

Bostadsrättsföreningen Rubinen 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Rubinen 1

Org.nr: 716425-8027

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen 1, 716425-8027, med säte i Solna, , får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

Ledamot	Barbro Bodesjö	2025
Ledamot	Magnus Eknor	2025
Ledamot	Ylva Sjöblom	2026
Ledamot	Staffan Hempel	2026
Ledamot	Ulf Eriksson	2026
Suppleant	Petra Hansson	2025
Suppleant	Beata Radamson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Joakim Häll Kungsbron Borevision
Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nikola Milonjic och Sven Hedly.

Firmateckning

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



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
Föreningslokal	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	Ownit Broadband 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 1 258 948 kr (1 553 329 kr 2023) och planerat underhåll för 2 534 219 kr (1 778 578 kr 2023). 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 den 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Det gångna året var ett händelserikt år för vår förening och styrelsen lade ner ett omfattande arbete för att säkerställa en trygg, välskött och trivsamt boendemiljö för alla medlemmar. Vi har haft ett stort engagemang i både löpande förvaltning och mer långsiktiga frågor med målet att förvalta fastigheten på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Under året har styrelsen träffats regelbundet för hanterat många ärenden, stora som små, och drivit flera viktiga projekt framåt – allt med medlemmarnas bästa i fokus. Det mesta arbetet sker oftast i det tysta men är avgörande för föreningens ekonomi, underhåll och gemenskap.

Under året har vi haft glädjen att önska nya lokalhyresgäster välkomna – gynekologmottagning, Eva Svanborg, frisören Mohair och italienska restaurangen Due Piani. En lägenhet om 58 kvm har omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt och sålts.

Bland årets större åtgärder bör nämnas det stora stambytet som ägde rum under stora delar av fastigheten på Skytteholmsvägen. Arbetet var omfattande och försvårades på grund av sättningar i marken under rören. Rörstråk, från byggåret, i Due Piani's källare har bytts ut och en ventilationsanläggning installerats. Upphandling av tak- och terrassrenovering har genomförts och är planerat att starta i april 2025. I takprojektet påbörjades även att se över möjligheten till att investera i solceller. Projektet med gemensam el (IMD) slutfördes och installation av 3-fas är klar på Centralvägen 17 till 21 och Skytteholmsvägen 26.

Annat att noteras är att tvisten med Solna Maten kom till ett avslut i och med att Svea hovrätt inte beviljade dem prövningstillstånd. Cyklar som mellanlagra i några år med anledning av avsaknad av anspråkstagare är bortforslade samt att vår förvaltare Bredablick bytt ekonomisystem vilket medfört mycket extra arbete för styrelsen.

Våra årliga höst och vårstädningar med efterföljande fika genomfördes med fina resultat. Extra informationsmöten hölls med god uppslutning. Vi i styrelsen hoppas så klart på att fler och fler framöver dyker upp på våra sammankomster för att ytterligare stärka vår förenings gemenskap och fortsatta förvaltning av vår fina fastighet.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

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

Beviljad andrahandsuthyrning 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 128 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 133 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

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 987	8 759	8 715	8 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 701	-5 083	-230	-155
Förändring av underhållsfond, tkr	-1 533	-942	560	-180
Resultat efter fondförändringar, tkr	-2 168	-2 655	-790	25
Sparande, kr/kvm	133	86	229	292
Soliditet, (%)	60	62	63	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	631	484	464	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	46	40	38	38
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	513	456	436	439
Lokalhyra, kr/kvm	2 135	1 911	1 924	1 796
Bostadshyra, kr/kvm	1 181	1 229	1 191	1 155
Driftkostnad, kr/kvm	481	444	460	413
Energikostnad, kr/kvm	227	189	189	182
Ränta, kr/kvm	206	146	85	95
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	49	86	86	72
Lån, kr/kvm	6 394	5 919	5 974	6 035
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 614	7 975	8 049	8 131
Räntekänslighet, (%)	14	16	17	18
Snittränta, (%)	3.22	2.47	1.43	1.60

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	103 885 110	1 532 946	- 1 727 314	- 5 082 805
Disposition enligt föreningsstämma			-5 082 805	5 082 805
Avsättning till underhållsfond		476 000	-476 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-2 008 946	2 008 946	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat	3 295 000			- 3 701 041
Vid årets slut	107 180 110	0	- 5 277 173	- 3 701 041

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 810 119
Årets resultat före fondförändring	- 3 701 041
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 476 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 008 946
Summa över/underskott	- 8 978 214

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 8 978 214
Totalt	- 8 978 214

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	8 456 306	8 104 685
Övriga rörelseintäkter	3	1 530 694	654 611
Summa rörelseintäkter		9 987 000	8 759 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-1 258 948	-1 553 329
Planerat underhåll	5	-2 534 219	-1 778 578
Driftskostnader	6	-4 681 218	-4 319 519
Övriga kostnader	7	-736 639	-2 412 083
Personalkostnader	8	-216 843	-207 298
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 307 979	-2 182 041
Summa rörelsekostnader		-11 735 846	-12 452 848
RÖRELSERESULTAT		-1 748 846	-3 693 552
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		51 630	33 080
Räntekostnader		-2 003 825	-1 422 333
Summa finansiella poster		-1 952 195	-1 389 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 701 041	-5 082 805
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 701 041	-5 082 805
ÅRETS RESULTAT		-3 701 041	-5 082 805



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	153 107 874	152 905 676
Inventarier, maskiner och installationer	12	1 596 673	249 245
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	3 510 239	3 381 440
Summa materiella anläggningstillgångar		158 214 786	156 536 361
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 214 786	156 536 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		342 984	2 874
Övriga fordringar		410 899	383 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	777 977	221 867
Summa kortfristiga fordringar		1 531 860	608 453
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	3 982 282	1 886 998
Summa kassa och bank		3 982 282	1 886 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 514 142	2 495 451
SUMMA TILLGÅNGAR		163 728 928	159 031 812



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 180 110	103 885 110
Underhållsfond		0	1 532 946
Summa bundet eget kapital		107 180 110	105 418 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 277 173	-1 727 314
Årets resultat		-3 701 041	-5 082 805
Summa fritt eget kapital		-8 978 214	-6 810 119
SUMMA EGET KAPITAL		98 201 896	98 607 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	12 500 344	24 882 026
Summa långfristiga skulder		12 500 344	24 882 026
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 500 344	24 882 026
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	49 685 568	32 686 610
Depositioner		404 369	357 640
Leverantörsskulder		642 741	767 535
Skatteskulder		24 888	21 116
Övriga skulder		154 305	87 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 114 817	1 621 248
Summa kortfristiga skulder		53 026 688	35 541 849
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		53 026 688	35 541 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 728 928	159 031 812



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 748 846	-3 693 552
Avskrivningar		2 307 979	2 182 041
Summa		559 133	-1 511 511
Erhållen ränta		51 629	33 080
Erlagd ränta		-2 003 825	-1 422 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 393 063	-2 900 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-852 805	541 316
Förändring av rörelseskulder		415 279	-201 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 830 589	-2 560 492
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 986 404	-734 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 986 404	-734 497
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		3 295 000	0
Upptagna lån		5 000 000	7 521 592
Amortering av låneskulder		-382 724	-8 060 684
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 912 276	-539 092
Årets kassaflöde		2 095 283	-3 834 081
Likvida medel vid årets början		1 886 998	5 721 079
Likvida medel vid årets slut		3 982 282	1 886 998



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



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Tvättstuga	33
Tvättmaskin	5
Renovering av frånluftsfilter	25
Stambyte och relining	33
Ombyggnation övrigt	33
Skyddsrum	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 702 936	3 290 358
Hyror lokaler	4 701 760	4 363 177
Intäktsreduktioner lokaler	-532 687	-154 494
Hyror bostäder	360 324	374 736
Hyror p-platser/garage	223 973	230 908
Totalt årsavgifter och hyror	8 456 306	8 104 685

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 054	18 698
El	637 492	14 565
Debiterad fastighetsskatt	317 586	302 646
Försäkringsersättningar	50 201	10 280
Överlåtelseavgifter	11 344	10 189
Övriga intäkter	289 756	96 213
Kommunikation	214 261	202 020
Totalt övriga rörelseintäkter	1 530 694	654 611

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, återbetalning av deposition i form av 200 000 kr.



Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	135 225	29 236
Reparation hiss	130 368	103 827
Armaturer, gemensamma utrymmen	54 315	531
Reparation bostäder	161 845	0
Reparation lokaler	7 556	480 966
Övriga installationer	49 313	2 366
Reparation markytor	18 124	0
Klottersanering	2 427	4 879
Skadedjur	69 501	0
Vattenskador	68 091	20 062
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 988	46 722
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 163	168 069
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 885	86 675
VA & sanitet, installationer	239 363	216 215
Värme, installationer	26 806	16 815
Ventilation, installationer	15 371	285 106
El, installationer	179 607	24 497
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	67 363
Totalt reparationer	1 258 948	1 553 329

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, fasader	305 999	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	130 796	472 137
Underhåll hiss	21 875	93 625
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 046	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 088	802 574
El, installationer	80 881	240 590
VA & sanitet, installationer	1 961 534	0
Underhåll markytor	0	169 652
Totalt planerat underhåll	2 534 219	1 778 578



Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	514 315	285 713
Uppvärmning	1 480 819	1 411 678
Vatten och avlopp	216 802	142 343
Avfallshantering	190 063	163 678
Sotning	40 281	20 068
Teknisk förvaltning	839 589	751 175
Serviceavtal	179 030	154 640
Besiktningkostnader	34 944	129 860
Systematiskt brandskyddsarbete	20 124	50 512
Snöröjning	154 473	207 946
Bevakningskostnader	8 546	8 132
Övriga utgifter för köpta tjänster	44 303	12 126
Bredband	86 413	104 846
Kabel-TV	150 877	148 270
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 334	4 610
Försäkringar	151 917	139 279
Förbrukningsmaterial	35 133	58 159
Hyressättningsavgift	556	556
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	529 700	525 928
Totalt driftskostnader	4 681 218	4 319 519

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Förvaltningskostnader	187 021	180 358
Revision	32 977	31 133
Reklam och PR	49 800	0
Tele och post	7 784	13 660
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	125	9
Befarade hyres- och avgiftsförluster	0	1 486 621
Jurist- och advokatkostnader	203 751	627 284
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	27 154	52 344
Kontorsmateriel och trycksaker	0	674
Bankkostnader	3 717	3 330
Frakter och transporter	0	450
IT-tjänster	5 094	2 468
Övriga externa tjänster	120 710	8 021
Övriga externa kostnader	92 825	1
Totalt övriga kostnader	736 639	2 412 083

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	51 843	42 298
Styrelsearvode	165 000	165 000
Totalt personalkostnader	216 843	207 298

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



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	2 216 624	2 139 918
Inventarier, maskiner och installationer	91 355	42 123
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 307 979	2 182 041

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	77 500 000	77 500 000
Summa:	77 500 000	77 500 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	144 530 009	144 065 349
Mark	43 271 335	43 271 335
Årets anskaffning byggnader	2 418 822	464 659
Utgående anskaffningsvärden	190 220 166	187 801 343
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 34 895 668	- 32 755 750
Årets avskrivning på byggnader	- 2 216 624	- 2 139 917
Utgående avskrivningar	-37 112 292	-34 895 667
Utgående redovisat värde	153 107 874	152 905 676
<i>Varav</i>		
Byggnader	109 836 539	109 634 341
Mark	43 271 335	43 271 335
Pågående nyanläggningar	3 510 239	3 381 440
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	124 113 000	124 113 000
Taxeringsvärde mark	154 861 000	154 861 000
	278 974 000	278 974 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	241 000 000	241 000 000
Lokaler	37 974 000	37 974 000
	278 974 000	278 974 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	541 119	541 119
Årets anskaffningar	1 438 783	0
Utgående anskaffningsvärden	1 979 902	541 119
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 291 874	- 249 751
Årets avskrivningar	- 91 355	- 42 123
Utgående avskrivningar	- 383 229	- 291 874
Utgående redovisat värde	1 596 673	249 245



Not 13. Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 381 439	3 111 602
Pågående nyanläggningar	128 800	269 838
Utgående anskaffningsvärden	3 510 239	3 381 440
Utgående redovisat värde	3 510 239	3 381 440

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	457 052	0
Förutbetalda kostnader	320 925	221 867
Summa	777 977	221 867

Not 15. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 521 509	1 878 122
Transaktionskonto Handelsbanken	440 773	8 876
Placeringskonto Handelsbanken	20 000	0
Summa	3 982 282	1 886 998

Not 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	49 685 568	32 686 610
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 500 344	17 445 426
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	7 436 600
Summa	62 185 912	57 568 636

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,29 %	17 485 400	17 632 826
Handelsbanken	2027-09-01	3,73 %	7 500 344	7 521 592
Handelsbanken	2026-12-30	2,82 %	5 000 000	0
Handelsbanken	2025-02-04	3,74 %	10 607 316	10 772 224
Handelsbanken	2025-01-28	3,74 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-02-27	3,49 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,85 %	17 592 852	17 641 994
Summa skulder till kreditinstitut			62 185 912	57 568 636

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

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	233 811	216 843
Upplupna räntekostnader	159 893	210 583
Förutbetalda intäkter	1 304 588	820 563
Upplupna revisionsarvoden	33 000	31 300
Upplupna kostnader	383 525	341 959
Summa	2 114 817	1 621 248

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från och med 2025-01-01.





Underskrifter

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

Barbro Bodesjö
Ledamot

Magnus Eknor
Ledamot

Ylva Sjöblom
Ledamot

Staffan Hempel
Ledamot

Ulf Eriksson
Ledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 10:20

SENT BY OWNER:
Smedra Gourie - 05.05.2025 09:55

DOCUMENT ID:
r1gXGyxLlxe

ENVELOPE ID:
Bk7zkeLgxe-r1gXGyxLlxe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Rubinen 1.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
STAFFAN HEMPEL	Signed	05.05.2025 10:06	eID	
	Authenticated	05.05.2025 09:58	Low	
ULF ERIKSSON	Signed	05.05.2025 10:08	eID	
	Authenticated	05.05.2025 10:05	Low	
Ylva Marianne Sjöblom	Signed	05.05.2025 10:15	eID	
	Authenticated	05.05.2025 10:01	Low	
BARBRO BODESJÖ	Signed	05.05.2025 10:51	eID	
	Authenticated	05.05.2025 10:43	Low	
MAGNUS LENNART EKNOR	Signed	05.05.2025 11:48	eID	
	Authenticated	05.05.2025 11:45	Low	
Joakim Rickard Häll	Signed	06.05.2025 10:20	eID	
	Authenticated	06.05.2025 09:56	Low	

* 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.



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 2024.

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 2024 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 (ISA) 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

2025-05-06 08:21:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: T6M1K-DCOH7-3PK37-0N73K-XQ2AW-WN2WM

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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaper och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter 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

