



ÅRSREDOVISNING

från din bostadsrättsförening 2022-07-01 – 2023-06-30

Inkluderar kallelse, dagordning, revisionsberättelse samt ordlista

www.brfrubinen.se



Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Torsdag 9 november 2023, kl 19:00, föreningslokalen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid extra föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/revisorer och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
 - a. Andra läsning av nya stadgar för HSB Brf Rubinen i Nacka.
26. Föreningsstämman avslutas

Den ordinarie föreningsstämman har en ”andra läsning” för att ta ställning till styrelsens förslag om nya stadgar. Stadgarna godkändes på föreningens extra föreningsstämma i september 2023.

Styrelsens förslag om nya stadgar finns på [hemsidan](#) (Dokument) och [MittHSB](#)

Rösträtt

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

- Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.
- Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.
- Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Saltsjö-Boo den 10 oktober 2023
Styrelsen

***For translation of this information please use for example the
Microsoft Translator App***



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1996 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 42:3	1969-02-03	1969
Orminge 42:4	1969-02-03	1969 och 2002
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11198
72	Förråd	0
115	P-platser	0
Totalt 319 objekt		11198

Lägenheterna i föreningen har en yta om:

70 kvadratmeter (2 - 3 rum och kök)

90 kvadratmeter (3 - 4 rum och kök)

93 kvadratmeter (3 - 4 rum och kök)



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clas Holst	Ordförande	2020-12-18	
Janurban Modigh	HSB-Ledamot	2021-12-07	
Javier Gallegos Pacheco	Ledamot	2012-10-26	
Ditte Waldton	Ledamot	2021-12-07	2022-08-31
Britt Haglund	Ledamot	2021-12-07	
Susanne Jonsson	Ledamot	2017-11-22	
Elena Urtoller	Ledamot	2020-12-03	2023-01-04
Jessica Otterstål	Ledamot	2020-01-29	
Erik Linder	Ledamot	2023-01-04	
David Bergquist	Ledamot	2023-01-04	
Roy Eriksson	Ledamot	2020-12-03	2023-01-04
Srdan Prokopljivic	Ledamot	2021-12-07	2023-01-04

Datumen ovan anger när funktionsändringen registrerades hos Bolagsverket.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Javier Gallegos Pacheco, Clas Holst, Susanne Jonsson och Britt Haglund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Javier Gallegos Pacheco, Ditte Waldton, Britt Haglund, Susanne Jonsson, Clas Holst, Roy Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Åsa Lodin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Rolf Kjellberg (sammankallande), Nicklas Berglin samt Srdan Prokopljivic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2022. På stämman deltog 38 medlemmar varav 35 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Årsavgifter och eldebitering**

Under året har årsavgifterna för bostadslägenheterna höjts med 5 % (från juli 2022). Styrelsen beslutade i juni 2023 att avgiften ska höjas med 14 % från och med oktober verksamhetsåret 2023–2024.

Föreningen tillämpar individuell el-mätning och medlemmarnas förbrukning debiteras på avgiftsavierna i efterskott. Sedan förbrukningsmånaden augusti 2022 tillämpas rörlig prissättning utifrån det pris per kWh som föreningen betalar till leverantören.

Ekonomi och juridik

I december 2022 satte föreningen om två av sina lån. Utifrån det rådande ränteläget gjordes i samband med detta en extra amortering om 1 mkr för att minska föreningens skuldsättning.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft stort fokus på att hålla nere föreningens kostnader och bland annat jobbat med genomgång av befintliga avtal. Under hösten 2022 fördes samtal med HSB om uppdatering av avtalen om ekonomisk och administrativ förvaltning och nya avtal trädde i kraft från 1 januari 2023. Avtal har under året också tecknats med HSB avseende teknisk fastighetsplanering och underhållsplan samt för nyckeltalsrapporter och verksamhetsanalys. Under våren har avtalen för teknisk fastighetsförvaltning och drift samt markskötsel och snöröjning sagts upp och arbetet med ny upphandling har inletts.

Med anledning av lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 har HSB tagit fram nya normalstadgar. Under våren har dessa gått igenom för att kartlägga och förbereda de ändringar som detta medför avseende föreningens stadgar.

Byggnader och mark

Projektet avseende laddplatser för el- och hybridbilar har fortgått och under året har bland annat en genomgång gjorts på plats tillsammans med en möjlig leverantör för att närmare undersöka våra ekonomiska, tekniska och praktiska förutsättningar i förhållande till deras system.

Med utgångspunkt i den balkongbesiktning som genomfördes i maj 2022 har en entreprenad för målning av skärmtak upphandlats. Entreprenören inledde arbetet med balkongmålningen under maj 2023.

Trädgårdsgruppen, som består av ideellt aktiva medlemmar, har från sommaren 2022 och framåt arbetat med att nollställa våra planteringar. Gruppen har också tagit fram underlag för fortsatt planering avseende t.ex. klimatsmarta växter, bevattning och framtida skötselbehov.

Underhållsplan och fastighetsbesiktning

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan. Planens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Stadgeenlig underhållssyn genomfördes den 7 november 2022. Under våren 2023 har en grundlig genomgång och uppdatering av underhållsplanen genomförts. HSB:s fastighetstekniker utförde som ett led i detta en utförlig fastighetsbesiktning i april 2023.

De senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Betongreparationer fasad, balkong och pelare
2016	Byte fläktaggregat
2017	Två nya grovtvättmaskiner
2018	Systematisk Brandskyddsanalys samt åtgärder
2020	Spolning stammar
2020	Tvätt tak, fasad och balkonger samt målning balkongfronter
2020	Byt belysning övre parkeringsytan
2020-2021	Renovering kök föreningslokal
2021	Målning tvättstugor
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och garantibesiktning fläktaggregat inkl. åtgärder
2022-2023	Nollställning av planteringar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning skärmtak samt komplettering snörasskydd
2023	Utredning och framtagande av förfrågningsunderlag för framtida fasadprojekt
2023-2024	Utredning avseende energi och vattenledningssystem
2024	Stamspolning
2024	Utvändig målning föreningslokal och mopedförråd
2024-2027	Fasadrenovering
2024-2027	Energiprojekt
2024-2027	Renovering vattenledningssystem

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningens ekonomiska hållbarhetsarbete är inriktat på att hushålla med resurser, ta ett långsiktigt ansvar och motverka ekonomisk brottslighet. I detta ingår att styrelsen löpande följer upp och ser över kostnader och avtal samt avgifter och hyror för att säkerställa en trygg och hållbar ekonomi över tid. Som skydd mot ekonomiska oegentligheter har föreningen, förutom en fastställd attestordning och kontrollfunktioner genom såväl intern föreningsvald revisor som av HSB utsedd yrkesrevisor, även extern ekonomisk och finansiell förvaltning via HSB.

Miljö

Det finns ett stort engagemang för den ekologiska hållbarheten i föreningen. Föreningen har källsorteringsrum för hushållssopor med kärl för bland annat olika typer av förpackningar, batterier, ljuskällor och matavfall. Det finns även ett grovsoprum där det finns en återbrukshörna och behållare för klädinsamling. Det finns också möjlighet för medlemmarna att odla till exempel örter, bär och grönsaker i pallkragar på en av föreningens gårdar.

Även avseende energianvändningen tar föreningen ett miljömässigt ansvar genom att exempelvis tillämpa individuell mätning av elförbrukningen, ha energisnåla ljuskällor som är timer eller närvaorstyrda i gemensamma ytor och genom att ha en modern

och injusterad undercentral. Föreningen har också portföljupphandlad el, som är klimatkompenserad genom vind- och solparker i Indien, genom Boo Energi.

Social

Föreningen har trivsamma utemiljöer med plats för social gemenskap. Bland annat finns flera iordningställda uteplatser, gemensamma grillar och olika typer av lekytor. Det arrangeras även gemensamma höst- och vårstädningar och det finns en trädgårdsgrupp som består av medlemmar med särskilt intresse och engagemang för föreningens gårdar och planteringar. I föreningen finns också bastu och gym samt en föreningslokal som kan hyras för sammankomster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	132	141	150	174	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 725	2 868	2 925	2 982	3 036
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	245	230	173	173	182
Driftskostnad, kr/kvm	650	573	541	522	535
Årsavgifter, kr/kvm	753	713	703	703	703
Totala intäkter, kr/kvm	828	743	729	731	729
Nettoomsättning, tkr	10 083	8 879	8 703	8 792	8 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	566	842	-914	220	224
Soliditet, %	1	0	-3	0	-1

*Soliditeten är lågt men det finns ett betydande övertvärde i föreningens fastighet.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 269 100	0	0	1 269 100
Underhållsfond, kr	4 475 137	452 959	0	4 928 096
S:a bundet eget kapital, kr	5 744 237	452 959	0	6 197 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 635 969	841 743	-452 959	-6 247 185
Årets resultat, kr	841 743	-841 743	565 634	565 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 794 226	0	112 675	-5 681 551
S:a eget kapital, kr	-49 989	452 959	112 675	515 645

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 485 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 041 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 794 226
Årets resultat, kr	565 634
Reservation till underhållsfond, kr	-485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 041
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 681 551

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 681 551
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 082 561	8 876 454
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 590 514	-6 512 676
Övriga externa kostnader	Not 3	-138 249	-113 689
Planerat underhåll		-32 041	-182 214
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-344 840	-303 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-916 651	-600 000
Summa rörelsekostnader		-9 022 296	-7 711 724
Rörelseresultat		1 060 265	1 164 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 551	8 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-530 183	-331 108
Summa finansiella poster		-494 632	-322 987
Årets resultat		565 634	841 743

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 29 573 736 30 490 387

Pågående nyanläggningar

Not 8 1 092 813 0

30 666 549 30 490 387

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

30 667 049 30 490 887

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

800 993

Avräkningskonto HSB Stockholm

925 910 1 487 520

Placeringskonto HSB Stockholm

800 000 0

Övriga fordringar

Not 10 10 933 10 714

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 639 364 307 569

2 377 007 1 806 796

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 2 700 000

Kassa och bank

Not 13 0 18 828

Summa omsättningstillgångar

3 877 007 4 525 624

Summa tillgångar**34 544 056 35 016 511**

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 269 100	1 269 100
Yttre underhållsfond		4 928 096	4 475 137
		<u>6 197 196</u>	<u>5 744 237</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 247 185	-6 635 969
Årets resultat		565 634	841 743
		<u>-5 681 551</u>	<u>-5 794 226</u>
Summa eget kapital		<u>515 645</u>	<u>-49 989</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 303 614	18 607 228
		<u>9 303 614</u>	<u>18 607 228</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 007 715	14 354 101
Leverantörsskulder		655 281	117 459
Skatteskulder		17 884	8 644
Fond för inre underhåll		571 808	578 123
Övriga skulder	Not 16	8 137	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 463 972	1 400 918
		<u>24 724 797</u>	<u>16 459 273</u>
Summa skulder		<u>34 028 411</u>	<u>35 066 501</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 544 056</u>	<u>35 016 511</u>

Kassaflödesanalys	2023-06-30	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	565 634	841 743
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	916 651	600 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 482 285	1 441 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-331 820	60 849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	611 910	-77 534
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 762 375	1 425 058
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 092 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 092 813	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 650 000	-650 000
Årets kassaflöde	-980 438	775 058
Likvida medel vid årets början	4 206 348	3 431 290
Likvida medel vid årets slut	3 225 910	4 206 348

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har gått över från K2 till K3 fr.o.m. räkenskapsåret 2022/2023.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 352 466 kr.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 428 404	7 987 604
Individuell mätning el	601 584	344 835
Hyrer	374 090	368 668
Bredband	198 125	198 000
Elstöd	246 771	0
Försäkringsersättning	214 362	0
Övriga intäkter	73 450	34 435
Bruttoomsättning	10 136 786	8 933 542
Avgifts- och hyresbortfall	-15 835	-18 674
Hyresförluster	0	-24
Avsatt till inre fond	-38 390	-38 390
	10 082 561	8 876 454
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 194 802	972 448
Reparationer	1 071 467	777 937
El	1 371 804	1 090 155
Uppvärmning	1 259 938	1 207 596
Vatten	781 042	695 302
Sophämtning	274 123	304 202
Fastighetsförsäkring	196 282	175 792
Kabel-TV och bredband	390 461	365 831
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	218 705	214 608
Förvaltningsarvoden	794 671	676 288
Övriga driftkostnader	37 219	32 518
	7 590 514	6 512 676
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 310	19 542
Administrationskostnader	50 373	24 936
Extern revision	17 000	26 882
Konsultkostnader	2 254	0
Medlemsavgifter	42 312	42 330
	138 249	113 689
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	230 746	215 503
Revisionsarvode	15 060	11 540
Övriga arvoden	11 350	14 290
Sociala avgifter	87 684	61 812
	344 840	303 145
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	494	970
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 738	307
Ränteintäkter skattekonto	219	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	28 818	6 559
Övriga ränteintäkter	282	284
	35 551	8 121
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	529 653	330 547
Övriga räntekostnader	530	561
	530 183	331 108

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	47 789 765	47 789 765
Anskaffningsvärde mark	1 009 040	1 009 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 798 805	48 798 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 308 418	-17 708 418
Årets avskrivningar	-916 651	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 225 069	-18 308 418
Utgående bokfört värde	29 573 736	30 490 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	405 000	405 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	609 000	609 000
Summa taxeringsvärde	198 014 000	198 014 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 092 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 813	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 933	10 714
	10 933	10 714
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	382 834	306 636
Upplupna intäkter	256 530	933
	639 364	307 569
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	2 700 000
	1 500 000	2 700 000

Noter		2023-06-30	2022-06-30																														
Not 13	Kassa och bank																																
	Swedbank	0 0	18 828 18 828																														
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Nordea</td><td>39758320874</td><td>4,12%</td><td>2023-12-13</td><td>12 704 101</td><td>350 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788931200</td><td>0,95%</td><td>2023-10-18</td><td>9 303 614</td><td>150 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788931219</td><td>1,05%</td><td>2024-10-16</td><td>9 303 614</td><td>150 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>31 311 329</td><td>650 000</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39758320874	4,12%	2023-12-13	12 704 101	350 000	Nordea	39788931200	0,95%	2023-10-18	9 303 614	150 000	Nordea	39788931219	1,05%	2024-10-16	9 303 614	150 000					31 311 329	650 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Nordea	39758320874	4,12%	2023-12-13	12 704 101	350 000																												
Nordea	39788931200	0,95%	2023-10-18	9 303 614	150 000																												
Nordea	39788931219	1,05%	2024-10-16	9 303 614	150 000																												
				31 311 329	650 000																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		28 061 329																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 303 614																														
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																
	Ställda säkerheter																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	46 735 000	46 735 000																														
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																
	Kortfristig del av långfristig skuld	22 007 715 22 007 715	14 354 101 14 354 101																														
Not 16	Övriga skulder																																
	Momsskuld	8 137 8 137	28 28																														
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Upplupna räntekostnader	58 191	35 630																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	851 612	828 978																														
	Övriga upplupna kostnader	554 169	536 310																														
		1 463 972 1 463 972	1 400 918 1 400 918																														

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

Noter**2023-06-30****2022-06-30****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Britt Haglund

Clas Holst

David Bergquist

Janurban Modigh

Javier Gallegos Pacheco

Jessica Otterstål

Erik Linder

Susanne Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats.

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Åsa Lodin

Lena Zozulyak
BoRevision
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rubinen i Nacka, org.nr. 714000-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rubinen i Nacka för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rubinen i Nacka för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Lodin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS GUSTAV OLA HOLST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 10:38:31



JESSICA LINA OTTERSTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 11:22:28



NILS ERIK LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 12:46:42



**DAVID MAGNUS WILLIAM
BERGQUIST**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 10:26:16



**SUSANNE ELISABETH LINNEA
JONSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 09:10:08



**JAVIER VICENTE GALLEGOS
PACHECO**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 13:37:12



BRITT AGNETA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 11:48:28



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 17:10:01



ÅSA MARIA LODIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 07:54:52



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 16:26:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA MARIA LODIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 07:56:14



LENA ZOZULYAK

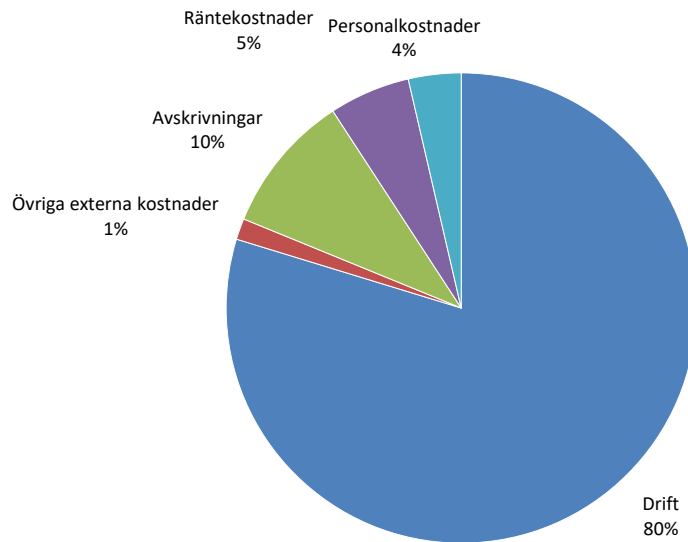
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 16:22:50

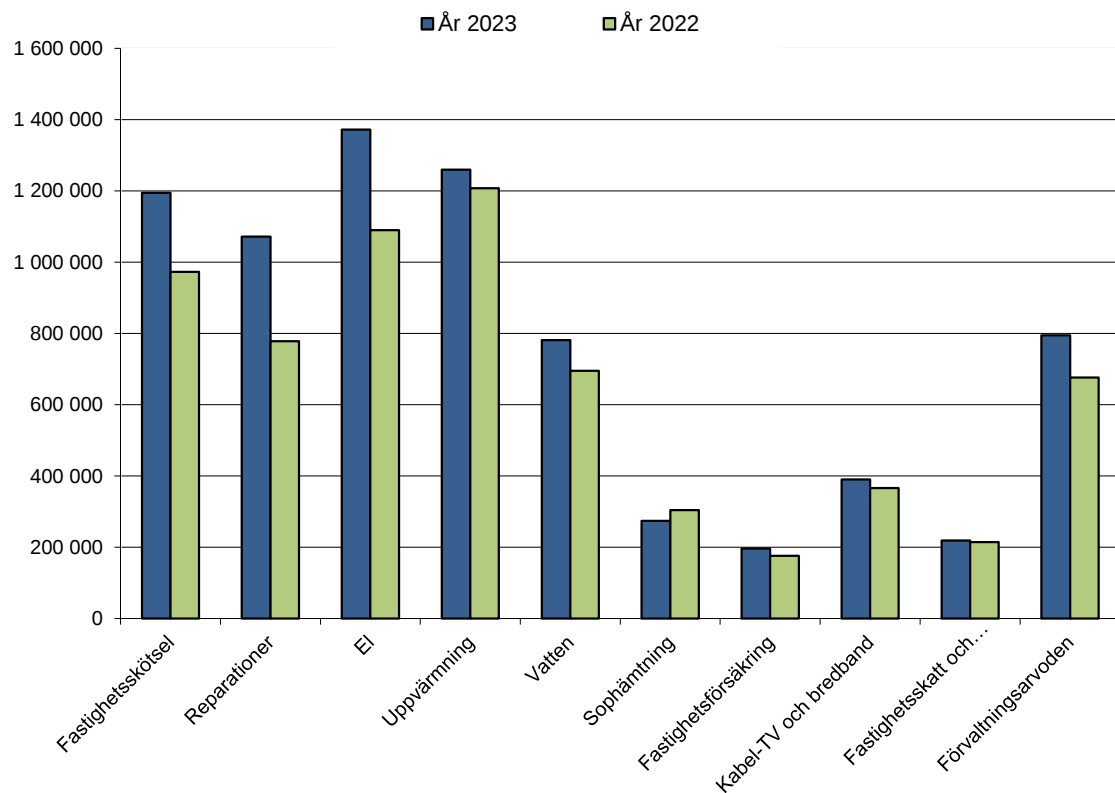


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor