



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rubinen i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rubinen i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0695 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rubinen 12		1959
Rubinen 13		1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	322
9	garageplatser	79
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 728
28	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3 129

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 3 st 2 rok, 30 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Malin Wimmerström	Ordförande	2024-06-11
Kerstin Gustavsson	Ledamot	2023-06-27
Karin Markström	Ledamot, utsedd av HSB MG	2017-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Wimmerström samt Kerstin Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Gustavsson och Malin Wimmerström.

Revisorer har varit: Maria Johansson med Anita Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Malin Wimmerström (ordförande) och Kerstin Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Stambyte samt badrumsrenovering
2014	Installation av fiber
2016	Ny fasad radhusen
2019	Energideklaration
2020	Nya fönster och ytterdörrar
2022	Förlängning av takfötter på radhusen. Byte altandörrar och takfönster på radhusen.
2025	Nya plank / staket på uteplatser, baksidorna.



Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	115	213	202	135	184
Skuldsättning, kr/kvm	3 631	3 428	3 542	3 656	3 414
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 165	3 932	4 062	4 193	3 915
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	277	256	221	240	235
Årsavgifter, kr/kvm	763	739	726	660	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	85	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	783	761	747	681	670
Nettoomsättning, tkr	2 449	2 381	2 337	2 129	2 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	347	83	14	333
Soliditet, %	16	18	16	15	16

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets lilla negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 107 377 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 115 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftsjustering med +8% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och ej påverkbara omvärldsfaktorer.

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	120 810	0	0	120 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 090	0	0	3 090
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 455 632	0	316 000	1 771 632
S:a bundet eget kapital, kr	1 579 532	0	316 000	1 895 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	608 567	346 714	-316 000	639 281
Årets resultat, kr	346 714	-346 714	-38 335	-38 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	955 281	0	-354 335	600 946
S:a eget kapital, kr	2 534 813	0	-38 335	2 496 478

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 316 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	955 281
Årets resultat, kr	-38 335
Reservation till underhållsfond, kr	-316 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	600 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	600 946

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



RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 449 129	2 380 755
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 449 129	2 380 755
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 478 558	-1 250 964
Övriga externa kostnader	Not 4	-275 008	-226 456
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-57 834	-62 183
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-398 102	-319 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 209 502	-1 858 769
RÖRELSERESULTAT		239 627	521 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 428	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 550	-174 522
Övriga finansiella poster	Not 7	-840	-870
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-277 962	-175 272
ÅRETS RESULTAT		-38 335	346 714

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 533 765	11 958 471
Summa materiella anläggningstillgångar		13 533 765	11 958 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 534 265	11 958 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 574 803	1 807 321
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 755	1 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 205	65 812
Summa kortfristiga fordringar		1 654 762	1 874 862
Summa omsättningstillgångar		1 654 762	1 874 862
SUMMA TILLGÅNGAR		15 189 027	13 833 833



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	120 810	120 810
Upplåtelseavgifter	3 090	3 090
Fond för yttre underhåll	1 771 632	1 455 632
Summa bundet eget kapital	1 895 532	1 579 532
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	639 281	608 567
Årets resultat	-38 335	346 714
Summa fritt eget kapital	600 946	955 281
Summa eget kapital	2 496 478	2 534 813
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 124 546 250	3 754 875
Summa långfristiga skulder	4 546 250	3 754 875
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 814 625	6 972 500
Medlemmarnas inre fond	Not 1344 984	49 193
Leverantörsskulder	109 167	133 110
Aktuell skatteskuld	Not 147 783	5 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 159 253	10 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 160 488	373 200
Summa kortfristiga skulder	8 146 299	7 544 145
Summa skulder	12 692 549	11 299 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 189 027	13 833 833

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	239 627	521 987
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	398 102	319 166
	637 729	841 153
Erhållen ränta	8 428	120
Erlagd ränta	-280 720	-158 119
Övriga poster	-840	-870
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	364 597	682 283
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 419	2 459
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	755 199	17 556
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 107 377	702 298
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 973 396	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 973 396	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	633 500	-356 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	633 500	-356 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-232 519	345 798
Likvida medel vid årets början	1 807 321	1 461 523
Likvida medel vid årets slut	1 574 803	1 807 321
	-232 519	345 798

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	25 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 081 184	2 015 751
Hysesintäkt lokaler	284 832	281 280
Hysesintäkt garage och bilplatser	72 500	72 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 442	4 302
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 174	7 020
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	2
	2 449 129	2 380 755

I Årsavgift ingår el, värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-117 001	-10 767
El	-193 855	-167 209
Uppvärmning	-546 223	-519 018
Vatten	-127 093	-114 675
Renhållning	-97 770	-78 379
TV, bredband, iptelefoni	-48 958	-46 666
Obligatoriska besiktningar	-11 104	0
Serviceavtal	-5 565	-8 834
Förvaltningskostnader	-215 719	-207 174
Försäkringar	-30 443	-26 394
Fastighetsskatt	-81 834	-70 080
Övriga driftskostnader	-2 995	-1 767
	-1 478 558	-1 250 964

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 072	-14 503
Övriga förvaltningskostnader	-188 346	-169 816
Kostnader andrahandsupplåtelse	-294	0
Kostnader överlåtelse och pant	-6 760	-5 412
Föreningsverksamhet	-2 205	-1 581
Kontorsutrustning och -material	-3 324	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 855	-6 925
Konsulter	-19 141	-2 570
Medlemsavgifter HSB	-22 721	-22 150
Stämma och styrelse	-9 290	-3 498
	-275 008	-226 456

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Ing
Arvode till styrelsen	-42 650	-47 825
Löner för anställda	-1 400	-1 000
Övriga arvoden	-1 600	-3 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-9 184	-7 358
	-57 834	-62 183

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-319 166	-319 166
Markanläggningar	-78 936	0
	-398 102	-319 166

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter bank	-840	-870
	-840	-870

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 548 251	18 548 251
Ingående anskaffningsvärde mark	82 300	82 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 684	66 684
Årets investering markanläggning	1 973 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 670 631	18 697 235

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 672 080	-6 352 914
Årets avskrivningar byggnader	-319 166	-319 166
Ingående avskrivningar markanläggningar	-66 684	-66 684
Årets avskrivningar markanläggningar	-78 936	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 136 866	-6 738 764

Utgående redovisat värde **13 533 765** **11 958 471**

Redovisade värden byggnader	11 557 005	11 876 171
Redovisade värden mark	82 300	82 300
Redovisade värden markanläggningar	1 894 460	0

Fastighetsbeteckning: Rubinen 12 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	19 000 000	5 400 000	24 400 000	19 800 000
Lokaler	1959	765 000	350 000	1 115 000	1 068 000
		19 765 000	5 750 000	25 515 000	20 868 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 619 700	11 619 700
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	11 619 700	11 619 700

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 755	1 729
	1 755	1 729

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	31 349	30 443
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 424	11 911
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 432	23 458
	78 205	65 812

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Spira AB		2,94%	2027-10-01	990 000	40 000
Sparbanken Spira AB		3,27%	2026-04-04	2 566 000	98 000
Sparbanken Spira AB		2,99%	2028-10-01	2 700 000	80 000
Sparbanken Spira AB		1,16%	2026-04-01	868 000	56 000
Sparbanken Spira AB		1,22%	2026-10-30	1 883 125	57 500
Sparbanken Spira AB		3,37%	2027-10-30	1 350 000	37 500
Sparbanken Spira AB		3,51%	2027-04-01	1 003 750	27 500
				11 360 875	396 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 546 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 185 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 629 625
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 814 625**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,71%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 586 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 378 375
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	49 193	49 193
Uttag	-4 210	0
	44 984	49 193

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 782	5 432
Slutskatteskuld föregående år	1	4
	7 783	5 436

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	9 253	10 706
	9 253	10 706

2025-12-31

2024-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 700	112 929
Upplupna räntekostnader	46 427	41 597
Upplupen revision	14 000	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	782	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 904	205 674
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	771 675	0
	1 160 488	373 200

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Markström

Kerstin Gustavsson

Malin Wimmerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Västervik, org.nr. 733600-0695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Västervik för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Västervik för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Johansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rubinen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Wimmerström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:34:17



Kerstin Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:19:54



Karin Markström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:13:22



Maria Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:49:36



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:34:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rubinen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:09:35



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:34:19



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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