

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan**

769639-4647

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 bildades i januari 2021 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt, i Göteborgs kommun.

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

Kostnadskalkyl blev intygsgiven den 27 april 2021 och beslut om tillstånd att ta emot förskott kom den 5 maj 2021.

Andelsöverlåtelseavtalet skrevs på den 1 juli 2024, mellan föreningen och Balder Projekt i Göteborg Holding Fjärde AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Sjätte AB och Balder Projekt i Göteborg Holding Sjunde AB som avser köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Bohusgatan AD, som i sin tur ägde fastigheten Göteborg Heden 22:21.

Bostadsrättsföreningen Bohusgatan AD är infusionerad i föreningen och därmed upplöst.

Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att uppföra bostadshus med 93 bostadsrättslägenheter, lokal, samt ett uppdragsavtal mellan Balder Projektutveckling AB 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.

Föreningen har skrivit på ett sexpartsavtal med Balder Projekt i Göteborg Holding Fjärde AB (org.nr. 559134-9450), Balder Projekt i Göteborg Holding Sjätte AB (org.nr. 559093-6273), Balder Projekt i Göteborg Holding Sjunde AB (org.nr. 559093-6331), Balder projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) och Balder Bostadsgaranti AB (org.nr. 556730-2061) den 1 juli 2024 avseende projektutveckling och garantier.

För tiden fram till avräkningsdagen, så svarar Balderkoncernen för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar), och intäkter. Avräkningsdagen definieras i sexpartsavtalet och infaller närmaste tertialskifte, dock minst en månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balderkoncernen varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr.

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

Föreningen har valt Handelsbanken för föreningens finansiering.

Underhållsplan är framtagen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

#### **Ordinare ledamöter**

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

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

#### **Revisor**

Azets Revision & Rådgivning AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Tilläggsavtal till Andelsöverlåtelseavtal har skrivits på den 10 mars 2025 där det överenskomna fastighetsvärdet sänks med 100 000 kr.

Ekonomisk plan blev intygsgiven den 10 december 2025 och i samband med att föreningens ekonomiska plan blev påskriven, så har också en underhållsplan upprättats. Föreningen har upphandlat SBC, gällande ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningens ekonomiska plan registrerades av bolagsverket den 14 januari 2026 och föreningen fick tillstånd att upplåta den 16 januari 2026. Slutmötet är planerat att hållas 6 maj 2026.

Upplåtelseavtal beräknas skrivas på i mars 2026. Föreningen har valt Trygg-Hansa som försäkringsbolag samt antagit trivselregler.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var per 2025-12-31, 4 st.

### **Föreningens ekonomi**

91 förhandsavtal har tecknats av föreningens totalt 93 bostadsrätter. Beräknad slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 549 100 000 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.



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 0,0         | 0,0         | 0,0         |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat. Förlusten är hänförlig till att föreningen ännu inte har övertagit det ekonomiska ansvaret för fastigheten. Fram till avräkningsdagen svarar Balderkoncernen för samtliga kostnader och intäkter som avser fastigheten. Det redovisade resultatet bedöms därför inte påverka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

### Förändringar i eget kapital

|                         | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 0                              | 0                         | 0             |
| Årets resultat          |                                | -95 776                   | -95 776       |
| Belopp vid årets utgång | 0                              | -95 776                   | -95 776       |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| årets förlust                              | -95 776            |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -95 776<br>-95 776 |

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



## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga intäkter                                  | 2   | 8 426 072                 | 13 267 736                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>8 426 072</b>          | <b>13 267 736</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga kostnader                                 | 3   | -2 843 670                | -7 605 920                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-2 843 670</b>         | <b>-7 605 920</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>5 582 402</b>          | <b>5 661 816</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4   | 3 526                     | 273 643                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 5   | -5 449 664                | -5 935 458                |
|                                                  |     | <b>-5 446 138</b>         | <b>-5 661 816</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>136 264</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>136 264</b>            | <b>0</b>                  |
| Skatt på årets resultat                          |     | -232 040                  | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-95 776</b>            | <b>0</b>                  |

SR

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|-----|------------|------------|
|---------------|-----|------------|------------|

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |   |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                                             | 6 | 171 603 479        | 171 703 479        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | 250 329 346        | 121 358 437        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |   | <b>421 932 825</b> | <b>293 061 916</b> |

|                                    |  |                    |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>421 932 825</b> | <b>293 061 916</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

|                                      |   |                   |                  |
|--------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Övriga fordringar                    | 8 | 21 588 638        | 6 828 111        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |   | <b>21 588 638</b> | <b>6 828 111</b> |

|                                    |  |                   |                  |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>21 588 638</b> | <b>6 828 111</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>443 521 463</b> | <b>299 890 027</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                |          |
|---------------------------------|--|----------------|----------|
| Årets resultat                  |  | -95 776        | 0        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-95 776</b> | <b>0</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>-95 776</b> | <b>0</b> |

**Kortfristiga skulder**

|                                              |    |                    |                    |
|----------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Leverantörsskulder                           |    | 3 502 513          | 8 987 016          |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 924 252            | 654 830            |
| Övriga skulder                               | 9  | 427 927 564        | 285 139 044        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 11 262 910         | 5 109 137          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>443 617 239</b> | <b>299 890 027</b> |

|                                       |  |                    |                    |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>443 521 463</b> | <b>299 890 027</b> |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|



## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

136 264

0

Betald skatt

-11 800

80 010

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**124 464**

**80 010**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 589 126

1 049 477

Förändring av leverantörsskulder

-5 484 504

8 987 016

Förändring av kortfristiga skulder

142 920 075

7 480 686

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**128 970 909**

**17 597 189**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-128 970 909

-17 597 189

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-128 970 909**

**-17 597 189**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

SR

## 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 föreningen 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.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Skatter

Föreningen har per balansdagen skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till sådana underskott redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att underskotten kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Föreningen bedömer att skattepliktiga intäkter kan uppkomma framgent genom planerade lokalintäkter. Då föreningen fortfarande är under uppbyggnad och det i nuläget inte finns några lokalintäkter eller annan säkerställd skattepliktig resultatutveckling, bedöms det ännu inte vara tillräckligt sannolikt att underskotten kommer att kunna utnyttjas inom överskådlig tid. Mot denna bakgrund har ingen uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott aktiverats per balansdagen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.



### 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

|                        | 2025             | 2024              |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Ersättning från Balder | 8 426 074        | 13 267 736        |
|                        | <b>8 426 074</b> | <b>13 267 736</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                          | 2025             | 2024           |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| Avräkningskostnader Fastighets AB Balder | 0                | 171 664        |
| Vatten                                   | 2 204            | 0              |
| Fastighetsförsäkring                     | 6 523            | 0              |
| Förvaltningsarvode                       | 1 000            | 0              |
| Fastighetsskatt                          | 369 222          | 0              |
| Nyprod Marknadsföringsomkostnader        | 2 334 069        | 0              |
| Omkostnader styrelsen                    | 60 652           | 0              |
| Revisionsarvoden                         | 30 000           | 0              |
| Konsultarvoden för bolag                 | 40 000           | 0              |
|                                          | <b>2 843 670</b> | <b>171 664</b> |

SR

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2025         | 2024           |
|----------------------|--------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter | 3 526        | 273 643        |
|                      | <b>3 526</b> | <b>273 643</b> |

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                       | 2025             | 2024             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Övriga räntekostnader | 5 449 664        | 5 935 458        |
|                       | <b>5 449 664</b> | <b>5 935 458</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 171 703 478        | 0                  |
| Mark                                            | 0                  | 46 693 822         |
| Övervärde fusion Brf Bohusgatan AD              | -100 000           | 125 009 656        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>171 603 478</b> | <b>171 703 478</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>171 603 478</b> | <b>171 703 478</b> |

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 121 358 437        | 0                  |
| Inköp                                           | 121 053 524        | 17 597 189         |
| Fusion Brf Bohusgatan AD                        | 0                  | 103 761 248        |
| Aktiverade räntor                               | 7 917 385          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>250 329 346</b> | <b>121 358 437</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>250 329 346</b> | <b>121 358 437</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Resultatutjämnning | 21 262 796        | 15 449 584        |
| Skattekonto        | 325 842           | 162 790           |
|                    | <b>21 588 638</b> | <b>15 612 374</b> |



**Not 9 Övriga skulder**

|                                            | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inbetalda handpenningar                    | 8 700 000          | 8 500 000          |
| Resultatutjämnning                         | 0                  | 2 612 861          |
| Avräkningskonto Fastighets AB Balder       | 240 355 965        | 103 938 847        |
| Revers andelsöverlåtelse Brf Bohusgatan AD | 132 007 157        | 132 007 157        |
| Revers fastighet Brf Bohusgatan AD         | 46 864 442         | 46 864 442         |
|                                            | <b>427 927 564</b> | <b>293 923 307</b> |

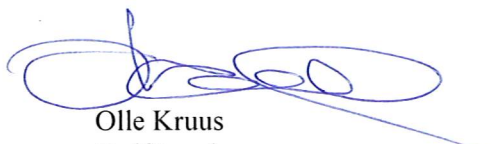
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

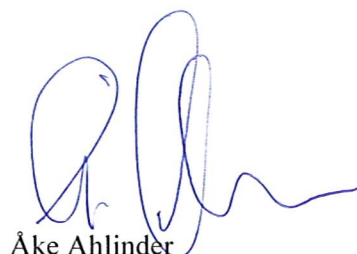
|                           | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Revisionsarvoden          | 0                 | 37 574           |
| Upplupna räntor           | 10 507 365        | 5 071 563        |
| Upplupna projektkostnader | 755 545           | 0                |
|                           | <b>11 262 910</b> | <b>5 109 137</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Göteborg 2026-02-25

  
Olle Kruus  
Ordförande

  
Åke Ahlinder

  
Denis Matenda

Vår revisionsberättelse har lämnats

26/2-2026

Azets Revision & Rådgivning AB

  
Sara Ryfors  
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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

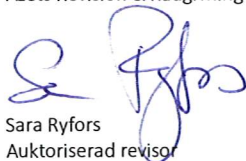
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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

26/2-26

Azets Revision & Rådgivning AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor