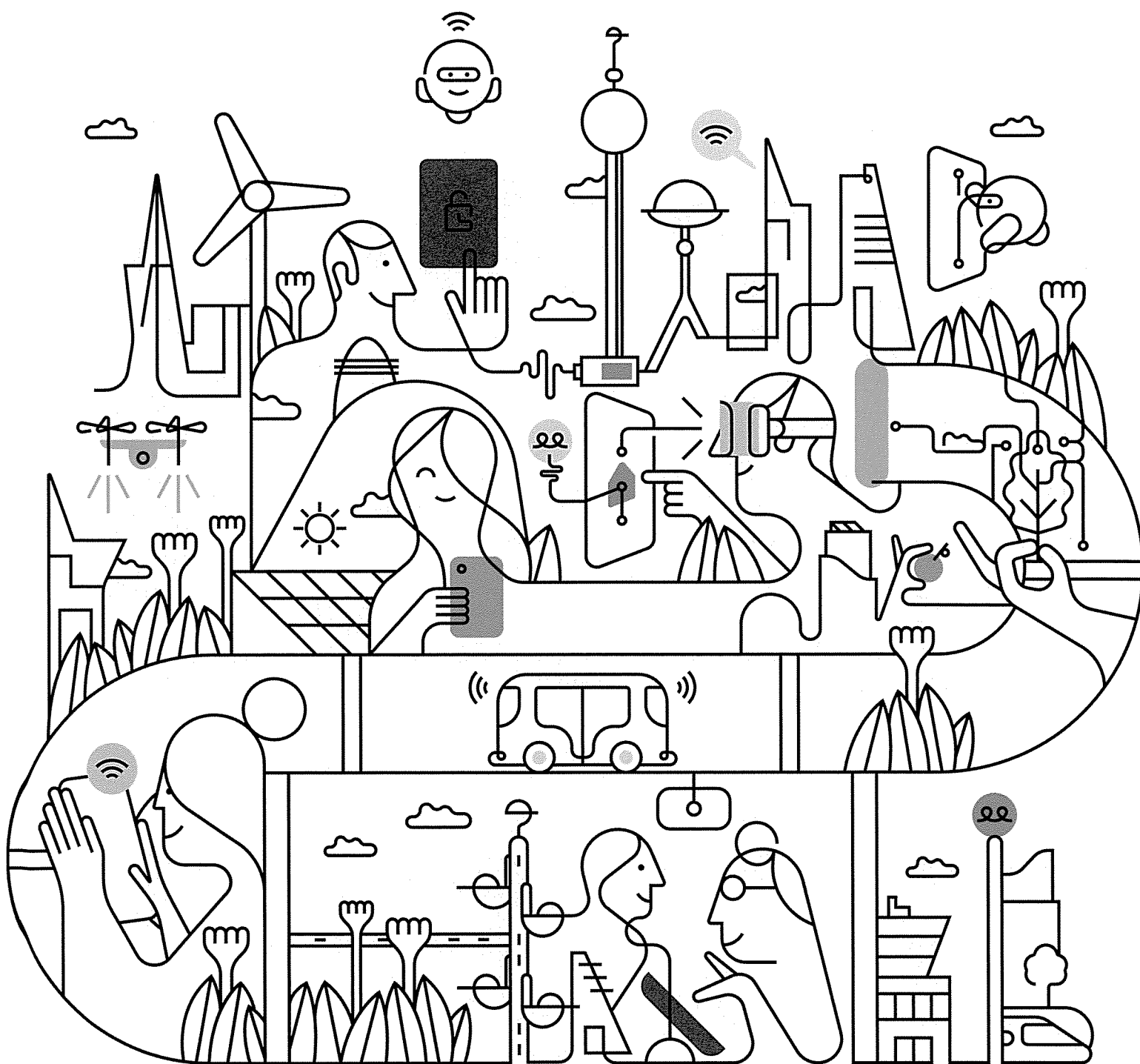




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rubinen - Safiren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tråsättra 1:824	1984	Österåker
Tråsättra 1:825	1984	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984-1985 och består av 1 flerbostadshus och 8 småhus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 6 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 201 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeanette Lisette Levin	Ordförande
Christofer Mattias Hiitti	Styrelseledamot
Eva Johansson	Styrelseledamot
Joakim Kavtaradze	Styrelseledamot
Peter Claes Gunnar Wallin	Styrelseledamot

Valberedning

Katarina Kullenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB Katrine Elbra Extern revisor
Bo Björklund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Utbyte altandörrar - Löpande byte av trasiga altandörrar
- 2023** ● Byte av vattenavstängningsventil till en fastighet
- Byte av golv och renovering av föreningslokal efter vattenläcka
- Stamspolning
- Åtgärder efter OVK

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av alla äldre vattenmätare
- Rengöring av dagvattenbrunnar
- Oljning av balkonger Smedjegärdesvägen
- Byte av resterande ytterdörrar

Avtal med leverantörer

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning & Ekonomisk förvaltning
Roslagsvatten	Sophämtning
Elkraft, samt EON	Elförsörjning
Globalconnect (fd. IP Only)	Fibernät
Stockholms Utemiljö AB (STUMAB)	Snöröjning
Boendes eget val	KabelTV
Securitas AB	Bevakning
Ragn-Sells Recycling AB	Tömning av Kretsloppsrum
Efuel (avslutades september 2023)	Debitering av elförbrukning av laddboxar
Wattif (startade oktober 2023)	Debitering av elförbrukning av laddboxar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av ökade lånekostnader och pågående inflation så beslutade styrelsen att höja avgiften med 4% samt att dubblera avgiften för extra parkeringsplats, detta tillsammans med en stram budget för 2024.

Förändringar i avtal

Föreningen har för 2024 bytt ekonomisk förvaltare till HSB Stockholm.

Övriga uppgifter

Tillsammans med stamspolningen utfördes filmning. Rören var i bättre skick än vad styrelsen hade befarat, så i nuläget finns ingen plan på att åtgärda rören. Rengöring av dagvattenbrunnar ska ske till våren.

Under räkenskapsåret så avgick Kati Diseklint och Haydar Hussein från styrelsen, Joakim Kavtaradze gick in som ordinarie ledamot.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 383 020	5 304 761	5 335 867	5 183 855
Resultat efter fin. poster	-53 760	59 360	-236 056	914 928
Soliditet (%)	4	4	4	4
Yttre fond	2 164 741	1 477 574	1 198 244	1 027 492
Taxeringsvärde	105 518 000	105 518 000	80 583 000	80 583 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 475	6 811	6 935	7 151
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 475	6 811	6 935	7 151
Sparande per kvm totalyta, kr	245	261	280	399
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	42	19	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	72	68	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	93	114	87	42
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,56	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 343 624 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten består till stor del av ökade räntekostnader som Styrelsen inte hade förutspått och då inte budgeterat för. Styrelsen har lagt en stram budget och agerat på höjda räntor samt inflation genom att höja avgiften

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 487 047	-	-	1 487 047
Upplåtelseavgifter	1 240 953	-	-	1 240 953
Fond, yttre underhåll	1 477 574	-81 833	769 000	2 164 741
Balanserat resultat	-2 546 671	141 193	-769 000	-3 174 478
Årets resultat	59 360	-59 360	-53 760	-53 760
Eget kapital	1 718 263	0	-53 760	1 664 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 405 478
Årets resultat	-53 760
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-769 000
Totalt	-3 228 238
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	133 577
Balanseras i ny räkning	-3 094 661

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 383 020	5 304 761
Övriga rörelseintäkter	3	53 063	13 191
Summa rörelseintäkter		5 436 083	5 317 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 494 397	-2 549 452
Övriga externa kostnader	9	-260 273	-227 833
Personalkostnader	10	-195 731	-233 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 436 580	-1 451 263
Summa rörelsekostnader		-4 386 981	-4 461 705
RÖRELSERESULTAT		1 049 102	856 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 848	5 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 128 710	-802 603
Summa finansiella poster		-1 102 862	-796 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 760	59 360
ÅRETS RESULTAT		-53 760	59 360

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	39 071 647	40 508 227
Pågående projekt	14	970 050	751 351
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 041 697	41 259 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 041 697	41 259 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 684	47 525
Övriga fordringar	15	132 411	855 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	28 016	61 317
Summa kortfristiga fordringar		177 111	964 544
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 530 561	2 085 001
Summa kassa och bank		2 530 561	2 085 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 707 672	3 049 545
SUMMA TILLGÅNGAR		42 749 369	44 309 123

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 728 000	2 728 000
Fond för yttre underhåll		2 164 741	1 477 574
Summa bundet eget kapital		4 892 741	4 205 574
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 174 478	-2 546 671
Årets resultat		-53 760	59 360
Summa ansamlad förlust		-3 228 238	-2 487 311
SUMMA EGET KAPITAL		1 664 503	1 718 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 186 261	30 929 955
Summa långfristiga skulder		29 186 261	30 929 955
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		179 887	207 426
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 964 340	10 704 577
Leverantörsskulder		91 487	110 273
Skatteskulder		68 044	46 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	594 847	591 692
Summa kortfristiga skulder		11 898 605	11 660 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 749 369	44 309 123

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 049 102	856 247
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 436 580	1 451 263
	2 485 682	2 307 510
Erhållen ränta	25 848	5 716
Erlagd ränta	-1 089 936	-797 868
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 421 594	1 515 358
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 840	79 971
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 837	-436 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 431 597	1 158 400
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 699	-103 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 699	-103 626
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 483 931	-1 371 140
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 483 931	-1 371 140
ÅRETS KASSAFLÖDE	-271 033	-316 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 833 441	3 149 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 562 408	2 833 441

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rubinen - Safiren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,33 - 12,5 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 966 836	4 893 344
Hysesintäkter p-plats	18 700	19 200
Vatten, moms	343 624	378 468
El, moms	20 423	0
Elintäkter laddstolpe	16 000	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	694	0
Pantsättningsavgift	6 825	13 766
Överlåtelseavgift	9 191	0
Öres- och kronutjämning	7	-16
Summa	5 383 020	5 304 761

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	27 500	0
Övriga intäkter	25 563	13 191
Summa	53 063	13 191

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 458
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 311	0
Städning utöver avtal	3 500	0
Bevakning	65 133	128 917
Gårdkostnader	4 873	14 732
Gemensamma utrymmen	8 961	3 416
Sophantering	470	0
Snöröjning/sandning	122 782	92 106
Serviceavtal	4 384	0
Fordon	19 726	14 799
Förbrukningsmaterial	5 513	50 850
Summa	239 653	310 277

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	30 772
Huskröpp utvändigt	0	5 456
Hyseslokaler	1 794	3 950
Tvättstuga	0	3 308
Trapphus/port/entr	36 188	57 631
Dörrar och lås/porttele	32 574	25 705
VVS	27 784	56 148
Ventilation	130 628	116 816
Elinstallationer	18 594	155 504
Tele/TV/bredband/porttelefon	23 664	1 744
Tak	7 848	11 833
Fönster	21 779	53 924
Balkonger/altaner	34 364	0
Vattenskada	0	37 900
Skador/klotter/skadegörelse	71 434	0
Summa	406 651	560 691

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	29 099
Stambyte	85 750	0
Entr/trapphus	22 202	0
Värmeanläggning	25 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	52 734
Summa	133 577	81 833

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	98 805	253 771
Vatten	476 655	443 171
Sophämtning/renhållning	277 124	177 869
Grovsopor	8 565	11 213
Summa	861 149	886 023

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	160 703	149 649
Självrisk	103 300	0
Fordonsförsäkring	1 435	0
Bredband	20 928	19 184
Fastighetsskatt	567 001	541 794
Summa	853 367	710 627

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 291	1 564
Tele- och datakommunikation	20 881	28 760
Juridiska åtgärder	0	9 775
Inkassokostnader	3 089	7 853
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	240	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	18 750
Styrelseomkostnader	8 205	1 500
Fritids och trivselkostnader	9 818	5 782
Föreningskostnader	6 371	14 909
Förvaltningsarvode enl avtal	90 505	88 593
Överlåtelsekostnad	12 865	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Korttidsinventarier	0	4 997
Administration	32 232	27 417
Konsultkostnader	28 313	11 183
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 750
Övriga externa kostnader avdragsgillt	159	0
Summa	260 273	227 833

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	146 900	144 900
Revisionsarvode arvoderad	3 000	0
Arbetsgivaravgifter	45 831	88 258
Summa	195 731	233 158

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 128 587	798 258
Dröjsmålsränta	100	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	23	0
Övriga räntekostnader	0	4 345
Summa	1 128 710	802 603

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 453 072	50 453 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 453 072	50 453 072
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 944 845	-8 509 694
Årets avskrivning	-1 436 580	-1 435 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 381 425	-9 944 845
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 071 647	40 508 227
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 100 000</i>	<i>2 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 178 000	57 178 000
Taxeringsvärde mark	48 340 000	48 340 000
Summa	105 518 000	105 518 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 465 465	1 465 465
Utgående anskaffningsvärde	1 465 465	1 465 465
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 465 465	-1 449 353
Avskrivningar	0	-16 112
Utgående avskrivning	-1 465 465	-1 465 465
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	751 351	647 725
Anskaffningar under året	218 699	103 626
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	970 050	751 351

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48 292	45 487
Momsavräkning	35 197	15 761
Klientmedel	0	748 194
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 442
Övriga kortfristiga fordringar	0	41 632
Avräkning övrigt	17 075	0
OBS-konto	0	-60
Transaktionskonto	27 859	0
Borgo räntekonto	3 987	246
Summa	132 411	855 702

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	36 990
Förutbet försäkr premier	26 272	24 327
Förutbet bredband	1 744	0
Summa	28 016	61 317

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2028-09-01	2,36 %	922 338	925 562
Handelsbanken	2024-01-30	1,68 %	2 597 635	2 892 127
Handelsbanken	2026-03-01	2,95 %	3 200 000	3 200 000
Handelsbanken	2030-12-01	1,39 %	6 218 933	6 245 488
Handelsbanken	2025-06-01	2,65 %	6 973 932	7 005 487
Handelsbanken	2025-12-01	2,90 %	2 030 453	2 030 453
Handelsbanken	2031-03-30	1,65 %	2 975 972	2 986 640
Handelsbanken	2031-06-01	1,63 %	1 390 681	1 460 277
Handelsbanken	2024-03-01	4,92 %	5 358 705	6 376 827
Handelsbanken	2027-12-30	4,09 %	5 473 952	5 487 671
Handelsbanken	2024-02-01	4,84 %	3 008 000	3 024 000
Summa			40 150 601	41 634 532
Varav kortfristig del			10 964 340	10 704 577

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 150 601 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	27 685	3 457
Uppl kostn räntor	89 726	50 952
Uppl kostnad arvoden	64 774	64 774
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 352	20 352
Förutbet hyror/avgifter	8 152	452 157
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	384 158	0
Summa	594 847	591 692

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 871 000	50 871 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

Christofer Mattias Hiitti
Styrelseledamot

Eva Johansson
Styrelseledamot

Jeanette Lisette Levin
Ordförande

Joakim Kavtaradze
Styrelseledamot

Peter Claes Gunnar Wallin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Bo Björklund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 20:03

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 22.04.2024 18:33

DOCUMENT ID:
S1SUWGNbR

ENVELOPE ID:
BJLN8WGEZ0-S1SUWGNbR

DOCUMENT NAME:

Brf Rubinen - Safiren, 716418-7655 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christofer Mattias Hiitti christofer.jh@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:35 22.04.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/18) IP: 176.10.136.216
2. Jeanette Lisette Levin Jeanette_levin@Outlook.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:37 22.04.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/04) IP: 104.28.31.63
3. MÄRTA EVA CHRISTIN JOHANSSON evajo15@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:42 22.04.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/15) IP: 193.150.254.24
4. Peter Claes Gunnar Wallin gunnar.wallin@outlook.com	Signed Authenticated	22.04.2024 19:05 22.04.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/20) IP: 193.150.252.196
5. JOAKIM KAVTARADZE joakimkavtaradze@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 19:06 22.04.2024 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/12) IP: 151.177.99.171
6. BO KLAS EVERT BJÖRKLUND bjorklundbo@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 19:38 22.04.2024 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/06/09) IP: 94.191.136.88
7. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	22.04.2024 20:03 22.04.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rubinen-Safiren, org. nr 716418-7655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rubinen-Safiren för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rubinen-Safiren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Bo Björklund
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 20:04

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.04.2024 18:33

DOCUMENT ID:
SJ-rlWG4ZA

ENVELOPE ID:
H1N8ZMEWA-SJ-rlWG4ZA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Rubinen-Safiren.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO KLAS EVERT BJÖRKLUND bjorklundbo@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 19:12 22.04.2024 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/06/09) IP: 94.191.136.254
2. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	 Signed Authenticated	22.04.2024 20:04 22.04.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

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

