

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan
769639-4647
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2021-01-11 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, upplåta bostadslägenhet och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har ingen anställd personal. Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Olle Kruus	Ordförande
Åke Ahlinder	Ledamot
Denis Matenda	Ledamot
Christian Nygård	Suppleant

Styrelsen har under perioden hållit två styrelsemöten samt en ordinarie stämma. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Revisor

KPMG AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Andelsöverlåtelseavtalet mellan föreningen och Balder Projekt i Göteborg Holding Fjärde AB (org.nr 559134-9450), Balder Projekt i Göteborg Holding Sjätte AB (org.nr 559093-6273) och Balder Projekt i Göteborg Holding Sjunde AB (org.nr 559093-6331) som avser köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Bohusgatan AD som i sin tur ägde fastigheten Göteborg Heden 22:21, skrevs på 2024-07-01.

Under räkenskapsåret noterades det att fel bolag inom Balder koncernen registrerats som ägare till de ekonomiska föreningarna Brf Bohusgatan AD, org. nr 769632-6219 (upplöst genom fusion 2024-11-15) respektive Brf Bohusgatan BC, org. nr 769632-6227. Detta har under året korrigerats och rätt bolag inom Balder koncernen har registrerat som ägare i överensstämmelse med det ursprungliga aktie- och andelsöverlåtelseavtalet som daterades 2019-09-25 mellan bolaget och de säljande parterna.

Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att uppföra bostadshus med 93 bostadsrättslägenheter och en lokal. De har också tagit över ett uppdragsavtal mellan Balder Projektutveckling AB (org.nr 556699-9412) och bostadsrättsföreningen som har till uppdrag att projektutveckla, genom att tex upphandla entreprenör, mäklare, arkitekt samt övriga relevanta leverantörer så att byggnationen kan bli färdigställd.

Bostadsrättsföreningen Bohusgatan AD orgnr, 769632-6219 är infusionerad i föreningen per 2024-11-15, där fusionsdifferensen uppgår till noll och därmed upplöst.

Föreningen har 2024-07-01 skrivit på ett sexpartsavtal med Balder Projekt i Göteborg Holding Fjärde AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Sjätte AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Sjunde AB, Balder Projektutveckling AB och Balder Bostadsgaranti AB (orgnr 556730-2061) avseende projektutveckling och garantier.

För tiden fram till avräkningsdagen svarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader och intäkter exkl. avskrivningar. Avräkningsdagen definieras i sexpartsavtalet och infaller närmaste tertialskifte, dock minst en månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett.

I sexpartsavtalet har Balder Bostadsgaranti AB åtagit sig att förvärva osålda lägenheter som föreningen på avräkningsdagen inte upplåtit med bostadsrätt till slutlig bostadsrättsköpare.

Ekonomi

Föreningen har valt Handelsbanken för föreningens finansiering.

Medlemsinformation

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer. Antalet medlemmar var per 2024-12-31, 4 st.

Föreningens ekonomi

Beräknad slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 549 200 000 kr.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

0

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	2	13 267 736	2 127 917
Summa rörelseintäkter		13 267 736	2 127 917
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	3	-7 605 920	-2 322 214
Summa rörelsekostnader		-7 605 920	-2 322 214
Rörelseresultat		5 661 816	-194 297
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	273 643	194 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-5 935 458	0
		-5 661 816	194 297
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	171 703 479	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	121 358 437	0
Summa materiella anläggningstillgångar		293 061 916	0
Summa anläggningstillgångar		293 061 916	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	6 828 111	7 411 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 824
Summa kortfristiga fordringar		6 828 111	7 413 197
Summa omsättningstillgångar		6 828 111	7 413 197
SUMMA TILLGÅNGAR		299 890 027	7 413 197
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 987 016	0
Aktuella skatteskulder		654 830	0
Övriga skulder	9	285 139 044	7 401 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	5 109 137	12 000
Summa kortfristiga skulder		299 890 027	7 413 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 890 027	7 413 197

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Betald skatt		80 010	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		80 010	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 049 477	351 391
Förändring av leverantörsskulder		8 987 016	0
Förändring av kortfristiga skulder		7 480 686	-351 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 597 189	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 597 189	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 597 189	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från Balder Projektutveckling AB	13 267 736	2 127 917
	13 267 736	2 127 917

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Avräkningskostnader Fastighets AB Balder	171 664	2 286 609
	171 664	2 286 609

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	273 643	194 297
	273 643	194 297

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	5 935 458	0
	5 935 458	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Mark	46 693 822	0
Övervärde fusion Brf Bohusgatan AD	125 009 656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 703 478	0
Utgående redovisat värde	171 703 478	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	17 597 189	0
Fusion Brf Bohusgatan AD	103 761 248	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 358 437	0
Utgående redovisat värde	121 358 437	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Resultatutjämnning	15 449 584	2 188 848
Avräkningskonto Fastighets AB Balder	0	5 222 525
Skattekonto	162 790	0
	15 612 374	7 411 373

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Inbetalda handpenningar	8 500 000	4 960 000
Resultatutjämnning	2 612 861	2 441 197
Avräkningskonto Fastighets AB Balder	103 938 847	0
Revers andelsöverlåtelse Brf Bohusgatan AD	132 007 157	0
Revers fastighet Brf Bohusgatan AD	46 864 442	0
	293 923 307	7 401 197

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvoden	37 574	12 000
Upplupna räntor	5 071 563	0
	5 109 137	12 000

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Olle Kruus
Ordförande

Åke Ahlinder

Denis Matenda

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan, org. nr 769639-4647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan för år 2024.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 förtlöpande 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad 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."

DENIS MATENDA

Underskrivare 1

Serienummer: 084f08f4185296[...]173ba65798cdf

IP: 31.15.xxx.xxx

2025-06-26 07:38:40 UTC



KARL ÅKE AHLINDER

Underskrivare 1

Serienummer: 74635c253917b8[...]b9cca260ab449

IP: 195.216.xxx.xxx

2025-06-26 07:56:55 UTC



Raivo Olle Kruus

Underskrivare 1

Serienummer: 26fe9721da3099[...]4891d6da8816f

IP: 185.176.xxx.xxx

2025-06-26 09:01:09 UTC



HENRIK BLOM

Underskrivare 2

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-26 18:40:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.