



ÅRSREDOVISNING

från din bostadsrättsförening 2021-07-01 – 2022-06-30

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 Stockhoms 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 Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hålls i föreningslokalen onsdagen den 23 november 2022 klockan 19:00.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
25. 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.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka

Org.nr: 714000-1996

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1996 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 42:3	1969-02-03	1969
Orminge 42:4	1969-02-03	1969 och 2002

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos 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. 2023-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11198
115	p-platser	0
Totalt 247 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	
Jenny Fagerlund	Ledamot	2017-11-22	2021-12-07
Janurban Modigh	Ledamot	2021-12-07	
Javier Gallegos	Ledamot	2012-10-26	
Ditte Waldton	Ledamot	2021-12-07	2022-08-31
Britt Haglund	Ledamot	2021-12-07	
Dick Jansson	Ledamot	2009-11-11	2021-12-07
Catharina Hillerström Vagli	Ledamot	2019-04-25	2021-10-26
Susanne Jonsson	Ledamot	2017-11-22	
Elena Urtoller	Ledamot	2020-12-03	
Jessica Otterstål	Ledamot	2020-01-29	
Roy Eriksson	Ledamot	2020-12-03	
Srdan Prokopljevic	Ledamot	2021-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Otterstål, Elena Urtoller och Roy Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jenny Fagerlund, Ditte Waldton, Britt Haglund, Dick Jansson, 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.

Valberedningen, vald vid föreningsstämman, har varit: Liselotte Eklöf, Jonny Liljegren och Dick Jansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 november 2021. På stämman deltog 22 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Årsavgifter och eldebitering**

Under året har årsavgifterna för bostadslägenheterna höjts med 2 % (från oktober 2021). Föreningens löpande överskott som ska bidra till att finansiera underhåll av mark och fastigheter påverkas av det allmänna kostnadsläget och höjda räntor. En översiktlig beräkning visar att föreningen behöver höja sina avgifter med 4 % för att kompensera för varje procentenhet som räntorna höjs. För att stärka föreningens kassaflöde beslutade styrelsen därför i maj 2022 att avgiften ska höjas med 5 % från och med juli månad verksamhetsåret 2022–2023.

Till följd av elmarknadens prisläge har debiteringen per kWh för medlemmarnas elförbrukning höjts från 1,25 till 1,75

kr (från förbrukningsperioden oktober 2021). Under våren har föreningen gått över till portföljupphandlad el via Boo Energi för att med låg risk få ett bra marknadsmässigt pris över tid utan kraftiga pristoppar och dalar.

Övriga väsentliga händelser

För att minska slitage och kostnader för underhåll samt underlätta administrationen avseende föreningslokalen hyrs denna från årsskiftet 2021/2022 inte längre ut till utomstående, det är alltså numera bara medlemmar som kan boka lokalen. Från samma tidpunkt har även hyresbeloppet för lokalen justerats för att bättre möta dagens kostnadsläge. Detsamma gäller avgiften för att nyttja föreningens bastu och gym.

Betalgästparkeringen (totalt 14 st) har tagits i bruk. Parkering på dessa sker med tillståndslapp och betalning sker via app. När det gäller parkering har styrelsen även fortastt arbetet med att se över de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för laddplattser samt genomfört en enkät för att kartlägga behov och intresse för detta bland medlemmarna.

I mars hölls ett energirådgivningsmöte med Philip Junghahn som är inhyrd av Nacka kommun för att ge råd till bl.a. föreningar. Föreningen har i stort en bra energisituation men han kunde ge ett par bra tips efter rundvandring. Bland annat att föreningen, med sin stora elanvändning och bra förutsättningar vad gäller lämpliga taktytor, kan få en god lönsamhet och relativt kort återbetalningstid för en solcellsanläggning. Beslut gällande solceller bör dock avvaktas pga. att priset har stigit och det finns goda chanser till ett nytt ekonomiskt stöd framöver.

I maj 2021 genomfördes en statusbesiktning av föreningens balkongbestånd, fasader och mjukfogar för att utreda kommande underhållsbehov och åtgärdsalternativ. Besiktningen skedde okulärt och genom stickprovstester från marknivå och med hjälp av lift. Enligt besiktningssrapporten bör föreningen planera för att byta ut hela balkongbeståndet om ca 15-20 år. När det gäller fasaderna bedöms mer omfattande åtgärder bli aktuella om drygt 20 år emedan fogar har en kortare livslängd och byte av dessa bör planeras om ca 10-15 år. För att säkra rätt tidpunkt och samordning av större åtgärder kan en ny statusbesiktning och kontroll därför med fördel genomföras om ca 10 år.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under budgetmötet i juni användes den digitala underhållsplanen för att beräkna avsättning till yttre fond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer genomföras hösten 2022. Senast det genomfördes var 2021-03-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt garantibesiktning fläktaggregat inkl. åtgärder
2021	Målning tvättstugor
2020-2021	Renovering av kök föreningslokal
2020	Byte av belysning övre parkeringsytan
2020	Tvätt av tak, fasad och balkonger samt målning av balkongfronter
2020	Spolning av stammar
2018	Systematisk Brandskyddsanalys samt åtgärder
2017	Två nya grovtvättmaskiner
2016	Byte av fläktaggregat
2014	Betongreparationer av fasader, balkonger och pelare
2012	Utbyte liggande avloppsstammar i kryppgrund och källare samt stamspolning
2012	Fungicidbehandling av vindar

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

Årtal	Ändamål
2022/2023	Målning stålplåt- och aluminiumdetaljer
2022/2023	Översyn mjukfogar
2022/2023	Rekonditionering takpapp
2024/2025	Målning trapphus
2024/2025	Stamspolning
2025/2026	Målning takplåtar
2025/2026	Radonmätning
2025/2026	Översyn hydraulcylindrar hissar
2025/2026	Översyn beröringsfria låssystem

Hållbarhet*Ekonomi*

Föreningens ekonomiska hållbarhetsarbete är inriktat mot att motverka ekonomisk brottslighet, hushålla med resurser och ta ett långsiktigt ansvar. I detta ingår att styrelsen löpande följer upp och ser över kostnader och avtal 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 extern yrkesrevisor, även extern ekonomisk och finansiell förvaltning via HSB.

Miljö

Det finns ett stort engagemang för den ekologiska hållbarheten i föreningen. För hushållssopor finns källsorteringsrum

med kärll för bland annat olika typer av förpackningar, batterier, ljuskällor och matavfall. Föreningen har även ett eget grovsoprum där det finns en återbrukshörna och behållare för klädinsamling. Det finns också möjlighet för medlemmarna att odla till exempel örter, bär eller grönsaker i pallkragar.

Även avseende energianvändning tar föreningen ett miljömässigt ansvar genom att exempelvis tillämpa individuell mätning av elförbrukningen, ha energisnåla ljuskällor som är timer eller närvarostyrd för gemensamma ytor och genom att ha en modern och injusterad undercentral för värme och vatten. Föreningen har också portföljupphandlad el via Boo Energi. Boo Portföljen är klimatpositiv genom klimatkompensation i vind och solparker i Indien.

Social

Föreningen har trivsamma utemiljöer med plats för social gemenskap, bland annat i form av flera iordningställda uteplatser, gemensamma grillar och olika typer av lekytor. I föreningen finns även en föreningslokal som kan hyras för sammankomster samt bastu och gym. Det arrangeras också gemensamma aktiviteter såsom exempelvis höst och vårstädningar och träffar för daglediga medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	141	150	174	145	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 868	2 925	2 982	3 036	3 080
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	230	173	173	182	172
Driftskostnad, kr/kvm	573	541	522	535	471
Årsavgifter, kr/kvm	713	703	703	703	703
Totala intäkter, kr/kvm	743	729	731	729	731
Nettoomsättning, tkr	8 879	8 703	8 792	8 776	8 803
Resultat efter finansiella poster, tkr	842	-914	220	224	1 250
Soliditet, %	0	-3	0	-1	-1

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 542 451	0	1 932 686	4 475 137
S:a bundet eget kapital, kr	3 811 551	0	1 932 686	5 744 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 789 547	-913 736	-1 932 686	-6 635 969
Årets resultat, kr	-913 737	913 736	841 743	841 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 703 284	0	-1 090 943	-5 794 226
S:a eget kapital, kr	-891 733	0	841 743	-49 989

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2115 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 314 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	-4 703 283
Årets resultat, kr	841 743
Reservation till underhållsfond, kr	-2 115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 314
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 794 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 794 226

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

Resultaträkning		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 876 454	8 702 927
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 694 890	-8 115 241
Övriga externa kostnader	Not 3	-113 689	-188 307
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-303 145	-280 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 711 724</u>	<u>-9 184 424</u>
Rörelseresultat		1 164 731	-481 497
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 121	2 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-331 108</u>	<u>-434 635</u>
Summa finansiella poster		<u>-322 987</u>	<u>-432 240</u>
Årets resultat		841 743	-913 737

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 490 387	31 090 387
		<u>30 490 387</u>	<u>31 090 387</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 490 887</u>	<u>31 090 887</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		993	7 545
Övriga fordringar	Not 9	1 498 234	3 449 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	307 569	351 787
		<u>1 806 796</u>	<u>3 809 088</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 700 000	0
Kassa och bank	Not 12	18 828	2 327
Summa omsättningstillgångar		<u>4 525 624</u>	<u>3 811 415</u>
Summa tillgångar		<u>35 016 511</u>	<u>34 902 302</u>

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 269 100	1 269 100
Yttre underhållsfond	4 475 137	2 542 451
	<u>5 744 237</u>	<u>3 811 551</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 635 969	-3 789 547
Årets resultat	841 743	-913 737
	<u>-5 794 226</u>	<u>-4 703 283</u>
Summa eget kapital	<u>-49 989</u>	<u>-891 732</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 18 607 228	22 618 178
	<u>18 607 228</u>	<u>22 618 178</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 354 101	10 993 151
Leverantörsskulder	117 459	411 639
Skatteskulder	8 644	15 331
Övriga skulder	Not 15 578 151	576 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 400 918	1 179 491
	<u>16 459 273</u>	<u>13 175 856</u>
Summa skulder	<u>35 066 501</u>	<u>35 794 034</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>35 016 511</u>	<u>34 902 302</u>

Kassaflödesanalys	2022-06-30	2021-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	841 743	-913 737
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 000	600 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 441 743</u>	<u>-313 737</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 849	-62 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-77 534</u>	<u>-14 542</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 425 058</u>	<u>-391 203</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-650 000</u>	<u>-650 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-650 000</u>	<u>-650 000</u>
Årets kassaflöde	775 058	-1 041 203
Likvida medel vid årets början	3 431 290	4 472 493
Likvida medel vid årets slut	4 206 348	3 431 290

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,81% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

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 resultatdisposition 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 1 519 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	2022-06-30	2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 987 604	7 869 624
Individuell mätning el	344 835	326 395
Hyror	368 668	346 884
Bredband	198 000	197 996
Övriga intäkter	34 435	32 957
Bruttoomsättning	<u>8 933 542</u>	<u>8 773 856</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 674	-32 490
Hyresförluster	-24	-49
Avsatt till inre fond	-38 390	-38 390
	8 876 454	8 702 927
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	972 448	1 010 192
Reparationer	777 937	1 008 194
El	1 090 155	627 041
Uppvärmning	1 207 596	1 150 499
Vatten	695 302	535 898
Sophämtning	304 202	299 578
Fastighetsförsäkring	175 792	165 151
Kabel-TV och bredband	365 831	377 423
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	214 608	207 202
Förvaltningsarvoden	676 288	660 946
Övriga driftkostnader	32 518	33 204
Planerat underhåll	182 214	2 039 913
	6 694 890	8 115 241
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 542	97 219
Administrationskostnader	24 936	34 769
Extern revision	26 882	14 000
Medlemsavgifter	42 330	42 320
	113 689	188 307
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	215 503	200 397
Revisionsarvode	11 540	12 024
Övriga arvoden	14 290	10 020
Sociala avgifter	61 812	58 435
	303 145	280 876
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	970	1 403
Ränteintäkter HSB placeringskonto	307	505
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 559	0
Övriga ränteintäkter	284	487
	8 121	2 395
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	330 547	433 886
Övriga räntekostnader	561	749
	331 108	434 635

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 789 765	47 789 765
Ingående anskaffningsvärde mark	1 009 040	1 009 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 798 805	48 798 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 708 418	-17 108 418
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 308 418	-17 708 418
Utgående redovisat värde	30 490 387	31 090 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	405 000	721 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	609 000	450 000
Summa taxeringsvärde	198 014 000	168 171 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 714	20 793
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 487 520	2 923 519
Placeringskonto HSB Stockholm	0	505 444
	1 498 234	3 449 756
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	306 636	350 906
Upplupna intäkter	933	881
	307 569	351 787
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 700 000	0
	2 700 000	0
Not 12 Kassa och bank		
Swedbank	18 828	2 327
	18 828	2 327

Noter	2022-06-30	2021-06-30
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788931200	0,95%	2023-10-18	9 453 614	150 000
Nordea	39788931219	1,05%	2024-10-16	9 453 614	150 000
SBAB	19498034	0,97%	2022-12-13	10 943 151	50 000
Swedbank	2756217564	0,62%	2022-08-25	3 110 950	300 000
				32 961 329	650 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 711 329

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 607 228

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 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	14 354 101	10 993 151
	14 354 101	10 993 151

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	28	0
Inre fond	578 123	575 939
Övriga kortfristiga skulder	0	306
	578 151	576 245

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	35 630	34 666
Förutbetalda hyror och avgifter	828 978	714 038
Övriga upplupna kostnader	536 310	430 787
	1 400 918	1 179 491

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Noter	2022-06-30	2021-06-30
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Britt Haglund

Clas Holst

Ditte Waldton

Elena Urtoller

Janurban Modigh

Javier Gallegos

Jessica Otterstål

Roy Eriksson

Srdan Prokopljjevic

Susanne Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats elektroniskt

Av föreningen vald revisor
Åsa LodinAv HSB Riksförbund förordnad revisor
Lena Zozulyak
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 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2021-07-01--2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS HOLST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-09-18 kl. 14:42:02



JESSICA OTTERSTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-16 kl. 18:10:19



SUSANNE JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-17 kl. 18:29:01



ROY ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-18 kl. 12:49:09



JAVIER GALLEGOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-19 kl. 07:37:12



BRITT HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-16 kl. 17:58:54



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-17 kl. 13:22:20



ELENA URTOLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-18 kl. 16:28:05



SRDAN PROKOPLJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-19 kl. 12:27:26



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-26 kl. 14:37:10



ÅSA LODIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-09-26 kl. 13:12:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-26 kl. 14:36:24



ÅSA LODIN

Revisor

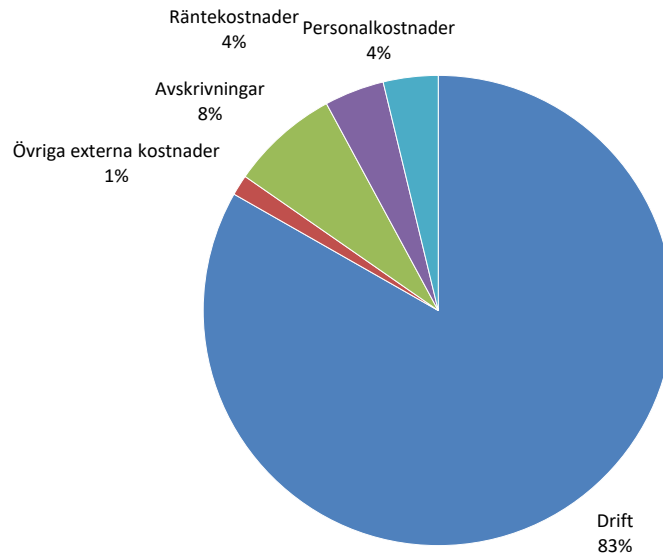
E-signerade med BankID: 2022-09-27 kl. 20:59:58



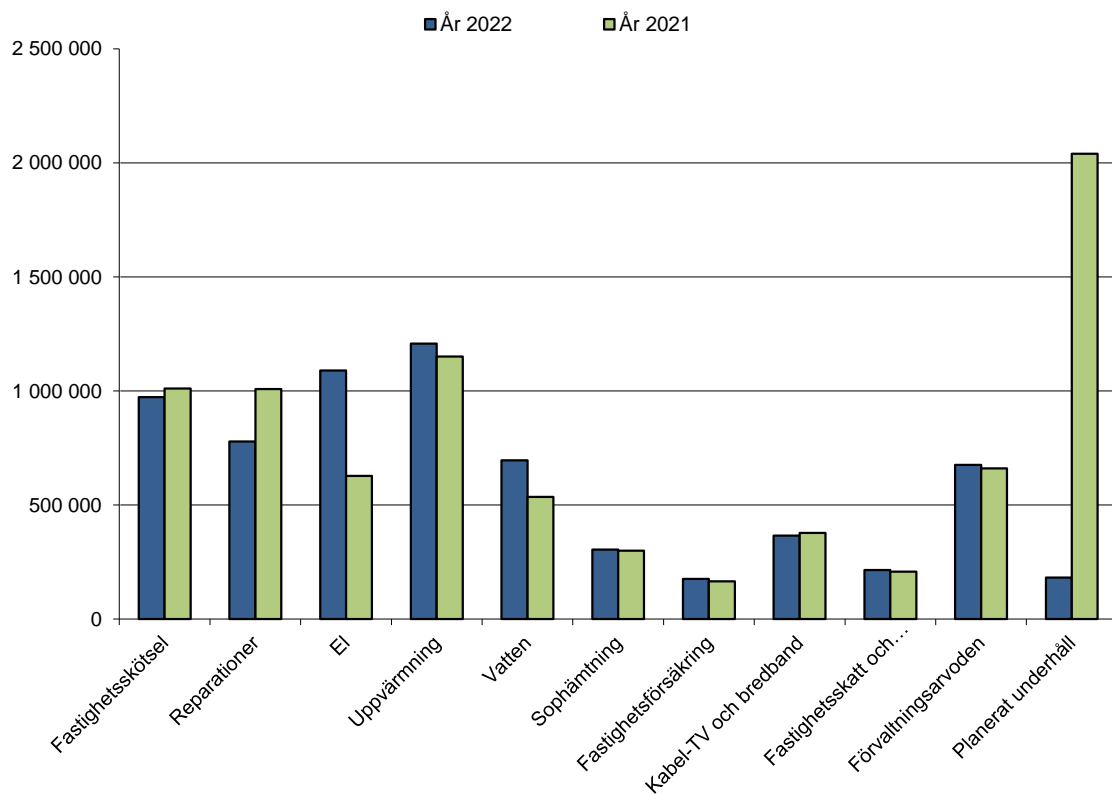


HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag till Brf Rubinens årsstämma 2022

Förslag arvoden och principer för ekonomiska ersättningar

- att styrelsen får ett arvode om 3 inkomstbasbelopp (IBB).
- att föreningsvald revisor får ett arvode om 20 % av ett IBB.
- att valberedningen får ett arvode om 5 % av ett IBB per person.
- valberedningen föreslår att styrelsen får disponera maximalt 1,5 IBB som projektarvode till styrelseledamot eller boende i föreningen i samband med större tekniska projekt som inte anses ingå i ordinarie styrelsearbete.

Förslag av antalet styrelseledamöter

Förslaget är att styrelsen ska bestå av högst 8 styrelseledamöter varav 7 st väljs av föreningsstämman och en st av HSB.

Förslag av styrelseledamöter

Namn:		Mandatperiod
Jessica Otterstål	Omval	2 år
David Bergquist	Nyval	2 år
Erik Linder	Nyval	2 år

Ett år kvarstår på mandatperioden för ordinarie styrelseledamöter:

Javier Gallegos Pacheco
Clas Holst
Susanne Jonsson
Britt Haglund

Förslag till ordförande

Clas Holst

Förslag av revisor

Namn:		Mandatperiod
Åsa Lodin	Omval	1 år

Förslag till antalet ledamöter i valberedningen

Valberedningen förslag är att valberedningen skall bestå av högst 3 st ledamöter.

Motion 1 – Laddstationer för elbil

2022-08-31

Enkät är gjord avseende intresse för laddstationer.

Föreningens medlemmar vet inte hur hur responsen blev och om det finns intresse för laddstationer.

Vad bör föreningen göra

Ta in offerter för att bygga laddstationer för elbil. Beslut av entreprenör och start av installation under 2023.

Anledningar

- De närmaste åren förväntas dagens cirka 15 000 eldrivna personbilar mångdubblas. Bostadsrättsföreningar som vill hänga med måste planera för laddmöjligheter. Även om utvecklingen inte följer någon rak linje är den ändå tydlig: Antalet elbilar och elhybrider i Sverige ökar kraftigt varje år
- Höjer värdet på våra bostäder.
- Känna stolthet för att föreningen gör bra investeringar för framtiden

Bakgrundsfakta

Det är idag inte möjligt att ladda elbil på några av våra parkeringsplatser. Det finns inga laddstationer. Tex har Brf Smaragden installerat ett antal laddplatser på en av deras parkeringar.

För mer information googla "uttag elbilar bostadsrättsförening" på internet.

Motivering

Elbilar är en del av vår framtid, föreningen behöver följa utveckling och miljötänk. Vi bör kunna erbjuda våra nuvarande och framtida medlemmar möjlighet att kunna ladda sin elbil.

Jag föreslår därför föreningsstämman besluta om att göra enkät bland medlemmar i brf samt ta in offerter (upphandla) för att installera laddstationer för elbil.

Vid datorn

Saltsjö Boo



Liselotte Eklöf

Ormingeringen 38 lgh 1004

Mail karinliselotte@hotmail.com

Mobil 0703020706

Datum 2022 08 31

Motion 2 – Trädgårdsgruppen bör finnas kvar

Trädgårdsgrupp är skapad sedan förra årsmötet och dialog sker löpande med markansvariga i Styrelsen. Ansvarig Liselotte Eklöf

Vad bör föreningen göra

Beslut om att Trädgårdsgruppen kvarstår.

Trädgårdsgruppen har under vår och sommar arbetat med ogräsrensning av vissa utsatta områden. Mycket kvarstår dock.

Vi arbetar med att sammanställa och planera insatser för att återställa våra gårdar och omgivning samt göra en övergripande plan för framtiden.

En presentation kommer att göras inför hela styrelsen, vad vi kommit fram och vad som bör göras inkl detaljer i avtal med förvaltare.

Höst 2022 – möte med styrelsen för att presentera framtida tänk och insatser

Höst 2022 – höststädnings, planering och medverkan

Höst 2022- 2030 – utföra åtgärder

Sammanställning Trädgårdsgruppen 2021/2022

- Vi vill att
 - Brf Rubinens medlemmar ska vara stolta över våra gårdar och omgivningar.
 - För att nå fram till det behöver vi ta hand om, förvalta och bevara det vackra runtom oss.
- Vårt mål är att vi ska ha ett helhetstänk för våra gårdar, för årets alla månader. Att följa växter för varje säsong.
- Vi ska återanvända växter som finns, arrangera om våra rabatter.
- Inköp/upprustning/renoveringar av gårdar, parkeringar, grillar, bord/bänkar, staket, rabattkanter mm ska vara genomtänkta, det bör finnas ett övergripande helhetstänk.

Vad har hänt under vår sommar 2022

Rensat vissa speciellt utsatta delar av våra gårdar för att se vad som gömmer sig i våra fina rabatter och under buskarna. Vi vill arrangera/flytta om och återanvända de växter vi redan har Vi tror dock just nu vartefter allt inventeras att det kan behöva köpas in jord, något träd och buske. Vi kan behöva göra några större insatser för att rensa.

Facebookgrupp är skapad där bilder och text publiceras av planerade och genomförda åtgärder. Bli medlem i:

- Brf Rubinen Trädgårdsgruppen

Anledningar till denna motion är samma som tidigare motion 2021-08-31

- Göra föreningen gemensamma ytor attraktiva
- Få ett helhetstänk
- Höjer värdet på våra bostäder.
- Öka stoltheten för hur föreningen ser ut och vilja ta hand om det vi har.

Motivering

Föreningen får inte låta våra gemensamma ytor förfalla, det är viktigt att upprätthålla en bra standard så att vi som bor här vill ta hand om det vi har. Det är lättare att plocka upp sitt skräp och ta hand om det vi har om det är fint.

Fastighetsförvalt AFF är inte en naturlig motpart för detta arbete då de inte tänker framåt.

Jag föreslår därför föreningsstämman beslutar **om att trädgårdsgruppen ska finnas kvar framöver** för att se över helheten för våra gemensamma ytor.

Vid datorn

Saltsjö Boo

Datum

2022 08 31



Liselotte Eklöf

Ormingeringen 38 lgh 1004

Mail karinliselotte@hotmail.com

Mobil 0703020706

Motion 3 – Sätta upp postfack vid entréerna

Vad bör föreningen göra

Föreningen bör inom verksamhetsåret 2022-2023 från årsstämmans beslut inhandla och sätta upp postfack i samtliga hus för alla boende på nedre botten innanför portarna.

Anledningar

- NYTT - Information finns om att kommande förändring kommer att ske oavsett vad föreningen säger.
- Modernisera föreningen
- Undvika spring i våra trappor då det numera är flera postbud som lämnar post.
- Säkerhet, undvika och upptäcka okända personer utan syfte i våra trapphus
- Kunna köpa säkerhetsdörr utan postlåda
- Förenkla för postbuden, snabbare postutdelning
- Höjer värdet på våra bostäder.

Bakgrundsfakta

De flesta nyproducerade bostäder samt äldre föreningar runt om oss har förnyat postutdelningen genom att sätta upp postlådor för samtliga boende på nedre botten vid porten.

Jag föreslår därför föreningsstämman besluta om att inhandla och sätta upp postfack i samtliga hus för alla boende på nedre botten, vid entrén innanför portarna.

Vid datorn

Saltsjö Boo



Datum

2022 08 31

Liselotte Eklöf

Ormingeringen 38 lgh 1004

Mail karinliselotte@hotmail.com

Mobil 0703020706

Brf Rubinen - Styrelsens yttrande över motioner (2022-10-05)

Motion 1 -Laddstationer för elbil (Liselotte Eklöf)

Sammanfattning av motion

Förslag om att stämman ska besluta om ta in offerter för att bygga laddstationer för elbil samt start av installation under 2023.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret (2021–2022) fortsatt arbetet med att utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att tillhandahålla laddning av el-fordon (se även styrelsens svar på motsvarande motion vid föregående stämma). Under året har bland annat och en medlemsenkät genomförts för att kartlägga intresse och behov och olika alternativ för vidaregång undersöks (se även styrelsens informationsblad). Då arbete enligt förslaget redan pågår anser styrelsen motionen besvarad.

Styrelsen yrkar därför att stämman anser motionen besvarad.
--

Motion 2 - Trädgårdsgruppen (Liselotte Eklöf)

Sammanfattning av motion

Förslag om att stämman ska besluta om att om att trädgårdsgruppen ska kvarstå.

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 varför styrelsen ser mycket positivt på det arbete trädgårdsgruppen utfört kopplat till föreningens utomhusytor (för en sammanfattning av gruppens arbete se styrelsens informationsblad).

På föregående stämma beslutades att projektet med trädgårdsgruppen initialt skulle pågå ett år varefter gruppens funktion, ändamål och sammansättning skulle utvärderas. Styrelsen har efter utvärderingen av projektets funktion och ändamål inte funnit någon anledning att avsluta detta. Utvärderingen av gruppens fortsatta sammansättning och inre organisation bör därvid hanteras inom gruppen.

Styrelsen yrkar därför att stämman anser motionen besvarad.
--

Motion 3 - Postfack innanför portarna (Liselotte Eklöf)

Sammanfattning av motion

Förslag om att stämman ska besluta om att sätta upp postfack på nedre botten i samtliga hus.

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Motsvarande förslag behandlades även vid föregående stämma. Styrelsen anser fortfarande att den nuvarande ordningen för postutdelning är tillfredställande. Några krav på förändring har inte heller framställts från PostNord och/eller annan postutdelare och det finns inte heller några andra krav i detta avseende. En övergång från postutdelning i respektive brevinkast på de olika våningsplanen till postboxar placerade på entreplan skulle dessutom medföra försämrad

tillgänglighet för medlemmar som exempelvis är äldre, rörelsehindrade eller har andra funktionsvarianter. Sammantaget är styrelsens uppfattning därför att det inte är befogat att i nuläget frivilligt bekosta och installera postboxar.

Styrelsen yrkar därför att stämman **beslutar att avslå motionen** om att sätta upp postboxar innanför portarna.



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor