



ÅRSREDOVISNING

från din bostadsrättsförening 2023-07-01 – 2024-06-30

Inkluderar kallelse, dagordning, revisionsberättelse, motioner 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.

HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Onsdag 20 november 2024, 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
26. Föreningsstämman avslutas

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 2024

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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på 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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 198
73	förråd	293
115	p-platser	0

Totalt 320 objekt11 491

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	Ledamot	2021-12-07	
Javier Gallegos Pacheco	Ledamot	2012-10-26	2023-11-20
Ulla Svedin	Ledamot	2023-11-20	
Britt Haglund	Ledamot	2021-12-07	
Susanne Jonsson	Ledamot	2017-11-22	2024-07-09
Liselotte Eklöf	Ledamot	2023-11-20	
Jessica Otterstål	Ledamot	2020-01-29	
Malin Brodén	Ledamot	2023-11-20	2024-02-10
Camilla Bromé Björklöf	Ledamot	2023-11-20	
Nils Erik Linder	Ledamot	2023-01-04	2023-11-20
David Bergquist	Ledamot	2023-01-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Bergquist, Jessica Otterstål, Liselotte Eklöf, Camilla Bromé Björklöf och Ulla Svedin.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clas Holst, Britt Haglund, Liselotte Eklöf och Camilla Bromé Björklöf.

Revisorer har varit: Åsa Maria Lodin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbro Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 november 2023. På stämman deltog 27 personer varav 22 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 14 september 2023. På extra stämma deltog 31 röstberättigade medlemmar (en fullmakt). På extra stämma behandlades första läsningen av förslaget på nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna för bostadslägenheterna höjts med 14 % (från oktober 2023). Styrelsen beslutade i juni 2024 att avgiften ska höjas med 6 % från och med juli verksamhetsåret 2024/2025.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Under hösten 2023 genomfördes en upphandling av nya avtal för teknisk fastighetsförvaltning och drift samt markskötsel och snöröjning. Från och med den 1 januari 2024 sköter NABO föreningens tekniska fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Nya avtal har tecknats med AFF avseende markskötsel och snöröjning.

Avtalen med HSB avseende ekonomisk och finansiell förvaltning, teknisk fastighetsplanering och underhållsplan samt för nyckeltalsrapporter och verksamhetsanalys är oförändrade.

Nya stadgar

Med anledning av lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 har föreningen under 2023 antagit nya stadgar med utgångspunkt i HSB:s normalstadgar. I samband med detta har föreningen även ersatt avsättning till yttre underhållsfond med nyckeltalen Sparande och Underhållsbehov. Beslut om stadgarna togs vid extra föreningsstämma den 14 september 2023 och ordinarie föreningsstämma den 9 november 2023. Stadgarna finns att läsa på föreningens hemsida.

Ansökan om medling hos Fjärrvärmenämnden

Stockholm Exergi aviserade under september månad 2023 att fjärrvärmepriset skulle höjas med 12 procent från den 1 januari 2024. Föreningen begärde, liksom många andra föreningar, därefter förhandling enligt fjärrvärmelagen. Förhandlingsmöte hölls den oktober 2023 utan framgång och föreningen ansökte därför om medling hos Fjärrvärmenämnden. Den 18 april 2024 fattade Fjärrvärmenämnden beslut om att ansökan skulle avslås då nämnden bedömt att medling inte kan leda till en överenskommelse mellan parterna.

Trots utgången har begäran om medling varit positiv för föreningen i så måtto att inga nya avtalsvillkor (i det här fallet alltså det nya priset) får införas förrän tidigast tre veckor efter det att medlingen är avslutad. Då det i lagstiftningen inte heller finns någon rätt till retroaktivitet medförde alltså processen att det nya högre priset inte kunde börja gälla mot Brf Rubinen förr än som tidigast från början/mitten av maj.

Betalningsföreläggande

I juni mottog föreningen ett betalningsföreläggande från Kronofogdemyndigheten. Föreningen bestred föreläggandet eftersom överenskommelse om delkreditering hade träffats i oktober 2023 och föreningen därefter upprepade gånger påmint entreprenören om att ställa ut denna. Efter kontakt med entreprenören skrevs betalningsföreläggandet av och en kredit utfärdades i enlighet med den tidigare överenskommelsen.

Digital köhantering

Fr.o.m. 1 mars 2024 har föreningen infört digital köhantering som HSB tillhandahåller. Denna ersatte den tidigare manuella hanteringen av köer och avtal för p-platser och förråd. I och med detta kan medlemmarna numera själva hantera sin köplats, intresseanmälan samt sina pågående sidoavtal. I samband med övergången till digital köhantering skrevs nya hyresavtal för samtliga enheter och priserna justerades.

Laddplatser

Under våren 2024 har 15 laddpunkter för el- och hybridbilar installerats. Av dessa är ungefär hälften uthyrda, resterande platser används under en övergångsperiod som vanliga parkeringar. Driften sköts av ChargeNode och debitering för elförbrukningen sker via deras app. Priset för elen tas ut enligt schablon baserat på föreningens kostnad för el och installation samt ett påslag från ChargeNode för administrationen.

IMD-mätare

Föreningen tillämpar individuell el-mätning och medlemmarnas förbrukning debiteras på avgiftsavierna i efterskott. Under maj 2024 byttes samtliga elmätare för den individuella mätningen ut. I och med bytet kommer föreningens medlemmar kunna se sitt förbrukningsmönster och sin elkonsumtion genom att logga in i en ny webbtjänst.

Ordningsföreskrifter för parkeringsytorna

Styrelsen har den 8 maj 2024 antagit nya ordningsföreskrifter som gäller för samtliga parkeringsytor som tillhör Brf Rubinen. Ordningsföreskrifterna kompletterar bestämmelserna vid vart tillfälle gällande hyresavtal.

Renoveringsrutin

I samband med renovering utförs många gånger åtgärder som kan påverka värme och ventilation etc. i lägenheten och/eller huset i övrigt. Den 5 juni beslutade styrelsen därför om nya rutiner för anmälan av renoveringar och ansökan om godkännande av ändringar i lägenheterna. Syftet med rutinen är att stärka tryggheten både för bostadsrättsförening och för den enskilde medlemmen.

Tvättstugan

Ett projekt har inletts för att se över föreningens gemensamma tvättstuga. Bland annat har information om medlemmarnas användning och behov hämtats in via en enkät. Information och förslag på maskinpark och utformning har också tagits in från olika leverantörer.

Medlemsaktiviteter

Under året har fyra medlemsmöten hållits med följande övergripande teman:

- Föreningens ekonomi – HSB:s Verksamhetsanalys
- Elpriser och Booportföljen - Boo Energi
- Presentation av ny förvaltare och fastighetsskötare – NABO
- Status laddplatser och digital köhantering

Därutöver har två träffar anordnats, en på hösten och en på våren, för att umgås och säsongsförbereda föreningens utomhusytor.

Trädgårdsgruppen, som består av ideellt aktiva medlemmar, har fortsatt arbeta med planering och underhåll av föreningens planteringar. I detta ingår bland annat att ta bort, flytta eller ersätta buskar och träd som sprider sig, tar för mycket plats, skymmer belysning eller är svåra att underhålla. Under våren har ett större sådant arbete genomförts i rabatterna vid hus 34 resp. 37. Trädgårdsgruppen, eller enskilda intresserade medlemmar, sköter även det löpande arbetet med vissa av planteringarna.

Fastighetsbesiktning och underhållsplan

Stadgeenlig underhållsyn genomfördes den 21 mars 2024. Förutom förvaltare och tekniker från NABO samt representanter för styrelsen närvarade även en underhållsstrateg från HSB.

De senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Byte belysning övre parkeringsytan
2020-2021	Renovering kök föreningslokal
2021	Målning tvättstugor
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och garantibesiktning fläktaggregat inkl. åtgärder
2023	Målning av skärmtak på balkonger
2024	Byte av IMD-mätare
2024	Laddplatser

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

Årtal	Ändamål
2024	Utredning och framtagande av förfrågningsunderlag för framtida fasadprojekt
2024	Spolning stammar
2024	Utvändig målning föreningslokal och mopedförråd
2024-2025	Uppdatering av tvättstugan
2024-2025	Fasadrenovering
2024-2025	Utredning avseende energi och vattenledningssystem
2025-2027	Energiprojekt
2025-2027	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 med återbrukshörna och behållare för klädinsamling. Föreningen arbetar också aktivt med åtgärder för en hållbar utemiljö och trivsamt utemiljö med klimatsmarta och lättskötta växter. På en av föreningens gårdar finns även möjlighet för medlemmarna att odla till exempel örter, bär och grönsaker i odlingslådor.

Även avseende energianvändningen tar föreningen ett miljömässigt ansvar genom att exempelvis tillämpa individuell mätning för hushållselen, ha energisnåla ljuskällor som är timer eller närvarostyrda i gemensamma utrymmen samt 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. Sedan våren 2024 finns också möjlighet att hyra laddplats för el- och hybridbilar.

Social

Föreningen har trivsamma utemiljöer med plats för social gemenskap. Bland annat finns flera iordningställda uteplatser, gemensamma grillar och olika typer av lektyr. I föreningen finns också bastu och gym (mot särskild avgift) samt en föreningslokal som kan hyras för sammankomster.

Det arrangeras medlemsträffar för umgänge och genomförande av olika trivselåtgärder. Därutöver förekommer olika typer av initiativ i medlemmarnas regi såsom t.ex. en trädgårdsgrupp, gårdsloppisar och en sluten Facebookgrupp för föreningens medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	132	141	150	174
Skuldsättning, kr/kvm	2 738	2 795	2 868	2 925	2 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 738	2 795	2 868	2 925	2 982
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	281	245	230	173	173
Årsavgifter, kr/kvm	900	824	713	703	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	942	828	743	729	731
Nettoomsättning, tkr	10 537	10 083	8 879	8 703	8 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 139	566	842	-914	220
Soliditet, %	5	1	0	-3	0

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	4 928 096	0	-103 009	4 825 087
S:a bundet eget kapital, kr	6 197 196	0	-103 009	6 094 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 247 185	565 634	103 009	-5 578 542
Årets resultat, kr	565 634	-565 634	1 138 858	1 138 858
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 681 551	0	1 241 867	-4 439 684
S:a eget kapital, kr	515 645	0	1 138 858	1 654 503

*Ingen reservation till underhållsfond har gjorts under året då föreningen har bytt stadgar och avskaffat krav på reservering. Under året har enbart ianspråktagande skett med 103 009 kr.

RESULTATDISPOSITION

Föreningen har nya stadgar där avsättning till underhållsfonden avskaffats. Befintlig fond avvecklas.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 681 552
Årets resultat, kr	1 138 858
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 009
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 439 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Återföring av underhållsfonden	4 825 087
Balanseras i ny räkning, kr	385 402

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

RESULTATRÄKNING	2023-07-01 2024-06-30		2022-07-01 2023-06-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	10 536 724		9 621 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 000		460 633
Summa Rörelseintäkter		10 548 724		10 082 561
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 735 928		-7 317 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 267		-443 159
Personalkostnader	Not 6	-328 976		-344 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 035 730		-916 651
Summa Rörelsekostnader		-8 505 901		-9 022 296
Rörelseresultat		2 042 823		1 060 265
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 762		35 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-977 727		-530 183
Summa Finansiella poster		-903 965		-494 632
Resultat efter finansiella poster		1 138 858		565 634
Resultat före skatt		1 138 858		565 634
Årets resultat		1 138 858		565 634

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 490 042	29 573 736
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 092 813
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 490 042	30 666 549
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 490 542	30 667 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 737	800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 701 085	1 736 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	524 172	660 634
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 229 994	2 398 277
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		4 729 994	3 898 277
Summa Tillgångar		35 220 536	34 565 326

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 269 100	1 269 100
Fond för yttre underhåll	4 825 087	4 928 096
Summa Bundet eget kapital	6 094 187	6 197 196
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-5 578 542	-6 247 185
Årets resultat	1 138 858	565 634
Summa Ansamlad förlust	-4 439 685	-5 681 551
Summa Eget kapital	1 654 502	515 645

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 228 6149 303 614
Summa Långfristiga skulder		9 228 6149 303 614
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 432 71522 007 715
Leverantörsskulder		626 381655 281
Skatteskulder		23 29617 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	594 403581 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 660 6251 483 808
Summa Kortfristiga skulder		24 337 42024 746 067
Summa Skulder		33 566 03434 049 681
Summa Eget kapital och skulder		35 220 53634 565 326

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 042 823	1 060 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 035 730	916 651
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 035 730	916 651
Erhållen ränta	54 141	35 551
Erlagd ränta	-908 335	-507 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 224 359	1 504 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 131	-331 820
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 231	589 349
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	91 100	257 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 315 458	1 762 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-859 223	-1 092 813
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-859 223	-1 092 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-650 000	-1 650 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-1 650 000
Årets kassaflöde	806 235	-980 438
Likvida medel vid årets början	3 225 910	4 206 348
Likvida medel vid årets slut	4 032 145	3 225 910

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Föreningen har nya stadgar där underhållsfonden avskaffats.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 311 872	8 428 404
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	578 693	601 584
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	198 000	198 125
	Hyror garage och parkeringsplatser	383 550	279 950
	Hyror övrigt	79 339	74 292
	Övriga primära intäkter	51 319	93 798
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 602 773	9 676 153
	Avgiftsbortfall	-5 550	-10 900
	Hysesbortfall	-22 110	-4 935
	Avsatt till inre fond	-38 390	-38 390
	<i>Summa</i>	-66 050	-54 225
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 536 723	9 621 928
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	214 362
	Elstöd och övriga intäkter	12 000	246 271
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 000	460 633
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-826 149	-1 046 870
	Snö och halk-bekämpning	-227 639	-147 932
	Reparationer	-622 820	-758 858
	Planerat underhåll	-103 009	-32 041
	Försäkringsskador	-15 168	-312 609
	Ei	-930 087	-1 371 804
	Uppvärmning	-1 350 939	-1 259 938
	Vatten	-866 958	-781 042
	Sophämtning	-189 709	-274 123
	Fastighetsförsäkring	-222 101	-196 282
	Kabel-TV och bredband	-405 032	-390 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-225 300	-218 705
	Förvaltningsavtalskostnader	-741 358	-526 980
	Övriga driftkostnader	-9 659	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 735 928	-7 317 646

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-13 366
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 426	-26 310
	Administrationskostnader	-35 783	-49 353
	Extern revision	-16 500	-17 000
	Konsultkostnader	-118 750	0
	Medlemsavgifter	-43 480	-42 312
	Föreningsverksamhet	-8 458	-13 659
	Övriga förvaltningskostnader	-172 869	-281 159
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-405 267	-443 159
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-225 815	-230 746
	Revisionsarvode	-15 240	-15 060
	Övriga arvoden	-11 090	-11 350
	Sociala avgifter	-76 831	-87 684
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-328 976	-344 840
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	36 577	494
	Ränteintäkter HSB bunden placering	36 859	34 556
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	326	501
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 762	35 551
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-978 134	-529 653
	Övriga räntekostnader	407	-530
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-977 727	-530 183

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 789 765	47 789 765
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 009 040	1 009 040
	Oklassificering från pågående nyanläggningar	1 952 036	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 750 841	48 798 805
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 225 069	-18 308 418
	Årets avskrivningar	-1 035 730	-916 651
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 260 799	-19 225 069
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 490 042	29 573 736
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	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
	<i>Summa</i>	198 014 000	198 014 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	46 735 000	46 735 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	46 735 000	46 735 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 092 813	0
	Årets investeringar	859 223	1 092 813
	Omklassificering till byggnad	-1 952 036	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 092 813
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 532 145	1 725 910
	Övriga fordringar	168 940	10 933
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 701 085	1 736 843

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	19 621	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	504 551	660 634
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	524 172	660 634

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 500 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,56%	2025-10-15	9 228 614	0
Nordea	1,05%	2024-10-16	9 228 614	0
Nordea	4,19%	2024-12-13	12 204 101	650 000
			30 661 329	650 000

Långfristig del	9 228 614
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 432 715
Kortfristig del	21 432 715
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	650 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	8 137
Inre fond	592 801	571 808
Övriga kortfristiga skulder	1 602	1 434
<i>Summa Övriga skulder</i>	594 403	581 379

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	953 049	871 448
Upplupna räntekostnader	127 583	58 191
Övriga upplupna kostnader	579 993	554 169
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 660 625	1 483 808

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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."

ULLA SVEDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 74ca5e3487aa87[...]74127bb7bd100

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-09-30 12:06:46 UTC



BRITT HAGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 8ccd82d5ecb9c2[...]ca2d4b58ad0b6

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-09-30 14:40:39 UTC



DAVID MAGNUS WILLIAM BERGQUIST

Styrelseledamot

Serienummer: 73f27f868e0841[...]4cdcb48943b5b

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-10-01 17:15:51 UTC



JESSICA OTTERSTÅL

Styrelseledamot

Serienummer: 4a6e824e8c98e0[...]3963a769401cf

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-10-01 19:58:25 UTC



LISELOTTE EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 0486449ad977c6[...]67fe4388d64a2

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-10-02 17:38:05 UTC



Janurban Modigh

Styrelseledamot

Serienummer: 9f41515b0bc657[...]a2db1c4f325e5

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-10-02 17:46:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

CAMILLA MARIA BROMÉ BJÖRKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 9143464ae614ed[...]bba72643155cd

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-10-07 15:10:12 UTC



CLAS HOLST

Ordförande

Serienummer: cf691c30795d00[...]438cda4469fde

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-10-07 15:31:17 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-10-08 07:55:37 UTC



ÅSA MARIA LODIN

Revisor

Serienummer: f1ca1028269700[...]eb50cd0526084

IP: 84.55.xxx.xxx

2024-10-08 09:59:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rubinen Nacka för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

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 Nacka för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 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 provar 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Maria Lodin
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."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-10-08 07:55:37 UTC



ÅSA MARIA LODIN

Revisor

Serienummer: f1ca1028269700[...]eb50cd0526084

IP: 84.55.xxx.xxx

2024-10-08 09:59:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

Motion till årsstämma 2024 BRF Rubinen

Motion gällande avveckling av grovsoprum och uthyrning av fastighet

Bakgrund

Med tanke på de kraftigt ökade driftskostnaderna som vår förening står inför, anser jag att vi inte längre har ekonomiskt utrymme att erbjuda tjänsten att hantera grovsopor. Det finns en välfungerande återvinningscentral (ÅVC) några kilometer bort som medlemmarna kan nyttja.

Förslag

Jag föreslår att årsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att:

1. Undersöka möjligheterna att hyra ut fastigheten som idag används som grovsoprum och förråd.
2. Ta kontakt med mindre företag som kan vara intresserade av att hyra denna yta, på liknande sätt som andra föreningar i området har gjort.

Motivering

- **Ekonomisk besparing:** Genom att avveckla grovsoprummet kan vi minska våra driftskostnader.
- **Intäktsmöjligheter:** Uthyrning av fastigheten kan generera intäkter som kan användas för att täcka andra utgifter och förbättra föreningens ekonomiska situation.
- **Förebild från andra föreningar:** Andra föreningar har framgångsrikt hyrt ut liknande utrymmen till småföretag, vilket har bidragit till deras ekonomiska stabilitet.

Avslutning

Jag anser att detta förslag inte bara kan bidra till att förbättra vår ekonomiska situation, utan även till att effektivisera vår fastighetsanvändning.

Med vänliga hälsningar,
Ted Friskman
Ormingeringen 42
13233 Saltsjö-boo
0706944488

Motion till årsstämma BRF Rubinen 2024

Motion gällande avvaktande med att bygga om tvättstuga till aktivitetsrum

Bakgrund

Medlemmarna hade inte hela den ekonomiska bilden när de röstade om tvättstugans framtid. Nu, med kraftigt ökade kostnader, anser jag att det är bättre för föreningens välmående att endast renovera den nuvarande tvättstugan och installera nya maskiner där det är nödvändigt.

Förslag

Jag föreslår att stämman beslutar att:

1. Riva upp förslaget att bygga om delar av tvättstugan till aktivitetsrum.
2. Vänta med denna ombyggnation tills ekonomin tillåter en sådan investering.

Motivering

- **Ekonomisk försiktighet:** Med de kraftigt ökade driftskostnaderna vi nu står inför, är det viktigare än någonsin att vara ekonomiskt försiktiga.
- **Nödvändiga förbättringar:** En renovering av den nuvarande tvättstugan och installation av nya maskiner där det är nödvändigt är en mer kostnadseffektiv lösning som gynnar alla medlemmar.
- **Framtida investeringar:** Att avvakta med ombyggnationen tills ekonomin förbättras säkerställer att vi inte tar onödiga ekonomiska risker.

Avslutning

Genom att fokusera på att renovera och uppgradera den nuvarande tvättstugan kan vi säkerställa att föreningen fortsätter att erbjuda nödvändiga tjänster utan att äventyra vår ekonomiska stabilitet.

Med vänliga hälsningar,
Ted Friskman
Ormingeringen 42 13233 Saltsjö-Boo
0706944488

Motion till årsstämma BRF Rubinen 2024

Motion gällande klargörande av utgiftsposter

Bakgrund

Jag, som medlem i BRF Rubinen, har funnit det angeläget att få klarhet i vissa utgiftsposter som framkommer i årsredovisningen. Nedan följer de specifika frågor jag önskar att styrelsen svarar på samt en jämförelse med andra bostadsrättsföreningar i västra Orminge.

Då jag varit i kontakt med HSB centralt, så bifogar jag del av deras svar.

I egenskap av medlem så är dina frågor högst relevanta, och frågor du har rätt att få svar på. Brukligt är om styrelsen inte svarar på medlemmars frågor är att skriva en motion till kommande stämma med de frågor du önskar svar på. Motion ska behandlas på kommande stämma. Till stämman bör styrelsen lämna ett uttalande

Specifika frågor angående kostnadsposter:

1. **Fastighetsskötsel: 1.194.802 SEK**
 - o Vad inkluderar denna post?
 - o Hur mycket går till snöröjning och hur mycket till trädgårdsarbete?
2. **El: 770.220 SEK**
 - o Hur mycket kostar huset med tvättstugor och bastu.
 - o Föreningslokalen.
 - o Gatubelysning och belysning i trapphus?
3. **Uppvärmning: 1.259.938 SEK**
 - o Har ni övervägt att sänka värmen?
 - o Denna vinter var det mycket varmt i lägenheterna.
4. **Förvaltningsarvoden: 794.671 SEK**
 - o Vad avser denna post?

Jämförelse med andra föreningar

Jag har granskat årsredovisningar för 10 föreningar i västra Orminge, och följande observationer är av intresse:

1. **Fastighetsskötsel**
 - o Vår förening ligger absolut högst i kostnader för fastighetsskötsel jämfört med andra föreningar. Många boende har noterat att personal från AFF är i trädgården dagligen, vilket verkar orimligt dyrt. Det är oklart om majoriteten av medlemmarna är villiga att betala för denna tjänst, särskilt med tanke på de senaste avgiftshöjningarna.
2. **Förvaltningsarvoden**

- o Vi har tre gånger högre förvaltningsarvoden jämfört med andra föreningar. Medan andra föreningar ligger runt 2000 kr per lägenhet, betalar vi 6000 kr per lägenhet.
- 3. **Uppvärmning**
 - o Vi ligger högre än genomsnittet.
- 4. **El**
 - o Våra elkostnader ligger inom normala ramar, även om vissa föreningar har lyckats sänka sina kostnader avsevärt.

Förslag

Jag föreslår att årsstämman beslutar att styrelsen ska:

1. Se över våra nuvarande kostnader, särskilt för fastighetsskötsel och förvaltningsarvoden.
2. Undersöka möjligheterna att effektivisera dessa poster för att minska kostnaderna.
3. Återkomma med åtgärdsförslag snarast möjligt.

Avslutning

Jag rekommenderar styrelsen att studera redovisningar från föreningar som inte är HSB-anslutna, då dessa ofta redovisar fler kostnadsposter mer detaljerat, exempelvis snöröjning och trädgårdsskötsel separat.

Jag förväntar mig att dessa frågor besvaras inför årsstämman samt behandlas på årsstämman.

Med vänliga hälsningar,
Ted Friskman
Ormingeringen 42 13233 Saltsjö-boo
0706944488

MOTION

Motion för att skapa fler platser för motorcyklar och mopeder.

Det är fler medlemmar än tidigare som äger motorcyklar eller mopeder men det finns inte tillräckligt med uppställningsplats för dessa.

Vi har 9 mopedförråd som verkar vara uthyrda och endast två gjutna stålbågar för att kunna låsa fast dem med kedja. Det räcker inte alls.

Jag vill att stämman beslutar om:

- a) att göra en inventering av mopedförråden för att se om de används, om inte avsluta dessa avtal för att låta andra mc/mopedägare ta över.
- b) att skapa fler platser för att kunna parkera och låsa mc/mopeder tex vid cykelställ eller annat område.
- c) att sätta upp gjuta 8 st stålbågar på bra ställe, tex framför soprummet.

Motion om att bestämma oss för hur förråden utanför portarna och barnvagnsförrådet ska användas.

Varför – idag blir de fyllda med bråte, boende ställer/hänger in cyklar, kol till grillning, sparkcyklar, plankor, privata pirror, trädgårdsredskap för att kunna rensa rabatter, vattenslang mm.

Jag vill att stämman beslutar/röstar om vad förråden ska användas till och att de boende som berörs får i uppdrag att flytta "sina" saker.

Vänligen

Helen Berg Quiding i 38:an



2024 08 26

Motion för att köpa 2 st cykelförråd med skjutdörrar och lås, som ersätter två öppna cykelställ på två olika ställen

Varför

Det är många som cyklar till jobb och skolor samt använder dem på fritiden. Cyklarna är ofta en stor investering för gemene man och man vill därför skydda den från väder och vind samt förhindra att de blir stulna eller skadade.

Cyklar ställs i de öppna cykelställ som vi har på gårdarna men de ställs också in (packas, hängs upp) i de små förråden som finns utanför portarna. Dessa förråd är väl egentligen till för annat. Anledningen till att de ställs in i dessa förråd är för att man vill låsa in sin cykel, inte ha den vid cykelställ, blir utsatt för skadegörelse, förhindra att den stjäls.

Vi vet att det som ställs i dessa förråd från och till ställer till med osämja. Cyklar står där i många år, till synes oanvända och tar plats. Det är krångligt att ställa in och få ut sin cykel.

Vissa boenden tar upp dem i lägenheten eller hyr källarförråd och släpar cyklarna upp och ner varje gång de ska användas.

Vi har inga skyddade avställningsplatser med tak/skjul med möjlighet att kunna låsa in sin cykel. Många andra bostadsrättsföreningar erbjuder detta. Nu är det vår tur.

Jag föreslår att stämman beslutar

- att ta in offerter för att beställa minst två skjul (som passar in med övriga byggnader, färg) för 10 cyklar vardera och med skjutdörrar som kan låsas
- att 2 st skjul köps och monteras inför nästa vår/sommar-säsong 2025.
- att skapa ett enklare avtal för att få tillgång till dem och för att garantera att platsen används aktivt, då det är ett begränsat antal platser,
 - o det betalas en symbolisk summa av 250kr som deposition till nycklar/kod, när det inte används återbetalas depositionen.
- att sätta upp digital kö hos HSB

2024-08-29

Liselotte Eklöf
Ormingeringen 38
Mobil 0703020706

Länk till förslag skjul:

[Cykelskjul Verena, med 30 platser, längd 12100 mm | Gerdmans](#)

Mailat dem för att få prisförslag enl motion.



Motion för att kunna erbjuda sommarjobb till ungdomar sommaren 2025 inkl anlita handledare

Varför

Det skulle vara bra om vi kan erbjuda våra ungdomar (15-17 år) enklare sommarjobb. Det kan t ex vara att olja in träsargar, måla dörrar, fixa på gården med planteringar el dyl.

Det finns återkommande uppgifter på gårdarna som behöver göras varje år. Istället för att behöva beställa detta hos våra förvaltare eller andra leverantörer och betala dyra timarvoden bör vi kunna utföra dem själva. Vi har en gemensam våraktivitet varje år men hinner inte med allt som behöver göras.

Det är också en bra möjlighet att lära känna varandra, att få vara delaktig i sitt boende mm.

Flera bostadsrättsföreningar bl a i Orminge erbjuder redan detta till sina ungdomar.

Jag föreslår att stämman beslutar

- att vi erbjuder sommarjobb till ungdomar som bor i föreningen, antal kan variera beroende på vad som finns att göra
- att timersättning utgår enligt aktuellt kollektivavtal för Fastigo (uppgift från HSB), tillkommer sociala avgifter (fn 31,42%)
- att vi samtidigt erbjuder uppdrag till handledare i föreningen som visar vilka arbetsuppgifter som finns och hur det ska utföras, är tillgänglig vid behov samt följer upp resultatet, timersättning 300kr/tim (inkl skatt), tillkommer sociala avgifter (fn 31,42%)
- att styrelsen upprättar enklare roll- och rutinbeskrivning, samt ordnar med anställningsavtal för extrapersonal och blankett för timrapportering (båda finns på HSB)
- att erbjudandet går ut till boende våren 2025

2024-08-29



Liselotte Eklöf
Ormingeringen 38
Mobil 0703020706

Försäkring – enl HSB räcker med försäkring som föreningen har i Folksam samt att familjen har hemförsäkring.

I år gällde detta för Fastigo enligt deras kollektivavtal. Både AFF, HSB och de föreningar jag har varit i kontakt med har använt sig av detta.

Ungdomslöner/Timlöner 2024-04-01 – 2025-03-31

Ålder	Timlön inkl. semesterersättning i kr
Fyllda 20 år	183,58
19 år	146,86
18 år	138,01
17 år	100,97
15-16 år	91,79

Motion för att erbjuda timersättning till intresserad medlem i föreningen för att utföra enklare åtgärder och vara tillgänglig på gårdarna samt då det behövs vara mellanhand mellan föreningen (styrelsen) och leverantörer.

Varför

Det finns mycket att göra i en bostadsrättsförening bl a med underhåll av mark och byggnader. Idag beställer vi både små och stora tjänster från förvaltare, deras underleverantörer och andra leverantörer. Ibland ingår det i fast månadsavgift och ibland får vi avropa och betala per timme. Vi skulle kunna hantera en del av de extra beställningarna själva.

Ibland behöver det finnas någon tillgänglig dagtid för att möta upp de som ska utföra något på gårdarna, stämma av/se över pågående arbeten på mark och byggnader. Någon som kan ta en sväng runt gårdarna för att fånga upp och se om det är något som behöver göras. Dialog finns hela tiden med styrelsen.

Därför skulle det vara bra om vi kunde anlita medlem som gillar att fixa, kanske varit husägare tidigare, pensionär eller annan som har tid över.

Jag föreslår att stämman beslutar

- att vi kan ta hjälp av boende för att utföra enklare åtgärder och vara tillgänglig då behov finns och att denne kan få timersättning med 300kr/tim (inkl skatt), tillkommer sociala avgifter (fn 31,42%)
- att styrelsen upprättar enklare roll- och rutinbeskrivning, samt ordnar med anställningsavtal för extrapersonal och blankett för timrapportering (båda finns på HSB)

2024-08-29



Liselotte Eklöf
Ormingeringen 38
Mobil 0703020706

Brf Rubinen - Styrelsens yttrande över motioner (2024-10-10)

Motion 1 - Ombyggnad av tvättstuga (Ted Friskman)

Sammanfattning av motion

Förslag om att riva upp beslut om att bygga om delar av tvättstugan till aktivitetsrum.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Föreningens gemensamma tvättstuga har under september renoverats genom att uttjänta maskiner har bytts ut och avrinning, el och ventilation har setts över. Som underlag inför beslut om dessa åtgärder samlade styrelsen blanda annat in information om medlemmarnas användning och behov genom en enkät. I enkäten fick medlemmarna även möjlighet att lämna förslag på alternativ användning för det fall någon yta blev frigjord i samband med renoveringen.

Enkätsvaren medför dock inte att något beslut fattats i detta avseende. I dagsläget finns inte heller något annat beslut om vare sig användning eller ombyggnation av det frigjorda rummet. Vid ett eventuellt framtida beslut i detta avseende kommer såväl föreningens omedelbara som långsiktiga ekonomiska förutsättningar beaktas.

Styrelsen yrkar därför att stämman **anser motionen besvarad.**

Motion 2 - Uthyrning av byggnad (Ted Friskman)

Sammanfattning av motion

Förslag om att undersöka möjligheten att hyra ut byggnaden som idag används som grovsoprum och förråd.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Den byggnad som motionen avser ligger mitt emot föreningslokalen och är ett kallförråd, utan vatten och avlopp. Byggnaden är uppdelad i två delar som idag används som trädgårdsförråd respektive grovsoprum.

I trädgårdsförrådet förvaras föreningens utrustning och material såsom t.ex. krattor, spadar, skottkärror, vattensäckar m.m. Föreningens blomkrukor, grillar och trädgårdsmöbler vinterförvaras också där. Annat lämpligt utrymme för dessa ändamål saknas. Styrelsen anser därför att det inte är möjligt att hyra ut eller nyttja denna del av byggnaden på annat sätt.

Den återstående delen, grovsoprummet, hålls öppet en timme varje månad och bemannas av föreningens fastighetsskötare (Nabo). I grovsoprummet finns kärl för textilinsamling samt för exempelvis husgeråd, mindre isär monterade möblerlösa mattor, bäddmadrasser, frigolit och mindre elavfall. Det finns även ett hörn för föremål som lämpar sig för återbruk. Trots tillgången till denna service ställs grovsopor och återbruksföremål frekvent på golvet i föreningens källsorteringshus. Detta medför onödiga merkostnader för bortforsling och städning. Styrelsen förutser att misskötseln i källsorteringshuset, med tillhörande merkostnader, skulle kunna komma att öka vid en avveckling av grovsoprummet.

Styrelsen bedömer vidare att intresset för extern part att hyra ”grovsoptummet” sannolikt är mycket begränsat med tanke på dess storlek och enkla beskaffenhet. Eventuellt överskott från en sådan uthyrning, efter skatt och administrationskostnader, bedöms också vara marginellt.

Styrelsen kan emellertid se fördelar med att utreda möjligheten att använda utrymmet som t.ex. moped, motorcykel och/eller cykelförråd eller annat ändamål. Styrelsen föreslår därför att en arbetsgrupp bestående av två till fyra medlemmar bildas med uppgift att utreda samt ta fram konkreta förslag, inklusive budget, för alternativ användning. Arbetsgruppens förslag ska sedan presenteras för styrelsen under första kvartalet 2025. Beslut i frågan bör därefter kunna fattas som förvaltningsbeslut av styrelsen.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar**

- att **avslå** motionen i den del som avser trädgårdsförrådet,
- att **bifalla** motionen om utredning avseende användningen av resterande del av byggnaden, och
- att **en arbetsgrupp utanför styrelsen bildas** för sådan utredning.

Motion 3 - Klargörande av utgiftsposter (Ted Friskman)

Sammanfattning av motion

Begäran om klargöranden avseende kostnadsposterna fastighetsskötsel, el, uppvärmning och förvaltningsarvoden i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022/2023.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

I en bostadsrättsförening äger, ansvarar och förvaltar medlemmarna tillsammans föreningens fastigheter och tillgångar. Under räkenskapsåret ansvarar den av stämman valda styrelsen för den tekniska driften samt den ekonomiska förvaltningen av föreningen. Som medlem har man dock en långtgående rätt till insyn i förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens årsredovisning och föreningens ställning i övrigt. Denna rätt aktualiseras genom att en medlem inför eller på föreningsstämman begär att styrelsen muntligen upplyser om sådana förhållanden.

Styrelsen tolkar motionen som en begäran om sådana muntliga upplysningar och kommer därmed behandla frågeställningarna avseende posterna fastighetsskötsel, el, uppvärmning och förvaltning på föreningsstämman.

Det bör dock i detta sammanhang observeras att de jämförelser som ligger till grund för motionen, liksom de klargörande som begärts, är baserad på föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2022/2023 och att styrelsen därefter, som framgår av förvaltningsberättelserna för såväl räkenskapsåret 2022/2023 resp. 2023/2024, upphandlat nya avtal avseende t.ex. teknisk fastighetsförvaltning samt mark- resp. fastighetsskötsel. Det kan också nämnas att en ekonomträff om föreningens nyckeltal och HSB:s verksamhetsanalys kommer hållas den 7 november 2024.

Styrelsen yrkar därför att stämman **anser motionen besvarad**.

Motion 4 - Inköp av cykelförråd (Liselotte Eklöf)

Sammanfattning av motion

Förslag om inköp av två cykelförråd med skjutdörrar och lås som ersättning till två öppna cykelställ.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Styrelsen instämmer i den problembild som motionären beskriver och att etablering av fristående cykelförråd skulle kunna vara en lösning. Innan beslut om inköp kan fattas måste däremot en utredning göras av de tekniska, juridiska och praktiska förutsättningarna för sådan lösning. Möjliga andra alternativ bör också utvärderas (se t.ex. styrelsens yttrande över motion 1).

Styrelsen föreslår därför att en arbetsgrupp bildas bestående av två till fyra medlemmar, bildas med uppgift att utreda olika alternativ för säker och väderskyddad förvaring av cyklar. Arbetsgruppen ska därefter presentera konkreta förslag, inklusive t.ex. budget, för styrelsen under första kvartalet 2025. Beslut i frågan bör därefter kunna fattas av styrelsen genom förvaltningsbeslut.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar**

- att **avslå** motionen om inköp av cykelförråd, och
- att **en arbetsgrupp utanför styrelsen ska bildas** för att utreda och ta fram förslag för cykel förvaring.

Motion 5 - Sommarjobb med handledare (Liselotte Eklöf)

Sammanfattning av motion

Förslag om att föreningen från och med sommaren 2025 ska erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i föreningen *samt* om att föreningen ska erbjuda boende i föreningen att vara handledare åt dessa.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Styrelsen är positivt inställd till att ungdomar som är bosatta i föreningen kan beredas sommarjobb. Ett sådant erbjudande kräver emellertid att lämpliga arbetsuppgifter finns, att en passande handledare finns tillgänglig och är närvarande under hela tiden ungdomarna arbetar samt att formalia och administration relaterad till upplägget kan hanteras.

Innan beslut kan fattas om att sommarjobb ska erbjudas måste styrelsen därför, inför varje enskild säsong, säkerställa bland annat tillgången till lämplig handledare och möjligheterna att hantera olika praktiska, juridiska och ekonomiska aspekter. Detta, liksom beslut om erbjudande och tillsättning, bör kunna hanteras inom ramen för styrelsens förvaltningsansvar.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar**

- att **avslå** motionen vad avser beslut om att föreningen ska erbjuda sommar och handledarjobb, och
- att **ge styrelsen i uppdrag** att inför kommande sommarsäsonger utvärdera behov och möjlighet att erbjuda sommar- och handledarjobb.

Motion 6 - Timersättning för enklare uppdrag i föreningen (Liselotte Eklöf)

Sammanfattning av motion

Förslag om att boende ska kunna utföra enklare åtgärder/uppdrag mot timersättning.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

I en bostadsrättsförening är det upp till medlemmarna att gemensamt se till att föreningen är välskött och trevlig att bo i. Styrelsen ställer sig därför positiv till förslaget om att medlemmar ges möjlighet att mot ersättning bidra till underhåll, trivsel och ordning i föreningen. Det finns exempel på att man i andra föreningar har en "föreningsvärd" som innehar en kombination av administrativa och praktiska uppgifter och även fungerar som kontaktperson mellan styrelsen och medlemmarna. Det förekommer också att den typen av uppgifter fördelats ut på flera "gårdsvärdar" eller "hustomtar".

Innan ett sådant system kan införas måste däremot såväl de praktiska som juridiska och ekonomiska förutsättningarna utredas närmare. Styrelsen föreslår därför att en arbetsgrupp bildas bestående av en eller två medlemmar samt en styrelseledamot för att utreda relaterade avtals- och försäkringsfrågor och utvärdera olika alternativ. Arbetsgruppen ska därefter presentera ett konkret förslag, inklusive t.ex. arbets- och befogenhetsbeskrivning, titel/benämning, omfattning och budget, för styrelsen under första kvartalet 2025. Efterföljande beslut i frågan bör därefter kunna fattas genom förvaltningsbeslut av styrelsen.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar**

- att **bifalla** motionen om att medlemmar ska kunna erbjudas timersättning för enklare arbetsuppgifter, och
- att **en arbetsgrupp ska bildas** för att ta fram nödvändiga beslutsunderlag för genomförande.

Motion 7 - Fler platser för motorcyklar och mopeder (Helen Quiding)

Sammanfattning av motion

Förslag om att en inventering görs av mopedförråden för att avsluta avtal där förråden inte används *samt* om att skapa fler platser för att parkera och låsa motorcyklar och mopeder *och* att ytterligare åtta stålbågar sätts upp.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Samtliga nuvarande förrådsinnehavare tecknade nya hyresavtal med föreningen för sina förråd i april 2024, i samband med övergången till digital köhantering. Hur eller i vilken omfattning förråden ska användas är inte reglerat i dessa. I lagens mening (12 kap. jordabalken, även kallad hyreslagen) så hyr den som har avtal om förråd, en lokal. Enligt hyreslagen behöver en hyresvärd inte någon anledning att säga upp ett lokalhyresavtal.

Även om det således rent juridisk finns möjlighet för föreningen att säga upp gällande avtal förefaller det olämpligt att styrelsen ska fatta sådana beslut baserat på en bedömning av de enskilda medlemmarnas användningsgrad. Särskilt mot bakgrund av att berörda medlemmar bara för några månader sedan, genom att teckna nya avtal, aktivt tagit ställning till att de fortsatt behöver förråden. Styrelsen avstyrker därför förslaget om inventering och uppsägning.

Styrelsen avstyrker också att stämmobeslut fattas om ett visst angivet antal låsbågar. Styrelsen föreslår i stället att en arbetsgrupp bestående av två till fyra medlemmar, bildas för att dels göra en

behovsanalys, dels utreda praktiska, ekonomiska och juridiska möjligheter för att anordna såväl fler platser med låsbågar som ytterligare uthyrningsbara förvaringsmöjligheter för mopeder och motorcyklar (jfr. även styrelsens yttrande över motion 1). Arbetsgruppens förslag, inklusive underlag och budget, ska presenteras för styrelsen under första kvartalet 2025. Beslut i frågan bör därefter kunna fattas genom förvaltningsbeslut av styrelsen.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar**

- att **avslå** motionen, och
- att **en arbetsgrupp utanför styrelsen ska bildas** för att ta fram förslag avseende ytterligare platser för parkering och förvaring av mopeder och motorcyklar.

Motion 8 - Användning av portförråd (Helen Quiding)

Sammanfattning av motion

Förslag om att bestämma hur barnvagnsförråden och förråden utanför portarna ska användas.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Styrelsen instämmer i den problembild som motionären beskriver. Motionen innehåller dock inte några alternativ eller förslag som medlemmarna kan rösta för eller emot. Styrelsen föreslår därför att en arbetsgrupp, utanför styrelsen bestående av två till fyra medlemmar, bildas för att ta fram konkreta förslag på hur respektive utrymme ska användas samt vilka trivselregler som ska gälla för dessa. Förslaget bör i möjligaste mån även samordnas med utfall/förslag från eventuella andra arbetsgrupper med närliggande uppdrag (se styrelsens yttrande över motion 1, 4 och 7). Arbetsgruppens förslag ska presenteras för styrelsen senast i mars 2025. Beslut bör därefter kunna fattas genom förvaltningsbeslut av styrelsen.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar**

- att **avslå** motionen, och
- att **en arbetsgrupp utanför styrelsen ska bildas** för att ta fram beslutsunderlag avseende användningen av de gemensamma portnära förråden.



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 föreningsstämmans 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