation hiss	58 238	130 368
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 721	54 315
Reparation bostäder	15 305	161 845
Reparation lokaler	28 888	7 556
Övriga installationer	24 695	49 313
Reparation markytor	0	18 124
Klottersanering	2 685	2 427
Skadedjur	0	69 501
Vattenskador	455 626	68 091
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	35 672	1 988
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 986	42 163
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 088	56 885
VA & sanitet, installationer	139 610	239 363
Värme, installationer	0	26 806
Ventilation, installationer	36 020	15 371
El, installationer	51 846	179 607
Totalt reparationer	941 953	1 258 948



Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	0	305 999
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	130 796
Underhåll hiss	3 750	21 875
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 133	14 046
Övrigt, gemensamma utrymmen	122 051	19 088
El, installationer	260 271	80 881
Ventilation, installationer	11 231	0
VA & sanitet, installationer	210 413	1 961 534
Totalt planerat underhåll	621 850	2 534 219

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	792 647	514 315
Uppvärmning	1 439 782	1 480 819
Vatten och avlopp	265 710	216 802
Avfallshantering	160 185	190 063
Sotning	9 658	40 281
Teknisk förvaltning	889 478	839 589
Serviceavtal	132 061	179 030
Besiktningkostnader	21 894	34 944
Systematiskt brandskyddsarbete	23 104	20 124
Snöröjning	52 246	154 473
Bevakningskostnader	9 021	8 546
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 937	44 303
Bredband	91 318	86 413
Kabel-TV	156 185	150 877
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 350	3 334
Försäkringar	161 902	151 917
Förbrukningsmaterial	7 733	35 133
Hyressättningsavgift	0	556
Övriga driftkostnader	32 631	0
Fastighetsavgift/fastighets skatt	586 290	529 700
Totalt driftskostnader	4 851 132	4 681 218

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Förvaltningskostnader	216 138	187 021
Revision	36 375	32 977
Reklam och PR	5 757	49 800
Tele och post	12 755	7 784
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	281 790	125
Jurist- och advokat kostnader	60 540	203 751
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	27 154
Kontorsmateriel och trycksaker	8 681	0
Bankkostnader	4 531	3 717
IT-tjänster	2 614	5 094
Övriga externa tjänster	90 002	120 710
Övriga externa kostnader	28 429	92 825
Totalt övriga kostnader	753 385	736 639



Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	18 754	51 843
Styrelsearvode	165 000	165 000
Totalt personalkostnader	183 754	216 843

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	2 236 522	2 216 624
Inventarier, maskiner och installationer	171 633	91 355
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 408 155	2 307 979

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	77 500 000	77 500 000
Summa:	77 500 000	77 500 000

Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	146 948 831	144 530 009
Mark	43 271 335	43 271 335
Årets anskaffning byggnader	1 429 561	2 418 822
Utgående anskaffningsvärden	191 649 727	190 220 166
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 37 112 292	- 34 895 668
Årets avskrivning på byggnader	- 2 236 522	- 2 216 624
Utgående avskrivningar	-39 348 814	-37 112 292
Utgående redovisat värde	152 300 913	153 107 874
<i>Varav</i>		
Byggnader	109 029 578	109 836 539
Mark	43 271 335	43 271 335
Pågående nyanläggningar	10 795 497	3 510 239
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	139 859 000	124 113 000
Taxeringsvärde mark	162 392 000	154 861 000
	302 251 000	278 974 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	260 000 000	241 000 000
Lokaler	42 251 000	37 974 000
	302 251 000	278 974 000



Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 979 902	541 119
Årets anskaffningar	1 999 628	1 438 783
Utgående anskaffningsvärden	3 979 530	1 979 902
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 383 229	- 291 874
Årets avskrivningar	- 171 633	- 91 355
Utgående avskrivningar	- 554 862	- 383 229
Utgående redovisat värde	3 424 668	1 596 673
Not 13. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 510 239	3 381 439
Pågående nyanläggningar	7 285 258	128 800
Utgående anskaffningsvärden	10 795 497	3 510 239
Utgående redovisat värde	10 795 497	3 510 239
Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	450 159	457 052
Förutbetalda kostnader	417 273	320 925
Summa	867 432	777 977
Not 15. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 393 187	3 521 509
Transaktionskonto Handelsbanken	2 106 222	440 773
Placeringskonto Handelsbanken	20 000	20 000
Summa	9 519 409	3 982 282
Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	64 281 596	49 685 568
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 500 344	12 500 344
Summa	71 781 940	62 185 912



Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-03	2,35 %	17 288 832	17 485 400
Handelsbanken	2027-09-01	3,73 %	7 500 344	7 500 344
Handelsbanken	2026-12-30	2,82 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken*	2026-02-05	2,74 %	10 399 912	10 607 316
Handelsbanken*	2026-01-28	2,74 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-11-27	2,36 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,35 %	17 592 852	17 592 852
Handelsbanken	2026-09-02	2,36 %	5 000 000	0
Handelsbanken	2026-05-18	2,34 %	5 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			71 781 940	62 185 912

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

* Lånen lades om till rörlig ränta Stibor 3M.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	216 843	233 811
Upplupna räntekostnader	169 847	159 893
Förutbetalda intäkter	1 418 029	1 304 588
Upplupna revisionsarvoden	35 000	33 000
Upplupna kostnader	297 035	383 525
Summa	2 136 754	2 114 817

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har hållit årsavgifterna oförändrade från 2026-01-01.



Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Barbro Bodesjö
Ordförande

Magnus Eknor
Ledamot

Staffan Hempel
Ledamot

Ulf Eriksson
Ledamot

Hans Kipfer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 20:25

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie · 05.05.2026 15:47

DOCUMENT ID:

r1eeBOPABe

ENVELOPE ID:

SJJIBdDCWx-r1eeBOPABe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Rubinen 1.
pdf

19 pages

SHA-512:

2228b69b239173268b5a4ae646b9916fd281e11eb6d0fc
518ec145ebf0ee8db0d73da488177d88d7e420d4cc33fb
cab73bce7a4a773329fc817202f9896d7694

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ULF GÖSTA ERIKSSON	 Signed	05.05.2026 16:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/27)
	Authenticated	05.05.2026 16:07	Low	
HANS STAFFAN HEMPEL	 Signed	05.05.2026 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/25)
	Authenticated	05.05.2026 16:20	Low	
MAGNUS LENNART EKNOR	 Signed	05.05.2026 17:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/04/28)
	Authenticated	05.05.2026 17:44	Low	
BARBRO BODESJÖ	 Signed	05.05.2026 21:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1940/02/13)
	Authenticated	05.05.2026 21:45	Low	
HANS MARKUS KIPFER	 Signed	06.05.2026 00:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/07/23)
	Authenticated	05.05.2026 23:42	Low	
Joakim Rickard Häll	 Signed	06.05.2026 20:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
	Authenticated	06.05.2026 06:45	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rubinen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-06 18:26:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

